

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	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	6,970,000 円	1㎡当たりの価格	54,000 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)路線価	[令和 3年1月]	44,000 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	北九州市戸畑区高峰1丁目173番「高峰1-5-17」				地積(㎡)	129	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)		
	長方形 1:3.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	戸畑1.2km	(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 60m、北 0m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m市道	交通施設	戸畑駅南東方1.2km	法令 1住居(60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、地価水準を好転させる特段要因はなく街路条件がやや劣ることから下落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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 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	同一需給圏内の類似地域としては戸畑区・小倉北区・八幡東区の住宅地域と考える。需要者の中心は、戸建住宅指向の強い通勤者が中心となる。勾配のある街路沿いに中小規模の住宅地で地域は形成され、一般住宅が建ち並ぶが、街区は不揃いで階段道も多いため、新規需要は弱い傾向にある。当該近隣地域に特段の変化はなく、地価水準は下落傾向で推移している。土地150㎡で800万円程度が需要の中心価格帯と考える。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる比準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり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	街路交通環境補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +3.0
	北九州戸畑(県) - 4							標準 交通 0.0	域 交通 -7.0
	前年指定基準地の価格	[98.4]	100	100	[100.0]	54,100	補 環境 0.0	要 環境 +10.0	
56,800 円/㎡		100	[100.0]	[103.3]	100		正 行政 0.0	因 行政 -2.0	
							その他 0.0	その他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,500 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					傾斜地勢の既成住宅地域。旧来から一般住宅が建ち並ぶも、階段道も見られ、従来から需要は弱含みの傾向にある。			
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%	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	戸畑03C - 10199	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1住居 (70,200)		
b	戸畑03C - 11097	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1低専 (50,80)		
c	八幡東03C - 10101	北九州市八幡東区		更地	()	袋地等	南東4.3 m市道		1住居 (70,172)		
d	八幡東03C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	南西11 m市道		1低専 (50,80) 宅造規制区域		
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	() 44,006	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [90.0]	100 [87.3]	57,129	100 [104.9]	54,460	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	54,500	
b	() 53,275	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	57,262	100 [107.8]	53,119	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,100	
c	() 53,162	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [80.0]	67,582	100 [121.4]	55,669	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	55,700	
d	() 53,512	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [101.0]	53,035	100 [96.1]	55,187	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	55,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.17	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 +5.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -9.0	環境 +15.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -11.0	環境 +35.0	画地 -20.0	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 +9.0	交通・接近 -16.0	環境 +5.0	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： 54,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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	小規模画地が中心の戸建住宅地域で、自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書 (令和 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, 梅田不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑(県) - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 梅田 俊司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 20,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,400 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. Values include dates in 令和 3 年 and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes details like '北九州市戸畑区中原西 3 丁目 7 番 3 1' and various price calculation methods.

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	戸畑03C - 10702	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)		
b	戸畑03C - 11103	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1 中専 (70,200)		
c	戸畑03C - 11096	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	西8 m市道 北5.4 m 角地		1 中専 (70,200)		
d	戸畑03C - 10203	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	北西5.3 m市道 南東2.8 m 二方路		商業 (100,318)		
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	() 93,649	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,305	$\frac{100}{[101.0]}$	93,371	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	93,400	
b	() 95,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	93,763	$\frac{100}{[99.8]}$	93,951	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	94,000	
c	() 98,479	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	101,633	$\frac{100}{[106.9]}$	95,073	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	95,100	
d	() 87,989	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	88,878	$\frac{100}{[95.1]}$	93,457	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	93,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -7.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 +7.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 -12.0	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： 94,000 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,558,130	686,237	2,871,893	2,226,730	645,163	(0.9750) 629,034	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,977,000 円 (67,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	70%	200%	200%	223㎡	16.2 m x 13.8 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 40㎡		各階3戸	有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,259	151,080	1.0	151,080
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,259	151,080	1.0	151,080
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		302,160		302,160
年額支払賃料				302,160円 x 12ヶ月 = 3,625,920円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				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 (%))				3,625,920円 x 4.0% + 円 x 4.0% = 145,037円				
以上計 + a+ - -				3,480,883円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				302,160円 x 96.0% x 1.00% = 2,901円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 302,160円 x 96.0% x 0.2563 = 74,346円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0円				
総収益 + + +				3,558,130円 (15,956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	戸畑03C(賃) - 10201	1,029 (1,029)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,167	対象基準階の 月額実質賃料 1,287円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11093	1,698 (1,629)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,406	月額支払賃料 (1,259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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	145,037 円	3,625,920 x	4.0 %
