

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	21,500,000 円	1㎡当たりの価格	80,100 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]	64,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区徳力新町 1 丁目 2 0 番 1 1 7 「徳力新町 1 - 2 0 - 2 8」			地積 (㎡)	269	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)
	ほぼ整形 1 : 1.2	住宅 W 3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	守恒 750 m	(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 15 m、奥行 約 18 m、規模			270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	区画整理により熟成した住宅地域。	街路	6 m 市道	交通施設	守恒駅 西方 750 m 法令 1 住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並ぶ利便性や居住環境の比較的優れる住宅地域で、当面は現状を維持するものと思料する。					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,200 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	61,700 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。モノレール沿線の地域は、居住環境や利便性等に優れる事、加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ 2 5 0 ㎡程度で 1 8 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 4 0 0 0 万円程度が取引の中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅(複合不動産)を主とした自用目的での取引が支配的である。やや比準価格が高くなったが、地域の価格上昇を反映していると判断し、相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの規準価格等との均衡にも留意し、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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	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 標準化補正 街路 交通環境 画地 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 15						
	前年指定基準地の価格	[101.8]	100	100	[100.0]	80,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	73,200 円 / ㎡	100	[100.0]	[93.1]	100		地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他 0.0 -2.0 -5.0 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	79,600 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ回復基調にある。小倉南区の人口は微減傾向で推移。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						
	代表標準地 標準地 標準地番号			要因	変動状況	要因	地域要因に大きな変化は見られない。戸建住宅、低層アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。
	公示価格 円 / ㎡						
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %			要因	変動状況	要因	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南3C - 20350	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北4.5m市道 西4m 角地		近商 (100,270)				
b	小倉南3C - 10402	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		1中専 (60,200)				
c	小倉南03C - 11511	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6.4m市道		1中専 (60,200)				
d	小倉南3C - 11402	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6m市道 南東8m 角地		1低専 (60,80) 居住誘導区域内				
e	小倉南3C - 10605	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南6m市道 北東22m 二方路		1住居 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 80,014	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	82,574	$\frac{100}{[100.8]}$	81,919	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,900			
b	() 78,755	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	78,755	$\frac{100}{[98.0]}$	80,362	画地 0.0 行政 0.0	80,400			
c	() 76,220	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,220	$\frac{100}{[96.0]}$	79,396	その他 0.0	79,400			
d	() 78,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	74,116	$\frac{100}{[89.4]}$	82,904	その他 0.0	82,900			
e	() 81,229	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	80,666	$\frac{100}{[99.0]}$	81,481	$[100.0]$ 100	81,500			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -3.0	環境 -6.0	画地 +6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,200 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,014,164	1,362,791	5,651,373	4,936,680	714,693	(0.9750) 696,826	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	16,591,095 円 (61,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S	3 F	480.00		
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 %	269 ㎡	15.0 m x 18.5 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	1～3階すべて平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	95.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～3	居宅	160.00	95.0	152.00	1,320	200,640	1.0	200,640
～							1.0	200,640
～								
～								
計		480.00	95.0	456.00		601,920		601,920
年額支払賃料						601,920 円 x 12ヶ月 = 7,223,040 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						一時金により担保されているので計上しない 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,223,040 円 x 5.0 % + 円 x % = 361,152 円		
以上計 + a+ - -						6,861,888 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						601,920 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,718 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 %) 601,920 円 x 95.0 % x 0.2563 = 146,558 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 + + +						7,014,164 円 (26,075 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 20650	1,134 (1,133)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,231	対象基準階の 月額実質賃料 1,349 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 20651	1,383 (1,354)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,426	月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
c	小倉南3C(賃) - 20652	1,238 (1,188)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,376	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	302,400 円	75,600,000 x	0.4 %
維持管理費	216,691 円	7,223,040 x	3.0 %
公租公課	土地 49,900 円	査定額	
	建物 642,600 円	75,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	75,600 円	75,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,362,791 円 (	5,066 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	75,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 480.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	4,936,680 円 (18,352 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,014,164 円	
総費用		1,362,791 円	
純収益 -		5,651,373 円	
建物等に帰属する純収益		4,936,680 円	
土地に帰属する純収益 -		714,693 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		696,826 円 (2,590 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	16,591,095 円 (	61,700 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	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 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)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	北九州市小倉南区石田町1548番4外「石田町11-2」				地積(㎡)	137	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形1:1	住宅W2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	石田750m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11m、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	4.5m市道	交通施設	石田駅北方750m 法令 1住居(60,180) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	29,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区郊外部に存する既成住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。小学校がやや遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であるが、鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、さらに景気回復の影響から需要は回復傾向で推移していたが、コロナ禍の影響から最近は若干停滞気味。土地は40~50坪前後で600~800万円前後、新築戸建てで2,000万円~3,000万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には公営住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公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
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあって小倉南区郊外部の住宅需要は回復してきていたが、コロナ禍の影響もあり、地価は不透明な状況にある。			
	- 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			(地域要因)	地縁的選好性の強い小倉南区郊外部の住宅地域で、ミニ開発等の影響から需要は回復傾向にあったが、コロナ禍の影響もあり停滞気味。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。			
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南3C - 10910	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4m市道 南東8m 角地		1住居 (70,200) 居住誘導区域内			
b	小倉南3C - 10102	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道		1住居 (60,200)			
c	小倉南3C - 10901	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ台形	南西6m市道 東4m 角地		1住居 (60,200) 居住誘導区域内			
d	小倉南3C - 11303	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道		1低専 (50,80)			
e	小倉南3C - 10911	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西5m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 63,847	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	61,987	100 [127.2]	48,732	街路 交通・ 接近	0.0	48,700			
b	() 56,967	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,423	100 [115.1]	49,890	環境 画地	0.0	49,900			
c	() 39,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [75.0]	100 [100.0]	53,255	100 [107.7]	49,448	行政	0.0	49,400			
d	() 45,374	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,374	100 [93.2]	48,685	その他	0.0	48,700			
e	() 45,220	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,220	100 [94.1]	48,055		[100.0] 100	48,100			
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 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	+20.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+20.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,019,322	415,416	1,603,906	1,430,070	173,836	(0.9750) 169,490	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,035,476 円 (29,500 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	77.00	L S 2 F		154.00		
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%	180%	137㎡	12.0 m x 11.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約38.5㎡			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,050	80,850	1.0	80,850	1.0	80,850
~										
~										
~										
計		154.00	100.0	154.00		161,700				161,700
年額支払賃料						161,700円 x 12ヶ月 = 1,940,400円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						1,940,400円 x 4.0% + 120,000円 x 4.0% = 82,416円				
以上計 + a+ - -						1,977,984円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						161,700円 x 96.0% x 1.00% = 1,552円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 161,700円 x 96.0% x 0.2563 = 39,786円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0円				
総収益 + + +						2,019,322円 (14,740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	小倉南3C(賃) - 20650	1,134 (1,133)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,135	対象基準階の 月額実質賃料 1,073円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 10901	1,007 (1,007)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,038	月額支払賃料 (1,050円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	87,600 円	21,900,000 x	0.4 %
維持管理費	82,416 円	2,060,400 x	4.0 %
公租公課	土地 15,500 円	査定額	
	建物 186,100 円	21,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,900 円	21,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	415,416 円 (	3,032 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,900,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 154.00 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	1,430,070 円 (10,438 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,019,322 円
総費用			415,416 円
純収益 -			1,603,906 円
建物等に帰属する純収益			1,430,070 円
土地に帰属する純収益 -			173,836 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			169,490 円 (1,237 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,035,476 円 (		29,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,700 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉南区蒲生 4 丁目 1 3 1 1 番 1 「蒲生 4 - 4 - 3 2」			地積 (m ²)	386	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南 5 m 私道	水道、下水	守恒 1.5 km	(その他) 風致地区 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 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 19 m、奥行 約 20 m、規模			380 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特記事項	街路	交通施設	守恒北西方 1.5 km	法令 1 住居 (60,200) 規制 風致地区 土砂災害警戒区域			
	地域要因の将来予測	県道背後に形成された戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、農地等も見られ、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣る。近年周辺の住宅需要が旺盛となってきたが、現在は終息傾向。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,700 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²							
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区北部に存する県道背後に形成された既存住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣るものの、モノレール駅周辺の土地需要が逼迫しており、需要は回復傾向で推移していたが、コロナ禍の影響もあり、今は沈静気味。土地は 50 ~ 100 坪前後で 700 ~ 1,500 万円前後、新築戸建で 2,500 万円 ~ 3,500 万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古い住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域はやや交通接近条件の劣る既存の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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	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 43,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動状況要因		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的要因) 鉄道駅への接近性など利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地である。需要は回復傾向にあったが、コロナ禍等の影響もあり、停滞気味。 (地域要因) やや選好性の強い郊外部の住宅地域であるが、周辺のミニ開発の影響等から需要は回復していたが、コロナ禍の影響もあり、横ばい傾向。 (個別的要因) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200) 居住内・都市外		
b	小倉南3C - 10208	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 北西2.5 m 準角地		1低専 (50,80) 居住外・都市外		
c	小倉南3C - 10517	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北西8 m市道		1中専 (60,200) 居住内・都市外		
d	小倉南3C - 10916	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	北東5 m未舗装道路		1住居 (60,200) 居住誘導区域内		
e	小倉南3C - 10912	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		1低専 (50,80) 居住誘導区域内		
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	() 54,317	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,317	$\frac{100}{[120.7]}$	45,002	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,000	
b	() 49,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	48,930	$\frac{100}{[107.8]}$	45,390	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	45,400	
c	() 55,590	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	61,767	$\frac{100}{[139.0]}$	44,437	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	44,400	
d	() 42,406	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	44,638	$\frac{100}{[102.7]}$	43,464	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	43,500	
e	() 52,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,167	$\frac{100}{[123.2]}$	42,343	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	42,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +31.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -4.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +21.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

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	所属分会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 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 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34 「企救丘1-5-19」				地積(㎡)	210	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	
(2)近隣地域	1.5:1	住宅W2	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	企救丘800m		
	範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	周辺住宅地域からの需要流入の受け皿となる形で、地価上昇基調が顕現化している。	街路	5m市道基準方位北	交通施設	企救丘駅北方800m	法令 1低専(50,80) 規制
地域要因の将来予測	成熟した戸建住宅地として、恵まれた居住環境を維持しつつ現状維持程度での推移と予測する。諸事良好な生活環境等を映じた堅調な住宅需要にも下支えされ、地価は当分の間、堅調な推移が続くものと予測する。							
(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	方位 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区を中心とした住宅地域と認識され、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。各種生活利便施設への接近性にも恵まれたところで、諸事良好な居住環境も相俟って需要は底堅く推移してきたが、住宅取得意欲の高まり等も追い風となり、地価は近年、堅調な推移が続いている。当該圏域における不動産取引の傾向を見ると標準的規模の新築戸建て、おおよそ4,000万円前後が取引の中心価格帯と認識される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であるから、本件の場合、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州小倉南(県) - 15							
(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	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	
	85,900 円/㎡	[101.8]	100	100	[101.0]	85,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 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	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	
	73,200 円/㎡	100	[100.0]	[88.3]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	変動率	年間	+3.1 %	半年間	%			
	価格形成要因	(一般的要因) 感染症の帰趨に対する先行き不透明感から回復ペースは緩慢。内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。 (地域要因) 地価は堅調な推移を続けてきたが、周辺住宅地からの需要流入傾向が近年顕著に認められる。これを受けて地価上昇圧力は強まっている。 (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	小倉南3C - 10608	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	南6 m市道		2 低専 (60,100) 居住誘導区域 外 その他			
b	小倉南3C - 10520	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道 北西4.5 m 角地		1 低専 (60,80) 居住外・都市外			
c	小倉南3C - 10521	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 居住内・都市外			
d	小倉南3C - 10602	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道 南西4.5 m 角地		1 低専 (60,80) 居住内 その他			
e	小倉南3C - 10213	北九州市小倉南区				更地	()	不整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 居住内・都市外 風致地区			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 90,437	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	88,242	100 [102.9]	85,755	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	86,600			
b	() 91,890	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	90,106	100 [100.0]	90,106	環境 画地	0.0 +1.0	91,000			
c	() 55,046	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	69,014	100 [82.4]	83,755	行政	0.0	84,600			
d	() 85,902	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	85,649	100 [100.0]	85,649	その他	0.0	86,500			
e	() 69,506	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	71,656	100 [78.0]	91,867		[101.0] 100	92,800			
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 +0.17	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	-1.0 +3.0	交通・接近 行政	+1.0 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	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	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	-2.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,600 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			既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	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	近隣地域は区画整然とした中規模一般住宅地域である。持ち家を主体とする住宅地域で公法上も1低専に指定される等、賃貸市場が成熟しているとは言い難い。賃貸を想定するには馴染まないという地域的特性に加え戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集が困難である等の理由もあり、本件では収益還元法は適用しない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,500 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] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区志井 2 丁目 1 7 番 4 0 「志井 2 - 8 - 8」			地積 (㎡)	247	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他) 風致地区	
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東 5 m 市道	水道、ガス、下水	モノレール志井 450 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 100 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 13 m、奥行 約 19 m、		規模	250 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 市道	交通 450 m	モノレール志井駅南西	法令 1 低専 (50,80) 風致地区	
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、閑静な居住環境を維持しつつ、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。堅調な住宅地需要に加え、総額的な値ごろ感等の優位性から、地価は当面、堅調な推移が続くものと予測する。						
(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	56,500 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	同一需給圏は小倉南区西部地区を中心とする住宅地域と認識され、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。最寄り交通施設や各種生活利便施設等への接近状況にも恵まれたところで、諸事良好な生活環境等を反して市場競争力の回復基調は顕現化しており、近年では不動産取引も安定基調での堅調な推移が続いている。当該圏域における不動産取引の傾向を見ると、新築戸建でおおよそ 3, 5 0 0 万円前後が取引の中心価格帯と認識される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が十分に成熟していないことから収益還元法の適用は断念したが、市場参加者の市場行動に着目すると自己が居住する目的での不動産取引が中心と理解されることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高い。したがって、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、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	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	[]	100	内 街路 標準 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	北九州小倉南(県) - 15	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
	前年指定基準地の価格	73,200 円 / ㎡	[101.8]	100	100	[100.0]	55,400	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %					
(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 56,000 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	感染症の帰趨に対する先行き不透明感から回復ペースは緩慢。内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	地価は安定基調での推移を続けてきたが、ここにきて周辺住宅地からの需要流入傾向も認められる等、地価上昇圧力は強まりつつある。		
	代表標準地 標準地		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10918	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等 居住誘導区域内		
b	小倉南3C - 10908	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	東4 m市道		1 中専 (60,160) 居住誘導区域内		
c	小倉南3C - 10709	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,200) 居住外・都市外		
d	小倉南3C - 10912	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		1 低専 (50,80) 居住誘導区域内		
e	小倉南3C - 20852	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,401	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,401	$\frac{100}{[78.0]}$	59,488	街路 0.0 交通・接近 0.0	59,500	
b	() 64,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,816	$\frac{100}{[122.2]}$	58,769	環境 0.0	58,800	
c	() 63,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,549	$\frac{100}{[113.9]}$	56,672	画地 0.0	56,700	
d	() 52,011	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,167	$\frac{100}{[98.0]}$	53,232	行政 0.0	53,200	
e	() 45,879	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,879	$\frac{100}{[82.8]}$	55,409	その他 0.0 [100.0] 100	55,400	
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 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 +5.0	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 -6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	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： 56,500 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			既存の住宅地域に所在しており、適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		近隣地域は一般住宅を主体とする住宅地域で、収益性よりも居住快適性等の住環境が重視されるという地域的特性を有する。賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難く、収益還元法を適用してもマイナス、若しくは極めて低廉な試算価格が導出される可能性が高い。したがって本件では収益還元法は適用しないことにした。					

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	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	90,500 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)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 「星和台2-8-23」				地積(㎡)	175	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)	
	ほぼ整形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	守恒1.4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 200m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	学校区の良好な住宅地域。	街路	標準方位北6m市道	交通施設	守恒駅 南東方1.4km 法令 2低専(60,100) 規制	
地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現状維持程度にて推移するものと思料する。良好な小中学校校区を背景に堅調な需要が認められる地域であり、地価は今後、上昇基調にて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	方位 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,500 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	同一需給圏は小倉南区西部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。当該地域は、住環境良好な住宅地域として成熟しており区内でも有数の人気の高い既成住宅地である。加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建てで約3500万円前後が取引の中心価格帯と認識される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地であり、賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用はできない。戸建住宅を主とし自用目的での取引が支配的である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を採用し、一般的要因及び地域要因の推移・動向、指定基準地からの規準価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -15.0 因 行政 +2.0 其他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	北九州小倉南(県) - 15 前年指定基準地の価格 73,200 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [85.8]	[102.0] 100	88,600	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -15.0 因 行政 +2.0 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 88,700 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ回復基調にある。小倉南区の人口は微減傾向で推移。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 住居環境、学校区が良好な住宅地域で、利便性も良好であり中古住宅、マンション等も含めて需要は堅調に推移している。				
変動率 年間 +2.0% 半年間 %		〔個別的要因〕 価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。						

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 10710	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北東7m市道 南東4.5m 角地		2低専 (70,100) 居住外・都市外					
b	小倉南3C - 10610	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南東6m市道		2低専 (60,100) 居住誘導 その他	内				
c	小倉南3C - 10608	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6m市道		2低専 (60,100) 居住誘導区域 その他	外				