公租公課	土地 46,800 円	査定額	
	建物 289,800 円	34,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,100 円	34,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	686,237 円 (	3,077 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	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	34,100,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 240.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,226,730 円 (9,985 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,558,130 円	
総費用		686,237 円	
純収益 -		2,871,893 円	
建物等に帰属する純収益		2,226,730 円	
土地に帰属する純収益 -		645,163 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		629,034 円 (2,821 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,977,000 円 (	67,200 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	株式会社アブレイザル
北九州戸畑（県） - 3	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	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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)路線価	[令和 3年1月]	80,000 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	北九州戸畑区天神1丁目120番2「天神1-4-12」				地積(㎡)	140	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	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北8m市道	水道、ガス、下水	戸畑1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	8m市道	交通施設	戸畑駅 南東方1.6km	法令 1住居(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模の戸建住宅が建ち並び利便な住宅地で大きな環境変化はないが、小規模な住宅地分譲が見られ、住宅地需要も堅調で、地価水準は上昇基調にある。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	77,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、当区及び小倉北区の比較的品等の高い住宅地の存在する範囲。主な需要者は、自用の戸建住宅の所有を目的とするエンドユーザのほか、ハウスメーカー等の参入も見られる。圏域内の需給動向については、取引件数は少ないが需給ともに安定しており、特に利便な平坦部の需要は堅調である。中心となる価格帯は、新築の土地建物で3000~4000万円程度であるが、画地規模等に応じて区々であり取引の中心となる価格帯を見出し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域及び周辺地域は中小規模の戸建住宅が多い既存の住宅地で、賃貸共同住宅等の収益物件も散見されるが、投資を目的とした取引は少なく自用目的の取引が大半を占めている。よって、本件では、収益価格は参考程度とし、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、さらに、地域の不動産需給動向に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	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 99,700 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +3.3%	半年間 %			近隣地域や周辺で大きな環境変化はないが、当区の平坦地の利便な住宅地の需要は底堅い。		
						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	戸畑03C-11096	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ正方形	西8 m市道 北5.4 m 角地		1中専 (70,200)			
b	戸畑03C-10198	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	南6 m市道		近商 (90,300)			
c	戸畑03C-11104	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	南西6.5 m市道		1中専 (60,200)			
d	戸畑03C-11103	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 北西6 m 角地		1中専 (70,200)			
e	戸畑03C-11001	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	北6 m市道		近商 (90,200)			
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	() 98,479	100 [100.0]	[103.1] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	101,633	100 [96.3]	105,538	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	106,000			
b	() 98,367	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,629	100 [95.9]	104,931	環境 画地	0.0 0.0	105,000			
c	() 99,158	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	99,555	100 [95.1]	104,685	行政	0.0	105,000			
d	() 95,257	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	93,763	100 [89.1]	105,233	その他	0.0	105,000			
e	() 101,123	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,145	100 [97.9]	105,358	[100.0] 100	0.0 100	105,000			
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 +0.28	街路 画地	0.0 -0.1	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 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-3.0
d	正常	% / 月 +0.07	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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境	-10.0
e	正常	% / 月 +0.28	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	-3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 105,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)	
	2,143,168	409,460	1,733,708	1,269,620	464,088	(0.9768) 453,321	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,793,357 円 (77,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	140㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	シングルタイプ、各階2戸を想定。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000	1.0	91,000
2 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000	1.0	91,000
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		182,000				182,000
年額支払賃料						182,000 円 x 12ヶ月 = 2,184,000 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 (%))						2,184,000 円 x 4.0 % 円 x % = 87,360 円				
以上計 + a+ - -						2,096,640 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						182,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,747 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 %) 182,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 44,781 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 + + +						2,143,168 円 (15,308 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	戸畑03C(賃) - 11003	1,510 (1,448)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [118.0]	100 [100.0]	1,306	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11094	1,756 (1,617)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	1,598	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	戸畑03C(賃) - 11002	1,185 (1,152)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,313	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	79,600 円	19,900,000 x	0.4 %
維持管理費	87,360 円	2,184,000 x	4.0 %
公租公課	土地 33,600 円	査定額	
	建物 169,100 円	19,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,900 円	19,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	409,460 円 (	2,925 円 / m ²)	(経費率 19.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	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	0.9768
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	19,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 140.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0482 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	1,269,620 円 (9,069 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,143,168 円	
総費用		409,460 円	
純収益 -		1,733,708 円	
建物等に帰属する純収益		1,269,620 円	
土地に帰属する純収益 -		464,088 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		453,321 円 (3,238 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,793,357 円 (	77,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,900 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	45,000 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	北九州市戸畑区福柳木 2 丁目 1 9 番 1 0 「福柳木 2 - 1 8 - 7」			地積 (m ²)	202	法令上の規制等								
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)								