d	小倉南3C - 10804	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東4.5m市道		1低専 (50,80)					
e	小倉南3C - 10520	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道 北西4.5m 角地		1低専 (60,80) 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	() 77,398	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [102.0]	84,312	100 [96.0]	87,825	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	89,600			
b	() 86,702	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	85,427	100 [99.0]	86,290			88,000			
c	() 90,437	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	88,242	100 [95.0]	92,886			94,700			
d	() 102,848	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	102,848	100 [105.7]	97,302			99,200			
e	() 91,890	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	90,106	100 [102.9]	87,567		[102.0] 100	89,300			
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 0.00	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.26	街路 画地	-1.0 +3.0	交通・接近 行政	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -2.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
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				既成住宅地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、収益性よりも快適性により価格形成がなされている地域である第2種低層住居専用地域に存している点、及び供給があったとしても転勤に伴う一時的な利用でしかないこと等の理由により、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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] 路線価又は倍率	円 / ㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13 「横代北町4-15-6」			地積 (㎡)	240	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田1 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 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 19 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m市道	交通施設	石田駅 東方1 km 法令 1 低専 (50,80) 規制
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並び地域で、格別の変動要因もなく、現状の土地利用を維持すると考えられる。郊外に存するものの、類似地域の動向等を受け、地価水準はほぼ横ばいで推移していくと予測する。					
(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		50,500 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	同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で市内都心部への通勤者等を主体とする。区内の人口は減少傾向で高齢化が進み、基準地においては郊外の一般住宅が建ち並び地域に存するものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移している。なお、需要の中心となる価格帯については、土地のみで 1,000 万円前半、新築付が 3,000 万円前後の総額で推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の戸建住宅が多く建ち並び地域にあり、事業収支等の観点から収益性に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的なことから、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。よって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、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 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 其他
	北九州小倉南(県) - 15						0.0 地 街路 +2.0 0.0 域 交通 0.0 0.0 要 環境 +38.0 0.0 因 行政 +5.0 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格 73,200 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [147.8]	[100.0] 100	50,400	
(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 50,500 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	(一般的要因)	区内では人口減少や高齢化が進んでいる。生活上の利便性等に優るモノレール沿線や新興の住宅地域などの不動産が市場を牽引している。		
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %			(地域要因)	上記とはやや異なる郊外の住宅地域に存するものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移している。		
				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 11303	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南3C - 11421	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東4.7 m市道 南西4.7 m 準角地		1 住居 (70,188) 居住誘導区域内		
c	小倉南3C - 10401	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南東4.5 m市道 北西6 m 南2 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	小倉南3C - 10504	北九州市小倉南区		建付地	()	袋地等	南4 m市道		1 中専 (60,160) 居住内・都市外		
e	小倉南3C - 10506	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1 住居 (60,200) 居住内・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	() 45,374	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,374	$\frac{100}{[99.0]}$	45,832	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,800	
b	() 47,948	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	47,008	$\frac{100}{[102.9]}$	45,683	環境 0.0 画地 0.0	45,700	
c	() 52,811	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	52,288	$\frac{100}{[101.0]}$	51,770	行政 0.0	51,800	
d	() 43,593	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	49,115	$\frac{100}{[106.0]}$	46,335	その他 0.0	46,300	
e	() 54,312	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,312	$\frac{100}{[105.9]}$	51,286	[100.0] 100	51,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -1.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +3.0	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： 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		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低いため。					

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

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	8,020,000 円	1㎡当たりの価格	48,600 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 1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	北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 「沼本町1-6-32」				地積(㎡)	165	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)		
	正方形1:1	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道、西側道	水道、ガス、下水	下曽根2.2km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 70m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	幹線背後の沿地区の住宅地域	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅 北東方2.2km 法令 1住居(70,200) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、小倉南区郊外の既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測するが、感染症の影響も注視すべきであるが、底値感もあり、引き続き概ね安定的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	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	33,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区のJR日豊本線沿線を中心とする小倉南区東部を中心とする郊外の住宅地域と判定される。需要者の中心は、同区の居住者が大部分を占めているが、小倉北区等からの流入も見込める。既存の中小規模の住宅地域であり、交通接近性、生活利便性は比較的良好であり、需要は比較的稳定状況になりつつあるが、感染症の影響にも注視すべきではある。土地の中心価格帯は、標準的な画地規模で、概ね1000万円前後程度である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の一般住宅が多い既存の住宅地域であり、自用目的の取引が支配的で収益性を重視する投資物件等は殆ど見られない状況である。したがって、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公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
	標準地番号	-	[]	100	100	[]			
	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	北九州小倉南(県) - 11							標準 交通 0.0	地 交通 +7.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	48,500	標準 環境 0.0	地 環境 -3.0	
	50,300 円/㎡	100	[100.0]	[103.8]	100		標準 画地 0.0	地 行政 0.0	
							標準 行政 0.0	地 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 48,600 円/㎡			価格変動状況要因	〔一般的要因〕	当地区の経済は、感染症の影響があるものの基調としては持ち直し傾向。個人消費及び住宅投資も持ち直し。人口は、微減基調にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	沿地区の昭和期の住宅地であるが、感染症の影響等に注視すべきであるが安定的傾向にある。		
	変動率	年間 0.0%	半年間 %		〔個別的要因〕		居住の快適性等の土地の個性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C-10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東6m市道		1住居(60,200)		
b	小倉南3C-10407	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6m市道 南東6m角地		1低専(50,60)		
c	小倉南3C-20355	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6m市道		1低専(50,80)		
d	小倉南3C-10705	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5m市道		1中専(60,200) 居住内・都市外		
e	小倉南3C-11008	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東4.9m市道		1中専(60,196)		
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	() 50,726	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,726	100 [100.0]	50,726	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,700	
b	() 48,994	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	47,567	100 [97.0]	49,038	環境 0.0 画地 0.0	49,000	
c	() 42,052	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	42,696	100 [90.0]	47,440	行政 0.0	47,400	
d	() 43,221	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,221	100 [89.3]	48,400	その他 0.0	48,400	
e	() 45,960	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	45,960	100 [92.2]	49,848	[100.0] 100	49,800	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.05	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e	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 -5.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)
	2,395,167	487,532	1,907,635	1,671,680	235,955	(0.9750) 230,056	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,477,524 円 (33,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	90.00	L S 2 F			180.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70%	200%	200%	165㎡	13.0 m x 13.0 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	共同住宅（ファミリータイプ、専有面積45㎡を想定）			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700	1.0	101,700
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700	1.0	101,700
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		203,400				203,400
年額支払賃料						203,400 円 x 12ヶ月 =				2,440,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,440,800 円 x 4.0 % 円 x % =				97,632 円
以上計 + a+ - -										2,343,168 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						203,400 円 x 96.0 % x 1.00 % =				1,953 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 %) 203,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =				50,046 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 + + +						2,395,167 円 (14,516 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 10499	1,209 (1,159)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,221	対象基準階の 月額実質賃料 1,155 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 10498	1,084 (1,083)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,141	月額支払賃料 (1,130 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	97,632 円	2,440,800 x	4.0 %
公租公課	土地 18,700 円	査定額	
	建物 217,600 円	25,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	487,532 円 (	2,955 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,671,680 円 (10,131 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,395,167 円
総費用			487,532 円
純収益 -			1,907,635 円
建物等に帰属する純収益			1,671,680 円
土地に帰属する純収益 -			235,955 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			230,056 円 (1,394 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	5,477,524 円 (		33,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,700 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中吉田 4 丁目 1 3 9 4 番 1 9 「中吉田 4 - 3 - 5」			地積 (m ²)	260	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 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 3 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模			270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 下曽根駅 北東方 3 km	法令 1 中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり今後も概ね現状維持のまま安定的に推移していくものと予測。地価は新規物件に比し競争力は劣るものの底打ち横這い傾向である。ただ、新型コロナによる雇用所得環境の悪化の影響が懸念される。							
(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	43,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	28,200 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区東部の沼・吉田地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯。南区の背後人口の大きさから商業施設の立地も多く生活利便性は比較的良好である。ただ、既存の住宅団地であり、交通接近性が劣り、新規分譲地との相対的競争力の低下傾向の下、需要は弱含みである。土地のみで 1 0 0 0 万円前後、中古物件付で、2 0 0 0 ~ 2 5 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も混在しているが、戸建住宅を中心とした居住の快適性を重視する地域である。土地価格に見合う賃料水準の形成には到っていないため収益価格は低位に試算された。よって、自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、周辺類似地域の基準地価格との均衡、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 標準 交通 環境 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	北九州小倉南(県) - 11	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 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	50,300 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	42,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
			100	[100.0]	[118.9]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,700 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動状況 要因
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(一般的 要因) コロナ禍の影響が雇用所得環境に陰を落す。一方、低金利財政出動による不動産価格の下支えや一定の実需が期待される。 (地域 要因) 特段の変動要因はないが、周辺地域において新規供給が続く中、相対的な競争力の低下により需給動向は弱含みであるが底打ちの感。 (個別的 要因) 特にない。					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 11008	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東4.9 m市道		1中専 (60,196)					
b	小倉南3C - 10705	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6.5 m市道		1中専 (60,200) 居住内・都市外					
c	小倉南3C - 20354	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		1低専 (60,80)					
d	小倉南3C - 10407	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1低専 (50,60)					
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	() 45,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	45,960	$\frac{100}{[106.8]}$	43,034	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	43,000				
b	() 43,221	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,221	$\frac{100}{[102.0]}$	42,374	0.0 0.0 0.0	42,400				
c	() 44,506	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,459	$\frac{100}{[99.8]}$	43,546	0.0	43,500				
d	() 48,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	47,567	$\frac{100}{[110.8]}$	42,931	0.0	42,900				
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 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+9.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-1.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,000 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)
	3,227,470	684,748	2,542,722	2,226,730	315,992	(0.9750) 308,092	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,335,524 円 (28,200 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 中専	60 %	200 %	200 %	260 ㎡	17.0 m x 14.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積 60 ㎡程度ファミリータイプ住戸を想定			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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,142	137,040	1.0	137,040
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,142	137,040	1.0	137,040
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		274,080		274,080
年額支払賃料				274,080 円 x 12ヶ月 = 3,288,960 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								
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 (%))				3,288,960 円 x 4.0 % + 円 x % = 131,558 円				
以上計 + a+ - -				3,157,402 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				274,080 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,631 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 %) 274,080 円 x 96.0 % x 0.2563 = 67,437 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				3,227,470 円 (12,413 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南 3 C (賃) - 10301	1,192 (1,143)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,170	対象基準階の 月額実質賃料 1,191 円/㎡
b	小倉南 3 C (賃) - 10499	1,209 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,212	月額支払賃料 (1,142 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	136,400 円	34,100,000 x	0.4 %
維持管理費	164,448 円	3,288,960 x	5.0 %
公租公課	土地 25,900 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 ~	684,748 円 (	2,634 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	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 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,226,730 円 (8,564 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,227,470 円
総費用			684,748 円
純収益 -			2,542,722 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 -			315,992 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			308,092 円 (1,185 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,335,524 円 (		28,200 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	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	9,150,000 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 1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	北九州市小倉南区中曽根4丁目1022番16 「中曽根4-21-11」				地積(㎡)	173	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 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	下曽根1.5km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 50m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特になし		街路	交通	下曽根駅南東方1.5km	法令 1中専(60,200)								
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。周辺では都市計画道路・飛行場南線が供用開始され、地価は、利便性の向上に伴い安定基調で推移する中、感染症の影響があるものの前年価格を維持。													
(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	54,600 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	38,800 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっていた中、新型コロナの影響による先行き不透明感により回復基調にブレーキがかかった。近隣地域周辺では、中古物件が取引の中心であり、需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。価格帯は中古物件で総額1,500万円前後、新築戸建で総額3,000万円程度である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、戸建住宅の取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、市場の実態、代替性等を反映して規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、価格形成要因の動向等も勘案の上、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	-	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		行政	その他						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	50,300 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	51,900	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
			100	[100.0]	[97.0]	100		行政	その他	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 52,900 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。南区の人口は微減で推移。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況		(地域要因)	近隣地域周辺は、閑静な住環境を維持し、ミニ開発による新規分譲が見られ、需要は堅調に推移している。									
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動状況		(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。									
	公示価格 円/㎡		価格変動状況												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10317	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南3C - 10313	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東4 m私道		1 中専 (60,160)		
c	小倉南3C - 10306	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西4 m私道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南3C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	小倉南3C - 10303	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 58,415	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,415	100 [102.5]	56,990	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	57,000	
b	() 51,706	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	55,538	100 [103.7]	53,556	環境 0.0 画地 0.0	53,600	
c	() 46,247	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,247	100 [88.4]	52,316	行政 0.0	52,300	
d	() 50,726	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,726	100 [93.1]	54,485	その他 0.0	54,500	
e	() 58,282	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,282	100 [105.0]	55,507	[100.0] 100	55,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	環境 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +1.0	環境 +5.0	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： 54,600 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,454,119	493,588	1,960,531	1,671,680	288,851	(0.9750) 281,630	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	6,705,476 円 (38,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 m x 14.5 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	ファミリータイプ (平均専有面積 4 5 ㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		210,600				210,600
年額支払賃料						210,600 円 x 12ヶ月 = 2,527,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%))						2,527,200 円 x 5.0 % 円 x % = 126,360 円				
以上計 + a+ - -						2,400,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						210,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,001 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 210,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 51,278 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 + + +						2,454,119 円 (14,186 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 10301	1,192 (1,143)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,255	対象基準階の 月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 10302	1,313 (1,259)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,142	月額支払賃料 (1,170 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	102,400 円	25,600,000 x	0.4 %
維持管理費	101,088 円	2,527,200 x	4.0 %
公租公課	土地 21,300 円	査定額	
	建物 217,600 円	25,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,600 円	25,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	493,588 円 (	2,853 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,600,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 180.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,671,680 円 (9,663 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,454,119 円
総費用			493,588 円
純収益 -			1,960,531 円
建物等に帰属する純収益			1,671,680 円
土地に帰属する純収益 -			288,851 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			281,630 円 (1,628 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,705,476 円 (		38,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	50,300 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」			地積 (㎡)	211	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 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	北東5.7m 市道	水道、ガス、下水	朽網550m				
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 130m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模			210㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北 5.7m市道	交通 朽網駅 南西方550m	法令 1低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	郊外の熟成した戸建住宅地域であり、地域環境に変化は見られず、当分の間、現状にて推移するものと判断。地価は長期に及ぶ下落の結果、底を打ち横這い傾向。ただ、コロナの影響下、雇用所得環境の悪化が懸念される。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		50,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区南東部の下曽根・朽網地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯である。背後人口の大きさから商業施設も多く生活利便性は比較的良好であるが、既存の住宅地域であり、新規分譲地との相対的競争力の低下傾向の下、需要は弱含みである。ただし、地価は横這い傾向と判断。土地のみで1千万円前後、中古物件付で、2千~2千5百万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域であり、アパート等の収益物件は認められず自用目的の取引に限定される。収益価格は試算できなかったが、開発の進む日豊本線沿線地域であり、対象地と比較可能な適切な事例を収集しており、比準価格の信頼性は高いものと判断した。従って、市場の実態を反映した同価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,300 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 0.0% 半年間 %	変動状況要因の
	一般的な要因		コロナ禍の影響が雇用所得環境に陰を落す。一方、低金利財政出動による不動産価格の下支えや一定の実需が期待される。		地域要因		特段の変動要因はない。既存の丘陵地の住宅地域であり新興の住宅地との相対的な競争力は弱いが、潜在的需要もあり地価は横這い傾向。		個別的要因	
	特にない。									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 10815	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東4.5 m市道		2住居 (60,180)					
b	小倉南3C - 10816	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1住居 (60,200)					
c	小倉南3C - 10303	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南西5 m市道		1中専 (60,200)					
d	小倉南3C - 10203	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	南東6 m私道 西6 m 二方路		1低専 (60,80) 居住外・都市外					
e	小倉南3C - 10309	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西4 m市道		2住居 (60,160)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 47,085	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,085	$\frac{100}{[94.5]}$	49,825	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	() 48,575	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,575	$\frac{100}{[94.7]}$	51,294		49,800 51,300				
c	() 58,282	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,282	$\frac{100}{[116.4]}$	50,070		50,100				
d	() 60,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,446	$\frac{100}{[105.9]}$	57,078		57,100				
e	() 55,449	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	56,581	$\frac{100}{[113.3]}$	49,939	$[100.0]$ 100	49,900				
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 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-10.0
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 +5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-8.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 +5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 環境	+23.0