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.8 km									
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 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 13 m、奥行 約 16 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制								
	地域要因の将来予測	幹線道路の背後に所在する既成住宅地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はなく利便性がやや劣ることから下落傾向で推移するものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	55,900 円 / m ²												
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²												
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²												
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏内の類似地域としては戸畑区・小倉北区・八幡東区の住宅地域と考える。需要者の中心は、戸建住宅指向の強い通勤者が中心となる。勾配のある街路沿いに中規模住宅地域が形成され、一般住宅が建ち並ぶが、宅地開発時期が若く、新規需要は弱い傾向にある。当該近隣地域に特段の変化はなく地価水準は下落傾向で推移している。土地 2 0 0 m ² で 1 1 0 0 万円程度が需要の中心価格帯と考える。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況にある。よって、収益還元法の適用を断念し、標準価格に重心を置き、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺に所在する標準地の価格等とも比較検討のうえ、上記のとおり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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他				
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]									
			100	[]	[]	100									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他				
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]									
			100	[]	[]	100									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,800 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格形成要因	変動状況	要因	一般的な要因				個別的要因			
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]									
	変動率	年間 -1.6 %	半年間 %												

〔一般的要因〕 コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。

〔地域要因〕 傾斜地勢の開発余地の殆どない地域で、旧来から一般住宅が建ち並ぶが、交通利便性がやや劣り、需要は弱含みの傾向にある。

〔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	八幡東03C - 11597	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道 南東4 m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域				
b	八幡東03C - 10402	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	北6.5 m市道		1住居 (60,200)				
c	八幡東03C - 10299	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北8 m市道		近商 (90,200)				
d	戸畑03C - 10202	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 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	() 57,409	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	62,850	$\frac{100}{[114.7]}$	54,795	街路 交通・ 0.0	54,800			
b	() 57,179	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	67,538	$\frac{100}{[116.7]}$	57,873	接近 環境 0.0	57,900			
c	() 59,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,093	$\frac{100}{[108.7]}$	55,283	画地 行政 0.0	55,300			
d	() 76,985	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	74,743	$\frac{100}{[133.9]}$	55,820	その他 0.0	55,800			
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,900 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、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は丘陵部の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
北九州戸畑（県） - 5	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	14,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,500 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	64,000 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	北九州市戸畑区福柳木 1 丁目 4 番 2 「福柳木 1 - 4 - 3」				地積 (m ²)	179	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.4 km	1 住居 (60,200) (その他) (60,160)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模 180 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	戸畑駅 2.4 km	法令規制	1 住居 (60,160)					
地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を中心とした既存住宅地で利用状況にほとんど変動は見当たらないが、平地で交通利便性の良い地域であるため、地価は上昇基調で推移するものと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	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	81,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	60,000 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、戸畑区の住宅地域一円である。基準地は、八幡東区及び小倉北区の区境に広がる傾斜地勢の丘陵地にあるが、ほぼ平坦な住宅地なので需要は旺盛である。戸畑区の住宅地は、平坦地が少なく、ミニ開発による住宅地も限られているため取引は既成市街地が中心で、建て替え目的を含めて中古住宅の売買が一般的である。土地の価格帯は上昇傾向にあり、住宅地で 1,500 万円前後のものが多い。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心にアパート等も点在する住宅地域である。地価水準が比較的高い地域であるため、収益性が十分に反映されず収益価格は低く求められた。そこで比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、前年対象基準地の価格及び地域要因の動向に留意し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[]	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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	北九州戸畑（県） - 3	時点修正		標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	80,500	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	99,700 円 / m ²	[103.3]	100	[100.0]	[128.0]	100						0.0	+10.0
(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		79,800 円 / m ²	価格変動形状要因の	変動状況	要因	一般的な要因	人口は減少が続いており、高齢化率は高い。傾斜地の需要は乏しいが、利便性の良い土地の需要は堅調で、総体の地価は上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格					円 / m ²	個別的要因	傾斜地にある旧来からの住宅地に空き家が目立ち需要がない。一方、平地の住宅地については、供給が少なく人気がある。	
変動率		年間	+0.9 %	半年間	%									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑03C-10701	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		近商 (90,200)		
b	戸畑03C-11097	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1低専 (50,80)		
c	戸畑03C-10796	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東8 m市道		1住居 (60,200)		
d	戸畑03C-11001	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北6 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	() 68,481	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	68,960	100 [86.5]	79,723	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,700	
b	() 53,275	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	57,262	100 [70.5]	81,223	環境 0.0	81,200	
c	() 83,256	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,756	100 [102.8]	81,475	画地 0.0	81,500	
d	() 101,123	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	103,145	100 [126.4]	81,602	行政 0.0 その他 0.0	81,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -28.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 +18.0	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： 81,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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)	
	2,880,323	562,808	2,317,515	1,854,520	462,995	(0.9750) 451,420	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	10,748,095 円 (60,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	160 %	179 ㎡	12.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 5 0 ㎡ 4 戸の共同住宅			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,223	122,300	1.0	122,300	1.0	122,300
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,223	122,300	1.0	122,300	1.0	122,300
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		244,600		244,600		244,600