d	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	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-16.0 0.0	環境 環境	+30.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-2.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +5.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 環境	+3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,300 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		持ち家を主体とした戸建住宅地域にあり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) - 12	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	9,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,100 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) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区上貫 2 丁目 1 3 5 1 番 5 外 「上貫 2 - 8 - 2」				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 低専 (50,80)		
	ほぼ整形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 2.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、			規模	180 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	下曽根駅 南西方 2.2 km	法令	1 低専 (50,80) 規制		
(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	55,100 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	同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で市内都心部への通勤者等を主体とする。区内の人口は減少傾向で高齢化が進み、基準地においては郊外に存するものの、整然とした居住環境にあり、類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移している。なお、需要の中心となる価格帯については、新築の戸建物件で 3, 0 0 0 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	郊外の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、事業収支等の観点から収益物件に係る想定は非現実的で、自己利用が支分的であるため、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点到留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。よって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号		[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	
	北九州小倉南(県) - 11		100	100	[100.0]	54,900			
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	[100.0]	[91.7]				
(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		価格変動要因の	変	形	状	成	因	の
	継続 新規								
	前年標準価格 55,100 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									
変動率		年間	0.0 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 11432	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西4.8 m市道		1 中専 (60,192)		
b	小倉南3C - 10703	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200) 居住内・都市外		
c	小倉南3C - 10317	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南3C - 11001	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道 北東5 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他		
e	小倉南3C - 21352	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道 北5 m 準角地		2 中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,339	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	48,339	100 [95.8]	50,458	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,500	
b	() 60,177	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,177	100 [110.3]	54,558	環境 0.0 画地 0.0	54,600	
c	() 58,415	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,415	100 [97.0]	60,222	行政 0.0	60,200	
d	() 58,163	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	57,587	100 [102.9]	55,964	その他 0.0	56,000	
e	() 62,000	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	60,784	100 [113.5]	53,554	[100.0] 100	53,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +2.0	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 +4.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,100 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		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域で、敷地の規模(168㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	10,300,000 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) [令和 3 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」			地積 (㎡)	195	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園 1.5 km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	安部山公園駅 北東方 1.5 km 法令 1 低専 (50,80) 規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ現状の土地利用を維持すると考えられる。中心部からやや離れた丘陵地にあり、生活上の利便性等が劣るものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移していくと予測する。						
(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	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	同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。高齢化が進むなか、区内の人口は減少傾向にあり、基準地は中心部からやや離れた丘陵地にあるため、生活の利便性が劣るものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移している。なお、需要の中心となる価格帯については、中古物件が 1,500 万円前後の総額で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が多い丘陵地の住宅地域にあり、事業収支等の観点から収益物件に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的なため、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点到に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証の価格が得られた。よって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって、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	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 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		内 街路 標準 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	北九州小倉南(県) - 11	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
	前年指定基準地の価格	50,300 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	52,800	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	50,300 円 / ㎡		100	[100.0]	[95.3]	100		内 街路 標準 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 52,900 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡		価格変動状況要因		(一般的要因) 区内では人口減少や高齢化が進んでいる。生活上の利便性等に優るモノレール沿線や新興の住宅地域などの不動産が市場を牽引している。 (地域要因) 中心部からやや離れた丘陵地にあり、生活上の利便性が多少劣るが、類似地域の動向等を受け、地価水準はほぼ横ばいで推移している。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南3C - 10902	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	西8 m市道		1 低専 (50,80) 居住誘導区域内			
b	小倉南03C - 11506	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.9 m市道		1 中専 (60,200)			
c	小倉南03C - 11502	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西5.2 m市道 北4.4 m 角地		2 中専 (70,200)			
d	小倉南3C - 10104	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北西4.2 m市道		1 低専 (50,80)			
e	小倉南3C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東6 m市道		1 低専 (50,80) 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	() 42,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	52,468	$\frac{100}{[107.2]}$	48,944	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	48,900		
b	() 60,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,000	$\frac{100}{[104.0]}$	57,692	画地 0.0 行政 0.0	57,700		
c	() 53,168	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,619	$\frac{100}{[106.0]}$	48,697	その他 0.0	48,700		
d	() 47,708	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,592	$\frac{100}{[103.0]}$	52,031	その他 0.0	52,000		
e	() 53,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,463	$\frac{100}{[100.0]}$	53,463	$[100.0]$ 100	53,500		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -1.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	
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		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域で、敷地の規模(19.5㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 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
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	6,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,900 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) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5 「朽網西 2 - 1 9 - 2 1」				地積 (m ²)	144	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) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、			規模	144 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	6 m市道	交通施設	朽網駅 北西方 1 km	法令 2 低専 (60,100) 規制	
地域要因の将来予測	住環境等において同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から一定の需要がみられる。今後の環境変化は予測されず、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,900 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域である。主たる需要者は、北九州市内や隣接する苅田町に勤務先のある戸建て志向の給与所得者層と想定される。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要が見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 7 0 0 万円前後、新築物件で 2 5 0 0 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並び郊外の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路	地 街路
	公示価格	[]	100	100	[]			準 交通	域 交通
(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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路	0.0 地 街路
	北九州小倉南(県) - 11							準 交通	0.0 域 交通
(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 47,900 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	47,400	内 訳	補 画地	0.0 要 環境
	- 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							正 行政	0.0 因 行政
変動率	年間	0.0 %	半年間	%	(一般的要因) 圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による下押し圧力は強い状況にあるが、住宅投資には持ち直しの動きもある。 (地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。価格水準の相対的な割安感から地価は下げ止まりを見せ、ほぼ横ばい傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10815	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東4.5 m市道		2住居 (60,180)		
b	小倉南3C - 10816	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
c	小倉南3C - 11405	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		準工 (60,200)		
d	小倉南3C - 10410	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西3.6 m市道		2中専 (60,160)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 47,085	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,085	100 [98.0]	48,046	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	48,000	
b	() 48,575	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,575	100 [101.0]	48,094	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	48,100	
c	() 49,427	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	49,427	100 [104.0]	47,526	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	47,500	
d	() 44,400	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	46,737	100 [95.9]	48,735	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	48,700	
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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 +3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 47,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、自用の戸建住宅が標準的使用にある郊外の住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 15	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治 印

鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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)路線価	[令和 3年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区若園2丁目9番11「若園2-8-25」				地積(㎡)	194	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 LS 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	城野1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	城野駅 南東方1km	法令	1中専(60,200)	
(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	75,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	対象標準地は小倉南区の既成住宅地域内にある戸建住宅地で、同一需給圏は小倉北区の一部を含むJR城野駅を最寄り駅とする一円の住宅地域であり、主たる需要者はエンドユーザー又は不動産業者等であると料する。良好な生活利便性が下支えとなつて、中古物件の取引ほかミニ開発による分譲も行われており、地域の不動産市場は堅調である。取引相場は値幅があるものの概ね土地総額1,300万~1,400万が中心と推察する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格が低く求められたが、賃料と元本価格との相関性が希薄ためであると料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀で、市場では不動産相場が重要な判断基準であり、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	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	[]		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 73,200 円/㎡		価格変動形状形成要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスについてワクチン接種率が上昇するに従い、経済情勢及び国民のマインドも改善に向かうと期待される。			
	- 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 北九州小倉南 - 1 公示価格 74,000 円/㎡				〔地域要因〕	小倉北区中心部との位置関係に優位な住宅地域であり、郊外部の新興住宅地と比較した割安感が地価水準を底上げしている。		
変動率 年間 +1.8% 半年間 +0.7%				〔個別的要因〕		特段の変動要因はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10102	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道		1住居 (60,200)		
b	小倉南03C - 20154	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東4m市道		1中専 (60,160)		
c	小倉南3C - 10103	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8m市道 南西6m 二方路		1住居 (70,200)		
d	小倉南3C - 20553	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	東5m市道		1住居 (60,200) 居住誘導区域内 その他		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 56,967	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,423	100 [81.1]	70,805	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	70,800	