年額支払賃料						244,600 円 x 12ヶ月 = 2,935,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						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 (%))						2,935,200 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 117,408 円				
以上計 + a+ - -						2,817,792 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						244,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,348 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 %) 244,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 60,183 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 + + +						2,880,323 円 (16,091 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	戸畑 0 3 C (賃) - 10203	887 (851)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,159	対象基準階の月額実質賃料 1,250 円/㎡
b	戸畑 0 3 C (賃) - 10204	1,234 (1,184)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,341	月額支払賃料 (1,223 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	113,600 円	28,400,000 x	0.4 %
維持管理費	117,408 円	2,935,200 x	4.0 %
公租公課	土地	33,600 円	
	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 ~	562,808 円 (	3,144 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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 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 (10,360 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,880,323 円
総費用			562,808 円
純収益 -			2,317,515 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 -			462,995 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			451,420 円 (2,522 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,748,095 円 (		60,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 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] 路線価又は倍率	48,000 円 / ㎡ 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	北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7 外 「西大谷 1 - 7 - 3 0」			地積 (㎡)	265	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) (その他)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 100 m、南 70 m、北 70 m	標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、	規模	250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない	街 6 m 市道	交通 戸畑駅南方 2.6 km	法令 1 中専 (60,200)	施設 規制	
	地域要因の将来予測	傾斜地勢の中規模一般住宅を主とする既存住宅地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はなく、若干の下落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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	59,000 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 / ㎡				
(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(6) 市場の特性	同一需給圏内の類似地域としては戸畑区・小倉北区・八幡東区の住宅地域と考える。需要者の中心は、戸建住宅指向の強い通勤者が中心となる。勾配のある街路沿いに中規模一般住宅により地域は形成されており、一般住宅が建ち並ぶ一方で、地勢等から新規需要は弱い傾向にある。当該近隣地域に特段の変化はなく地価水準は下落傾向で推移している。土地 2 5 0 ㎡で 1 4 0 0 万円程度が中心価格帯と考える。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況である。よって、収益還元法の適用は断念し、市場の実態を反映し、規範性が認められる標準価格を標準とし、更に、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺の指定基準地の価格等との比較検討のうえ、上記のとおり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 標準 街路 地 街路 訳 化 交通 域 交通 補 環 環 要 環 正 境 画 因 境 其 地 地 行 其 他 所 所 政 他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 地 街路 訳 化 交通 域 交通 補 環 環 要 環 正 境 画 因 境 其 地 地 行 其 他 所 所 政 他
	北九州戸畑(県) - 4	[98.4]	100	100	[100.0]	57,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 56,800 円 / ㎡	100	[100.0]	[98.0]	100		-2.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 59,600 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	価格形成要因	(一般的要因) コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・嗜好性の高い地域の需要は堅調。 (地域要因) 生活利便施設は、概ね徒歩圏内に確保されているが、最寄駅から若干距離のある既成住宅地域である。傾斜地勢にあり需要はやや弱い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑03C - 10701	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		近商 (90,200)		
b	八幡西03C - 10603	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北6 m市道		1低専 (50,80)		
c	八幡東03C - 11513	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	南東12.5 m市道 南6 m 二方路		1低専 (60,200) 宅造規制区域		
d	八幡東03C - 11310	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.3 m市道		1住居 (60,200) 宅造工事規制区域		
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	() 68,481	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,960	$\frac{100}{[116.9]}$	58,991	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	59,000	
b	() 54,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,479	$\frac{100}{[90.8]}$	58,898	0.0 0.0 0.0	58,900	
c	() 36,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.3]}$	57,961	$\frac{100}{[96.8]}$	59,877	0.0 0.0	59,900	
d	() 51,391	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	52,650	$\frac{100}{[90.0]}$	58,500	0.0 0.0	58,500	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +23.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -9.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -13.0	環境 +5.0	画地 -36.7	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は丘陵部の住宅地域であり、標準的使用及び最有効使用ともに戸建住宅地である。賃貸市場が未成熟であり、収益還元法の適用における賃貸事例等の収集が困難であることから適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	25,400,000 円	1㎡当たりの価格	124,000 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) 路線価	[令和 3 年1月]	99,000 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	北九州戸畑区新池1丁目81番2「新池1-6-5」				地積(㎡)	205	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火	
	長方形 1:1.5	店舗兼住宅 RC 3	各種の小売店舗、飲食店等が多い商業地域	南西36 m 県道	水道、ガス、下水	戸畑770 m	(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模 200 m程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 6 m 県道	交通施設	戸畑駅 東方770 m	法令 商業(80,400) 防火 規制
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	94,400 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	同一需給圏としては、戸畑・八幡東・八幡西・小倉北区の幹線道路沿いに形成された商業地域である。周辺には、マンション等の中層階のビルも散見され、空店舗・未利用地の状態で放置された案件は、他の地域に比して少ない。取引の主体は地縁を有する事業者が中心となるが、戸畑駅前・郊外の大型店舗等への顧客の流出は免れず、価格水準は若干の上昇程度で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、公共施設・併用住宅・小規模店舗等を中心とする商業地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。また、賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2	[101.7]	100 [100.0]	100 [95.6]	[100.0]	126,000	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 123,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +0.8 % 半年間 %	地域要因	小規模店舗・公共施設等が多く近隣商業地域的な色合いも認められる。利便施設等への利便性は良好、供給があれば需要は見込める。	
				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	戸畑03C-11002	北九州市戸畑区		建付地	()	台形	北20m市道 西2.5m 角地		近商 (100,200)	
b	戸畑03C-11003	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20m市道		近商 (90,300)	
c	戸畑03C-11095	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南20m市道		商業 (90,400)	
d	八幡東03C-11307	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北10m市道		商業 (90,400)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 104,940	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	108,152	100 [86.4]	125,176	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	125,000