b	() 56,995	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	77,285	100 [89.2]	86,642	環境 0.0 画地 0.0	86,600	
c	() 69,014	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	71,129	100 [91.0]	78,164	行政 0.0 その他 0.0	78,200	
d	() 72,516	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	73,604	100 [96.0]	76,671	その他 0.0	76,700	
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 +0.15	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	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： 75,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,442,011	536,227	1,905,784	1,567,200	338,584	(0.9750) 330,119	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	7,859,976 円 (40,500 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	84.30	L S 2 F		168.60		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	194 ㎡	11.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	単身者又はニューファミリー向け 1 L D K (平均専有面積 4 2 ㎡) を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)		
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	住宅	84.30	100.0	84.30	1,230	103,689	1.0	103,689	1.0	103,689	
2 ~	住宅	84.30	100.0	84.30	1,230	103,689	1.0	103,689	1.0	103,689	
~											
~											
計		168.60	100.0	168.60		207,378				207,378	
年額支払賃料						207,378 円 x 12ヶ月 =				2,488,536 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により十分担保されているため計上しない					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,488,536 円 x 4.0 % 円 x % =					99,541 円
以上計 + a+ - -											2,388,995 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						207,378 円 x 96.0 % x 1.00 % =					1,991 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 %) 207,378 円 x 96.0 % x 0.2563 =					51,025 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 + + +						2,442,011 円 (12,588 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南 3 C (賃) - 20650	1,134 (1,133)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [83.0]	<u>100</u> [100.0]	1,394	対象基準階の 月額実質賃料 1,257 円/㎡
b	小倉南 3 C (賃) - 10101	1,009 (988)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [88.0]	<u>100</u> [100.0]	1,124	月額支払賃料 (1,230 円/㎡)
c	小倉南 3 C (賃) - 20151	1,048 (985)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [84.0]	1,260	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	96,000 円	24,000,000 x	0.4 %
維持管理費	124,427 円	2,488,536 x	5.0 %
公租公課	土地 63,800 円	査定額	
	建物 204,000 円	24,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	24,000 円	24,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	24,000 円	24,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	536,227 円 (	2,764 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	24,000,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 168.60 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	1,567,200 円 (8,078 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,442,011 円
総費用			536,227 円
純収益 -			1,905,784 円
建物等に帰属する純収益			1,567,200 円
土地に帰属する純収益 -			338,584 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			330,119 円 (1,702 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
			7,859,976 円 (40,500 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, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 16, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,500 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/㎡, 1.2 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 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: 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は北九州市郊外の住宅地域であり、本件においては、市の中心部から離れ、市街化調整区域内に存する地域の特性から需要者の中心は地縁等を有する個人が主体と考えられる。需要はやや限られるが、取引が散見されるなど、地価水準はほぼ横ばいで推移している。なお、かかる特性から取引に関しても限定的であり、概して市場での滞留期間が長く、事情や個性等を多分に含む幅広い価格帯となっている。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 市街化調整区域内に開発された住宅団地で、収益物件は皆無に等しく、自己利用を目的とした取引が支配的であることから、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該特性に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実証的価格が得られた。よって、本件では、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 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. (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, 43,500 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/㎡, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南03C - 20150	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		「調区」(40,60)地区計画等宅造規制区域		
b	小倉南3C - 20858	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	西6 m市道		「調区」(40,60)		
c	小倉南3C - 10107	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		「調区」(40,60)		
d	小倉南3C - 11427	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	西6 m市道		1低専(40,60)地区計画等建築協定		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 62,339	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,962	100 [134.4]	46,847	街路 0.0 交通・接近 0.0	47,800	
b	() 36,836	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	38,503	100 [94.7]	40,658	環境 0.0	41,500	
c	() 37,437	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,437	100 [96.0]	38,997	画地 +2.0	39,800	
d	() 62,826	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	62,826	100 [146.1]	43,002	行政 0.0 その他 0.0	43,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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 +0.09	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +15.0	環境 -16.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 +30.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,500 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		市街化調整区域内ではあるが、戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であるため								
(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	市街化調整区域内に存する自己所有が中心の既成住宅地域内にあり、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため。							

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	株式会社アプレイザル
北九州小倉南(県) - 17	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	8,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,700 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 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	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷 6 3 3 番 5 外				地積 (m ²)	357	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)	
	正方形 1:1	住宅 W 2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	石原町 900 m	(その他) (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 300 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19 m、奥行 約 19 m、		規模	360 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	国道背後の旧来からの農家住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	石原町駅 南西方 900 m 法令「調区」(40,60) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は市街化調整区域に存する農家集落地域で、公法上の規制もあり特段の環境変化は見られない。生活利便性にやや劣ることから需要は弱く、地価水準は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。						
(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	23,700 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の市街化調整区域に存する住宅地域を中心として、その周辺の一般住宅地域にも及び、主たる需要者は当該地域に地縁のある個人が中心で、他地域からの流入は見込まれず、公法上の規制等の要因もあり不動産取引は少ない状況が続いている。こうしたなか、生活利便性に劣る当該近隣地域の地価は下落傾向が続いている。取引ごとに画地規模がまちまちであるため取引の中心となる価格帯は把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用することができなかった。標準価格の有効性は事例資料の適否に依存するが、規範性のある資料に基づき調整区域における市場実態を相応に反映し得たと考える。価格の最終決定にあたっては標準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、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	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 -2.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 +11.0 化 環 境 0.0 要 環 境 +20.0 補 画 地 0.0 因 行 政 +10.0 正 行 政 0.0 其 他 0.0 其 他 0.0	
	北九州小倉南 - 24					23,300		
	公示価格 33,500 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [143.6]	[100.0] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 0.0 訳 準 交通 0.0 域 交通 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 其 他 0.0 其 他 0.0	
	-							
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		価格変動要因	(一般的要因)	圏内の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による下押し圧力は強い状況にあるが、住宅投資には持ち直しの動きもある。			
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %			(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に劣る住宅地域であり需要は相対的に弱く、地価水準は下落傾向が続いている。			
				(個別的要因)	個別的要因に変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南3C - 10204	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道 南西4 m 北東3.5 m 三方路		「調区」 (40,60)				
b	小倉南3C - 10814	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	東4.5 m市道		「調区」 (40,60)				
c	小倉南3C - 20857	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東4 m市道		「調区」 (40,60)				
d	小倉南3C - 11003	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西8 m国道		「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	() 12,120	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	21,155	$\frac{100}{[93.0]}$	22,747	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	() 23,712	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	26,207	$\frac{100}{[101.0]}$	25,948		22,700			
c	() 26,627	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	29,015	$\frac{100}{[116.4]}$	24,927		25,900			
d	() 10,150	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	16,079	$\frac{100}{[71.0]}$	22,646		24,900			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			22,600			
									[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	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 +20.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -9.0	環境 -25.0	画地 -37.0	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 :	23,700 円 / ㎡]				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は市街化調整区域の農家住宅地域であり、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	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	8,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,200 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) 路線価	[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 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区長行西 5 丁目 7 3 3 番 4 9 「長行西 5 - 9 - 19」				地積 (m ²)	194	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) 地区計画				
(2) 近隣地域	長方形 1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口 2.3 km					
	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 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 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80) 地区計画 規制			
地域要因の将来予測	丘陵部に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパーマーケット等の生活施設が徒歩圏にない。景気回復傾向から需要は回復していたが、現在は沈滞気味。										
(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	46,200 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	同一需給圏は未だに規模は小さいものの開発が行われている小倉南区北西部の住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅がやや遠く、住宅団地としてやや古くなってきている。需要は回復傾向で推移していたが、コロナ禍の影響から最近では沈滞気味。土地は 6 0 坪前後で 1, 0 0 0 万円弱、新築戸建てで 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心で、中古住宅の売れ筋価格帯は 1, 5 0 0 万円をやや下回る。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公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 訳	標準 街路 地			
	標準地番号	-						準 化 交通 域			
(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 訳	標準 街路 地			
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 化 交通 域			
(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		価格変動形成要因の	変	状	形	成	況	要	因	の
	継続 新規										
	前年標準価格 46,200 円 / m ²										
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格		円 / m ²					
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南3C - 10918	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等 居住誘導区域内		
b	小倉南3C - 10202	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	東8 m市道		1 低専 (50,80) 居住内・都市外		
c	小倉南3C - 10917	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 角地		1 低専 (50,80) 居住誘導区域内		
d	小倉南3C - 10519	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m道路 北西5.8 m 角地		1 低専 (60,80) 居住内・都市外		
e	小倉南3C - 10913	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西4 m道路 南東2 m 二方路		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,401	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,401	100 [102.0]	45,491	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,500	