b	() 108,185	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,267	100 [86.6]	126,174	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	126,000
c	() 107,749	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,365	100 [86.4]	126,580	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	127,000
d	() 105,042	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	105,672	100 [81.3]	129,978	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	130,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0	環境 -10.0	
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0 その他 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： 126,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。							
(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)	
	14,693,587	3,307,148	11,386,439	10,513,300	873,139	(0.9534) 832,451	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	19,359,326 円 (94,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	205 ㎡	11.5 m x 18.0 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率の理由	90.0 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的。

(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 (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	160.00	70.0	112.00	2,620	293,440	4.0	1,173,760	2.0	586,880
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,580	240,160	1.0	240,160	1.0	240,160
~										
~										
計		800.00	90.0	720.00		1,254,080		2,134,400		1,547,520
年額支払賃料						1,254,080 円 x 12ヶ月 =				15,048,960 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化されていない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						15,048,960 円 x 5.0 % + 円 x % =				752,448 円
以上計 + a+ - -										14,296,512 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,134,400 円 x 95.0 % x 1.00 % =				20,277 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 %) 1,547,520 円 x 95.0 % x 0.2563 =				376,798 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						14,693,587 円 (71,676 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	戸畑 0 3 C (賃) - 11197	2,745 (2,722)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [100.0]	2,639	対象基準階の月額実質賃料 2,741 円/㎡
b	戸畑 0 3 C (賃) - 11199	2,455 (2,295)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,728	月額支払賃料 (2,620 円/㎡)
c	戸畑 0 3 C (賃) - 11101	2,026 (1,941)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [72.0]	100 [100.0]	2,814	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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	752,448 円	15,048,960 x	5.0 %
公租公課	土地 59,200 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,307,148 円 (	16,132 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	161,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
		設備部分 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	10,513,300 円 (51,284 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,693,587 円
総費用			3,307,148 円
純収益 -			11,386,439 円
建物等に帰属する純収益			10,513,300 円
土地に帰属する純収益 -			873,139 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			832,451 円 (4,061 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	19,359,326 円 (		94,400 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
北九州戸畑(県) 5 - 2	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	23,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 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) 路線価又は倍率	[令和 3 年1月] 95,000 円 / m ²
(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	北九州市戸畑区天神 1 丁目 2 2 9 番 「天神 1 - 1 2 - 6」			地積 (m ²)	193	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	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)	
	長方形 1 : 1.2	診療所兼住宅 RC 3	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m 市道	交通 九州工大前 南西方 1.2 km	法令 近商 (80,300) 準防	規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	対象基準地の近隣地域は利便性も確保され用途の多様性が見られる地域で、需要は堅調で今後は住宅利用が増加すると予測され、地価については需要は堅調で上昇基調で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	85,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	戸畑区及び隣接区の用途の多様性が見られる商業地等の存する範囲を同一需給圏とした。主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国規模の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域内では、用途の転換が可能などでは需要も堅調であるが、取引においては、画地規模や利用目的等により個々に価格が形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は背後に住宅地を抱える天神地区の商業地域で、地域内では自社自用の物件が多くを占め賃貸市場が成熟しているとは言い難く、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思われる。一方、比準価格は選択要件を具備した類似地域の事例に基づいており実証的である。よって、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考として調整し、地域の動向等を踏まえ鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	100	120,000	
(8) 公規価示準格	標準地番号	5 - 4						
(8) 公規価示準格	公示価格	119,000 円 / m ²						
(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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	[]	[]	[]		
(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 118,000 円 / m ²		価格形成要因	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 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州戸畑 5 - 4 公示価格 119,000 円 / m ²					地域要因	近隣地域では特記すべき環境変化は見られないが、需要は堅調であり、地価水準は微増基調にある。	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間 +1.7 % 半年間 +0.8 %			個別的要因		個別的要因の変動は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑03C - 10105	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	東30 m国道 南2.8 m 角地		商業 (100,400)					
b	戸畑03C - 11002	北九州市戸畑区		建付地	()	台形	北20 m市道 西2.5 m 角地		近商 (100,200)					
c	戸畑03C - 10102	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南西19.5 m市道 南東6 m 角地		近商 (90,200)					
d	戸畑03C - 11095	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南20 m市道		商業 (90,400)					
e	戸畑03C - 11003	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		近商 (90,300)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 76,987	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	92,791	$\frac{100}{[78.7]}$	117,905	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	() 104,940	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	108,152	$\frac{100}{[89.1]}$	121,383		118,000				
c	() 98,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	98,569	$\frac{100}{[79.2]}$	124,456		121,000				
d	() 107,749	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,365	$\frac{100}{[87.5]}$	124,989		124,000				
e	() 108,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,267	$\frac{100}{[85.0]}$	128,549		125,000				
									[100.0] 100	129,000				
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 +0.07	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	+7.0	環境	-30.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	+2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+7.0	環境	-15.0
			画地	-2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	+1.0	環境	-20.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.14	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.14	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	-15.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	5,164,901	1,028,975	4,135,926	3,386,910	749,016	(0.9500) 711,565	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,548,023 円 (85,700 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	125.00	S	3 F	312.68		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階をファミリータイプの住戸(約50㎡)を想定した。			有効率の理由	90.2 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	96.84	78.5	76.02	2,200	167,244	4.0	668,976
							2.0	334,488
2 ~	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,320	136,039	1.0	136,039
							1.0	136,039
3 ~	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,320	136,039	1.0	136,039
							1.0	136,039
~								
~								
計		312.68	90.2	282.14		439,322		941,054
								606,566
年額支払賃料				439,322 円 x 12ヶ月 = 5,271,864 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 (%))				5,271,864 円 x 5.0 % + 円 x % = 263,593 円				
以上計 + a+ - -				5,008,271 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				941,054 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,940 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 606,566 円 x 95.0 % x 0.2563 = 147,690 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,164,901 円 (26,761 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	戸畑03C(賃) - 11197	2,745 (2,722)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[122.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,320	対象基準階の 月額実質賃料 2,301 円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11091	3,273 (3,018)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[127.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,577	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	戸畑03C(賃) - 11097	1,510 (1,510)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,804	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	246,500 円	49,300,000 x	0.5 %
維持管理費	210,875 円	5,271,864 x	4.0 %
公租公課	土地 54,000 円	査定額	
	建物 419,000 円	49,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	49,300 円	49,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	49,300 円	49,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,028,975 円 (	5,331 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	49,300,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 312.68 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0529 x 40 % + 0.0662 x 30 % + 0.0921 x 30 %	
建物等に帰属する純収益 x	3,386,910 円 (17,549 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,164,901 円	
総費用		1,028,975 円	
純収益 -		4,135,926 円	
建物等に帰属する純収益		3,386,910 円	
土地に帰属する純収益 -		749,016 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		711,565 円 (3,687 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,548,023 円 (	85,700 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	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	118,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	93,000 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	北九州市戸畑区夜宮2丁目61番「夜宮2-4-30」				地積(㎡)	234	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(80,300)準防	
	長方形 1:2	事務所 RC 2	各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域	西20m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.7km	(その他) (90,300)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 50m、南 150m、北 150m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、			規模	250㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2.0m 市道	交通 戸畑駅 南東方1.7km	法令 近商(80,300)準防	規制	
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	121,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	90,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏としては、戸畑及び隣接する八幡東・小倉北区を中心に形成される商業地域である。当該地域は、近隣商業地域として古くからの各種店舗が建ち並ぶが、戸畑駅前・郊外の大型店舗に顧客が流出する状況に変化はない。新規性には乏しいが、多種多様な店舗が建ち並ぶことから、近隣商業地域として一定の地位を確保しており、スーパーの建替工事も完了し利便性が増した。未利用地は殆どなく取引市場の需要は増加傾向で推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、近隣商業地域として併用住宅・小規模店舗等を中心とする地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号		100	100	[]		補正 行政 その他	
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2	[101.7]	100	100	[100.0]	117,000	標準 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 116,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[102.9]	100	[]	117,000	個別的要因に変動はない。
変動率	年間 +1.7 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑03C-10102	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南西19.5 m市道 南東6 m 角地		近商 (90,200)	
b	戸畑03C-10105	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	東30 m国道 南2.8 m 角地		商業 (100,400)	
c	戸畑03C-10795	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	北西10 m市道		近商 (90,300)	
d	戸畑03C-11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	南西20 m市道 南東20 m 準角地		近商 (100,300)	
e	八幡東03C-11397	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南東27 m県道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 98,180	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	98,569	100 [81.6]	120,795	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	121,000
b	() 76,987	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [85.0]	100 [98.0]	92,791	100 [80.2]	115,700	画地 0.0 行政 0.0	116,000
c	() 91,062	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	91,790	100 [77.1]	119,053	その他 0.0	119,000
d	() 100,050	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [102.0]	99,069	100 [80.8]	122,610	[100.0] 100	123,000
e	() 96,777	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	97,454	100 [81.7]	119,283		119,000
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 +0.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -2.0	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 +5.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.09	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 +6.0 その他 0.0	環境 -25.0		
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -30.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 121,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。							
(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)	
	12,820,884	2,859,025	9,961,859	9,011,400	950,459	(0.9534) 906,168	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	21,073,674 円 (90,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	175.00	R C 4 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	234 ㎡	11.0 m x 21.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造4階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率 の理由	88.8 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(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 ~	店舗	175.00	70.0	122.50	2,570	314,825	4.0	1,259,300	2.0	629,650
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,560	259,350	1.0	259,350	1.0	259,350