b	() 41,604	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	48,946	100 [105.1]	46,571	環境 0.0	46,600	
c	() 48,309	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [101.0]	53,145	100 [104.9]	50,663	画地 0.0	50,700	
d	() 43,108	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	42,681	100 [95.6]	44,645	行政 0.0 その他 0.0	44,600	
e	() 29,551	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	31,437	100 [71.0]	44,277	[100.0] 100	44,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +3.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	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 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 -26.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,200 円/㎡〕			

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

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	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 19	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	17,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,000 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]	60,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区田原新町 3 丁目 4 番 1 1 2 「田原新町 3 - 4 - 2 8」				地積 (m ²)	226	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 1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 750 m	(その他) 地区計画区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 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 15 m、規模			200 m ² 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 下曽根駅南西方 750 m	法令 1 中専 (60,200)	地区計画区域	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、J R 下曽根駅徒歩圏域に形成された住宅地域であり、当面の間は現状程度で推移するものと思料される。地価は、安定基調で推移する中、感染症の影響があるものの前年価格を維持している。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	55,900 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利等により利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっていた中、新型コロナの影響による先行き不透明感により回復基調にブレーキがかかった。近隣地域周辺では、中古物件が取引の中心であり、価格帯は総額 2,000 万円前後、需要者は戸建志向のエンドユーザーが中心。J R 下曽根駅周辺ではマンションが増えつつあり、需要は低金利等を反映して堅調に推移。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地域の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域には、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、自用目的（戸建住宅）での取引を中心とし、収益性よりも居住快適性を重視して価格形成される住宅地域と考察されるため、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示価格	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 標準化補正 画地 行政 その他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,000 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		価格形成要因	変動状況	要因	世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。南区の人口は微減で推移。
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²					要因	近隣地域は、南区東部に位置し、利便性及び住環境良好な住宅地域であり、需要は堅調に推移している。	要因	個別的要因の変動は認められない。
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 11426	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西8 m市道 南西4.7 m 角地		1 低専 (60,80)					
b	小倉南3C - 11430	北九州市小倉南区		更地	()	正方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)					
c	小倉南3C - 10315	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)					
d	小倉南3C - 10516	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 東5 m 角地		2 中専 (70,200) 高度地区					
e	小倉南3C - 20851	北九州市小倉南区		建付地	()	正方形	北4.5 m市道		1 住居 (60,180)					
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	() 68,184	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	66,847	$\frac{100}{[85.5]}$	78,184	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	78,200				
b	() 66,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,082	$\frac{100}{[85.5]}$	77,289	0.0 0.0 0.0 0.0	77,300				
c	() 60,430	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	63,611	$\frac{100}{[88.2]}$	72,121	0.0 0.0	72,100				
d	() 60,092	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	58,914	$\frac{100}{[77.6]}$	75,920	0.0	75,900				
e	() 71,544	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,544	$\frac{100}{[90.0]}$	79,493	$\frac{[100.0]}{100}$	79,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 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 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-10.0
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 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-10.0
c	正常	% / 月 0.00	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 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0
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	-3.0 0.0	環境 環境	-20.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 76,800 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,204,571	616,000	2,588,571	2,043,890	544,681	(0.9750) 531,064	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,644,381 円 (55,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
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 地区計画区域	60 %	200 %	200 %	226 ㎡	13.3 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 5 5 ㎡)			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500
~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		275,000		275,000
年額支払賃料					275,000 円 x 12ヶ月 = 3,300,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					3,300,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 165,000 円			
以上計 + a+ - -					3,135,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					275,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,613 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 %) 275,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 66,958 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 + + +					3,204,571 円 (14,180 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南 3 C (賃) - 10301	1,192 (1,143)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,321	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	小倉南 3 C (賃) - 10303	1,574 (1,574)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,244	月額支払賃料 (1,250 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	125,200 円	31,300,000 x	0.4 %
維持管理費	132,000 円	3,300,000 x	4.0 %
公租公課	土地 30,200 円	査定額	
	建物 266,000 円	31,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,300 円	31,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	616,000 円 (	2,726 円 / m ²)	(経費率 19.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	31,300,000 円	設計監理料率 138,000 円 / m ² x 220.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 40 % +
			設備部分 0.0915 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,043,890 円 (9,044 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,204,571 円
総費用			616,000 円
純収益 -			2,588,571 円
建物等に帰属する純収益			2,043,890 円
土地に帰属する純収益 -			544,681 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			531,064 円 (2,350 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,644,381 円 (		55,900 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	大武不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	87,500 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)路線価	[令和 3年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区下曽根3丁目2244番9外「下曽根3-4-23」				地積(㎡)	228	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	台形1:1	店舗兼事務所RC3	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前の商業地域	南西12m 県道	水道、下水	下曽根100m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 80m、北 50m			標準的使用	店舗兼事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	近商(90,200)準防		
(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	形状 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	65,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区を中心に周辺地域に及び範囲の商業地域と判断する。需要者は、地縁性を有する事業者等が中心で、収益目的の不動産業者も包含される。圏域内では郊外型の大規模店舗の進出等により、旧来からの商業地域では厳しい経営環境が続き、感染症の影響も注視すべきであるが、JR駅周辺の整備にも期待がかかる。かかるなか、周辺地域で取引される商業地の規模や用途はまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難ではある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用の店舗が中心であり、適正な純収益が見出しがたい状況であり当該価格は相対的規範性にやや劣ると思料される。従って、市場性を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、不動産の需給動向をも勘案の上、さらに単価と総額との関連に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +5.0	
	標準地番号 北九州小倉南 5 - 2					87,100	準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
(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 地 街路 +5.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		準 交通 0.0 域 交通 -3.0	
(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 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	当該地区の経済は、感染症の影響があるものの基調としては持ち直し傾向。個人消費は持ち直し、消費者物価は、前年を下回る。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕	JR下曽根駅北口の整備事業が進捗中であり、周辺地域は変化しつつあるが、感染症の影響にも注視すべきである。		
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。	
変動率	年間 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南3C - 20353	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西36 m国道 東6 m 二方路		2住居 (70,200)				
b	小倉南3C - 10111	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	東12 m市道 南5 m 角地		商業 (100,400)				
c	小倉南3C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東36 m県道 北東12 m 角地		2住居 (70,200)				
d	小倉南3C - 10110	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西19.5 m国道		商業 (90,400)				
e	小倉南3C - 10604	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西9 m市道		商業 (90,400) 居住内 その他				
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	() 64,696	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	79,090	100 [90.6]	87,296	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	87,300			
b	() 88,397	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [92.7]	96,121	100 [106.1]	90,595	環境 0.0	90,600			
c	() 75,621	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	74,212	100 [86.0]	86,293	画地 0.0	86,300			
d	() 88,181	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	111,769	100 [126.0]	88,706	行政 0.0	88,700			
e	() 75,946	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	80,823	100 [91.7]	88,138	その他 0.0 [100.0] 100	88,100			
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 +5.0	交通・接近 -11.0	環境 0.0	画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -13.0	環境 -3.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,287,166	1,899,908	7,387,258	6,680,530	706,728	(0.9486) 670,402	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	14,897,822 円 (65,300 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	152.00	S	3 F	456.00		
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 %	228 ㎡	14.0 m x 15.0 m	前面道路：県道 12.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は部分貸し店舗、2～3階は部分貸し事務所を想定。			有効率の理由	83.2 %	店舗兼事務所としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	152.00	76.0	115.50	2,400	277,200	4.0	1,108,800	2.0	554,400
2 ~	事務所	152.00	86.8	132.00	1,950	257,400	4.0	1,029,600	2.0	514,800
3 ~	事務所	152.00	86.8	132.00	1,850	244,200	4.0	976,800	2.0	488,400
~										
~										
計		456.00	83.2	379.50		778,800		3,115,200		1,557,600
年額支払賃料						778,800 円 x 12ヶ月 = 9,345,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						9,345,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 467,280 円				
以上計 + a+ - -						8,878,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,115,200 円 x 95.0 % x 1.00 % = 29,594 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 %) 1,557,600 円 x 95.0 % x 0.2563 = 379,252 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,287,166 円 (40,733 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 10496	2,340 (2,330)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [100.0]	2,412	対象基準階の月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 10497	2,901 (2,782)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,763	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	476,500 円	95,300,000 x	0.5 %
維持管理費	280,368 円	9,345,600 x	3.0 %
公租公課	土地	142,440 円	査定額