~										
~										
計		700.00	88.8	621.25		1,092,875				2,037,350 1,407,700
年額支払賃料					1,092,875 円 x 12ヶ月 = 13,114,500 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化されていない。					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,114,500 円 x 5.0 % + 円 x % = 655,725 円					
以上計 + a+ - -					12,458,775 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,037,350 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,355 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 %) 1,407,700 円 x 95.0 % x 0.2563 = 342,754 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					12,820,884 円 (54,790 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	戸畑03C(賃) - 11101	2,026 (1,941)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [75.0]	<u>100</u> [100.0]	2,701	対象基準階の 月額実質賃料 2,688 円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11198	2,577 (2,521)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	2,577	月額支払賃料 (2,570 円/㎡)
c	戸畑03C(賃) - 11196	2,175 (2,128)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [82.0]	<u>100</u> [100.0]	2,652	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	690,000 円	138,000,000 x	0.5 %
維持管理費	655,725 円	13,114,500 x	5.0 %
公租公課	土地 64,300 円	査定額	
	建物 1,173,000 円	138,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,859,025 円 (	12,218 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	138,000,000 円	設計監理料率 192,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 x 40 % +	仕上部分 0.0601 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,011,400 円 (38,510 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,820,884 円
総費用			2,859,025 円
純収益 -			9,961,859 円
建物等に帰属する純収益			9,011,400 円
土地に帰属する純収益 -			950,459 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			906,168 円 (3,873 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	21,073,674 円 (		90,100 円 / m ²)

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
北九州戸畑(県) 5 - 4	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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	74,000 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	北九州市戸畑区明治町112番1外「明治町10-2」			地積(㎡)	196	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (90,400)					
	不整形1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅RC4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西14m市道	水道、ガス、下水	戸畑450m						
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 100m			標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15.5m、規模			200㎡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	14m市道	交通施設	戸畑駅 北東方450m 法令 商業(90,400) 規制					
	地域要因の将来予測	戸畑区の商業地域は総体的に上昇基調にあるが、当該地域は戸畑駅北側の商業地域で空き店舗も見られ、地域要因に特段の変動は見られない。地価は、しばらくは横ばい傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	90,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	66,700 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、戸畑区の全域及び隣接の小倉北区、八幡東区の近隣型の商業地域一帯の範囲である。需要者は、主としてビル経営者やマンション建設業者等である。大型店等の影響を受けて「戸畑」駅周辺の従来型商店街の衰退は著しい。またマンション建設により、住宅地移行色を強めているのも当地域の特色である。商業施設としての土地需要は弱含みで推移している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する近隣地域の商業集積度は低く閉鎖店舗もあり、年々住宅地へ移行色を強めている。自用の建物が圧倒的で、取引についても自用目的が一般的なため、不動産収入に基づく収益価格は低位に試算された。このため鑑定評価額の決定に当たっては、取引事例比較法による標準価格を標準に、収益価格を参考程度にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州戸畑(県) 5 - 2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	118,000 円/㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	90,100					
			100	[100.0]	[133.2]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,300 円/㎡			価格形成要因	変動状況	要因	人口減少及び高齢化に伴い、旧来からの商業地域は衰退傾向にある。一方、利便性の良い商業施設に集約化され二極化が進んでいる。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	- 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	%							

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	戸畑03C - 11095	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南20 m市道		商業 (90,400)		
b	戸畑03C - 10105	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ整形	東30 m国道 南2.8 m 角地		商業 (100,400)		
c	戸畑03C - 10103	北九州市戸畑区		底地	()	長方形	南東5.3 m市道		商業 (90,318)		
d	戸畑03C - 10102	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南西19.5 m市道 南東6 m 角地		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	() 107,749	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,365	$\frac{100}{[120.2]}$	90,986	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	91,000	
b	() 76,987	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	92,791	$\frac{100}{[102.9]}$	90,176	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	90,200	
c	() 91,287 101,430	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	102,039	$\frac{100}{[112.9]}$	90,380	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	90,400	
d	() 98,180	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	98,569	$\frac{100}{[109.3]}$	90,182	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	90,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	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 +24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -3.0	環境 +2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	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 +20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 90,500 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、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			% / 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)
	11,836,180	2,682,070	9,154,110	8,569,800	584,310	(0.9626) 562,457	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	13,080,395 円 (66,700 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	150.00	R C 5 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
商業準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フローア-貸し） 階は共同住宅住宅		2 ~ 5	有効率 の理由	94.0 %	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(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	150.00	90.0	135.00	2,298	310,230	4.0	1,240,920
2 ~ 2	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	2.0	620,460
3 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0	185,250
4 ~ 4	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,200	171,000	1.0	178,125
5 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,150	163,875	1.0	171,000
計		750.00	94.0	705.00		1,008,480	1.0	163,875
年額支払賃料						1,008,480 円 x 12ヶ月 = 12,101,760 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						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 (%))						12,101,760 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 605,088 円		
以上計 + a+ - -						11,496,672 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,939,170 円 x 95.0 % x 1.00 % = 18,422 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 %) 1,318,710 円 x 95.0 % x 0.2563 = 321,086 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 + + +						11,836,180 円 (60,389 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	戸畑03C(賃) - 11101	2,026 (1,941)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,199	対象基準階の 月額実質賃料 2,404 円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11199	2,455 (2,295)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [97.0]	<u>100</u> [100.0]	2,609	月額支払賃料 (2,298 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	690,000 円	138,000,000 x	0.5 %
維持管理費	484,070 円	12,101,760 x	4.0 %
公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 1,173,000 円	138,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	138,000 円	138,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,682,070 円 (	13,684 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	0.9626
(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	138,000,000 円	設計監理料率 179,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0490 x 40 % + 0.0601 x 40 % + 0.0921 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	8,569,800 円 (43,723 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,836,180 円	
総費用		2,682,070 円	
純収益 -		9,154,110 円	
建物等に帰属する純収益		8,569,800 円	
土地に帰属する純収益 -		584,310 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		562,457 円 (2,870 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	13,080,395 円 (	66,700 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, 株式会社アブレイザル. Row 1: 北九州戸畑(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 波多野 宏和 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 112,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 3年1月], 89,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 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). (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: 店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 115,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 81,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 戸畑区及び隣接する小倉北区などの幹線沿いに位置する商業地等の存する範囲を同一需給圏として把握した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、類似地域より信頼性等のある事例を採用しており、地域格差も小さく市場性を反映した実証的な価格と言える. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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/㎡), 112,000, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 110,000 円/㎡, 変動状況要因, 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.

(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	戸畑03C-11002	北九州市戸畑区		建付地	()	台形	北20 m市道 西2.5 m 角地		近商 (100,200)	
b	戸畑03C-11095	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南20 m市道		商業 (90,400)	
c	戸畑03C-10102	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	南西19.5 m市道 南東6 m 角地		近商 (90,200)	
d	戸畑03C-11003	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		近商 (90,300)	
e	小倉北3C-11303	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m県道 北東4 m 二方路		2住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 104,940	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	108,152	100 [96.7]	111,843	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	112,000
b	() 107,749	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,365	100 [94.5]	115,730	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	116,000
c	() 98,180	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	98,569	100 [87.3]	112,908	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	113,000
d	() 108,185	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,267	100 [92.1]	118,640	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	119,000
e	() 104,156	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	102,522	100 [82.8]	123,819	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	124,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -2.0	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 -7.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.14	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 +4.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.14	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 +2.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 115,000 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	4,334,374	877,195	3,457,179	2,940,360	516,819	(0.9500) 490,978	(4.7 0.4) 4.3 %	
	収益価格	11,418,093 円 (81,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	95.00	S	3 F	280.00		
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 %	141 ㎡	7.0 m x 21.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階を住戸（ワンルームタイプ）を想定した。			有効率の理由	91.8 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	90.00	85.0	76.50	1,800	137,700	4.0	550,800	2.0	275,400
2 ~	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,280	115,520	1.0	115,520	1.0	115,520
3 ~	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,280	115,520	1.0	115,520	1.0	115,520
~										
~										
計		280.00	91.8	257.00		368,740				781,840 506,440
年額支払賃料						368,740 円 x 12ヶ月 = 4,424,880 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,424,880 円 x 5.0 % 円 x % = 221,244 円				
以上計 + a+ - -						4,203,636 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						781,840 円 x 95.0 % x 1.00 % = 7,427 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 %) 506,440 円 x 95.0 % x 0.2563 = 123,311 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,334,374 円 (30,740 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	戸畑03C(賃) - 11002	1,185 (1,152)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [79.0]	100 [100.0]	1,579	対象基準階の月額実質賃料 1,883 円/㎡
b	戸畑03C(賃) - 11096	1,363 (1,363)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [82.0]	100 [100.0]	1,750	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	戸畑03C(賃) - 11199	2,455 (2,295)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	2,307	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	214,000 円	42,800,000 x	0.5 %
維持管理費	176,995 円	4,424,880 x	4.0 %
公租公課	土地 36,800 円	査定額	
	建物 363,800 円	42,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	42,800 円	42,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,800 円	42,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	877,195 円 (	6,221 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	42,800,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100% + 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 x 40 % +	仕上部分 0.0662 x 30 % +
			設備部分 0.0921 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	2,940,360 円 (20,854 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,334,374 円	
総費用		877,195 円	
純収益 -		3,457,179 円	
建物等に帰属する純収益		2,940,360 円	
土地に帰属する純収益 -		516,819 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		490,978 円 (3,482 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,418,093 円 (	81,000 円 / m ²)	