	建物	810,000 円	95,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	95,300 円	95,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	95,300 円	95,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,899,908 円 (	8,333 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(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	95,300,000 円	設計監理料率 203,000 円 / m ² x 456.00 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	6,680,530 円 (29,301 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,287,166 円
総費用			1,899,908 円
純収益 -			7,387,258 円
建物等に帰属する純収益			6,680,530 円
土地に帰属する純収益 -			706,728 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			670,402 円 (2,940 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	14,897,822 円 (		65,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	96,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	146,000 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] 倍率種別	115,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町 2 丁目 2 番 1 0 8 外「守恒本町 2 - 2 - 1 1」				地積 (m ²)	659	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	
	ほぼ整形 1.2 : 1	店舗、事務所兼共同住宅 RC 10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東 16 m 国道	水道、ガス、下水	守恒 250 m	(その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m		標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模		600 m ² 程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	1 6 m 国道	交通施設	守恒駅 北東方 250 m 法令 近商 (90,300) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現状維持程度にて推移するものと料する。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地					(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	157,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	113,000 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、小倉南区を中心に隣接地区にも及び商業地域である。需要者の中心は、地場の事業主や不動産業者である。競合大型店舗等の進出に伴う地域間競争の激化が指摘される。商業地における土地取引は総じて低調であったが、最近持ち直し傾向が見られつつある。取引規模等もまちまちであることから、取引価格のバラつきが多く中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と類似の取引事例から求めた価格であり市場性を反映した実証の価格である。収益価格は、理論的な価格であるが、元本価格に対する適正な賃料を得る事が困難な傾向にある賃貸市場を反映して低位に試算された。よって、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、一般的要因及び地域要因の推移・動向等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	北九州小倉南 5 - 7					139,000	地 街路 +1.0 域 交通 -5.0 要 環境 -10.0 因 行政 -15.0 その他 0.0
	公示価格	105,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]		
			100	[103.0]	[73.4]	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 標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 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		価格変動状況要因	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に和らぎ回復基調にある。小倉南区の人口は微減傾向で推移。	集客力のある「サンリブ守恒」を中心に背後地にも恵まれ、繁華性が増している。	
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m^{2} )	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。
	標準地番号	-						
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南3C - 11413	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	西5 m市道		1住居 (60,200) 地区計画等 居住誘導区域内					
b	小倉南3C - 10606	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南東38 m国道 北西6 m 二方路		近商 (100,200)					
c	小倉南3C - 10110	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西19.5 m国道		商業 (90,400)					
d	小倉南03C - 20151	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道 北西3 m 角地		商業 (100,400)					
e	小倉南3C - 20652	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m国道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 120,999	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,999	$\frac{100}{[78.9]}$	153,357	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	() 211,840	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	213,323	$\frac{100}{[95.0]}$	224,551		153,000 225,000				
c	() 88,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	111,769	$\frac{100}{[68.1]}$	164,125		164,000				
d	() 81,212	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	97,361	$\frac{100}{[62.2]}$	156,529		157,000				
e	() 95,856	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,527	$\frac{100}{[62.5]}$	154,443	[100.0] 100	154,000				
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 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	-5.0 -7.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-5.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 -5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -20.0	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 +8.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-35.0
d	正常	% / 月 +0.15	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	-2.0 +8.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-40.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 -7.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-30.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 157,000 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)
	35,520,850	7,327,646	28,193,204	24,732,000	3,461,204	(0.9261) 3,205,421	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	74,544,674 円 (113,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	270.00	R C 10 F		1,950.00		
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 %	659 ㎡	29.5 m x 23.0 m	前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階：分割貸し店舗、3階以上は平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	86.5 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	店舗	270.00	70.0	189.00	2,680	506,520	4.0	2,026,080
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,000	352,000	2.0	1,013,040
5 ~ 10	住宅	170.00	95.0	161.50	1,550	250,325	6.0	2,112,000
~							1.0	250,325
~							1.0	250,325
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,064,470		9,864,030
年額支払賃料							3,064,470 円 x 12ヶ月 = 36,773,640 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費の授受は慣行化していない	
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							一時金により担保されているので計上しない 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							36,773,640 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,838,682 円	
以上計 + a+ - -							34,934,958 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							9,864,030 円 x 95.0 % x 1.00 % = 93,708 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)							償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,514,990 円 x 95.0 % x 0.2060 = 492,184 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 + + +							35,520,850 円 (53,901 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 20653	2,791 (2,623)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,938	対象基準階の 月額実質賃料 2,781 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 20654	2,258 (2,209)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,377	月額支払賃料 (2,680 円/㎡)
c	小倉南3C(賃) - 20655	2,207 (2,202)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,637	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,800,000 円	$360,000,000 \times$	0.5 %
維持管理費	1,470,946 円	$36,773,640 \times$	4.0 %
公租公課	土地 276,700 円	査定額	
	建物 3,060,000 円	$360,000,000 \times$	50.0 % \times 17.00 / 1000
損害保険料	360,000 円	$360,000,000 \times$	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	360,000 円	$360,000,000 \times$	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	7,327,646 円 (	11,119 円 / m^2)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9261
(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	360,000,000 円	設計監理料率 $179,000 \text{ 円} / m^2 \times 1,950.00 m^2 \times (100\% + 3.00 \%)$	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0529 \times 40 \% + 0.0662 \times 30 \% + 0.0921 \times 30 \%$	
建物等に帰属する純収益 ×	24,732,000 円 (37,530 円 / m^2)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		35,520,850 円	
総費用		7,327,646 円	
純収益 -		28,193,204 円	
建物等に帰属する純収益		24,732,000 円	
土地に帰属する純収益 -		3,461,204 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,205,421 円 (4,864 円 / m^2)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	74,544,674 円 (	113,000 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	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	北九州市小倉南区横代北町2丁目881番3外「横代北町2-7-18」				地積(㎡)	343	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	
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9m 県道	水道、ガス、下水	安部山公園870m	(その他) (90,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 50m			標準的使用	低層店舗兼事務所地		
	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	特にない	街路 9m県道	交通施設	安部山公園駅 南西方 870m	法令規制 近商(90,200)準防	
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	46,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。新型コロナウイルスの影響により厳しい状況にある一方、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばいで推移している。なお、取引はやや限定的で、売主及び買主については各々の目線が合わないことが多く、散見された取引における価格帯も個性等を多分に含む幅広いものとなっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格では上記特性を鑑み同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。自用目的での取引が大半を占め、賃貸物件に係る収益性について、主要な価値判断指標とする確固たる市場が形成されていないこともあり、収益価格はやや説得力が劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格からの変動、価格牽連性が強い基準地の推移・動向等を踏まえ、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	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	
	標準地番号	-	100	100	[]		街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	
	-	100	100	100	[]		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因	変動率	年間	0.0 %	半年間	%
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	継続 新規	前年標準価格	65,000 円/㎡					
	代表標準地 標準地	標準地番号	-					
	公示価格	円/㎡	-					
	<ul style="list-style-type: none"> 〔一般的要因〕 コロナ禍、区の人口は減少傾向で高齢化が進んでいるものの、利便性等で優る地域を中心に、下支えされた需要が確認される。 〔地域要因〕 新型コロナウイルスの影響により、殆どの店舗が厳しい状況にある一方、類似地域の動向等を受け、地価水準は横ばいで推移している。 〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。 							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南3C - 20353	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西36 m国道 東6 m 二方路		2住居 (70,200)				
b	小倉南3C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東36 m県道 北東12 m 角地		2住居 (70,200)				
c	小倉南3C - 10312	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東17 m県道		準工 (60,200)				
d	小倉南3C - 10304	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	東9 m市道		1住居 (60,200) 地区計画区域				
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	() 64,696	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [81.8]	79,090	100 [118.4]	66,799	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	66,800			
b	() 75,621	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	74,212	100 [103.6]	71,633	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	71,600			
c	() 50,156	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [90.3]	61,715	100 [94.1]	65,584	その他 0.0	65,600			
d	() 49,912	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [85.0]	58,720	100 [97.0]	60,536		60,500			
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 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 -2.0	環境 -3.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 66,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,381,507	1,552,221	5,829,286	5,096,270	733,016	(0.9739) 713,884	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	15,864,089 円 (46,300 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	210.00	S 2 F		420.00		
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 %	343 ㎡	16.7 m x 20.3 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階を事務所とする低層の建物を想定した。			有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	210.00	75.0	157.50	2,110	332,325	4.0	1,329,300	2.0	664,650
2 ~	事務所	210.00	85.0	178.50	1,510	269,535	5.0	1,347,675		
~										
~										
計		420.00	80.0	336.00		601,860				2,676,975 664,650
年額支払賃料						601,860 円 x 12ヶ月 = 7,222,320 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						共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000 円/台 x 4台 x 12ヶ月 + = 384,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,222,320 円 x 5.0 % + 384,000 円 x 5.0 % = 380,316 円				
以上計 + a+ - -						7,226,004 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,676,975 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,431 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 %) 664,650 円 x 95.0 % x 0.2060 = 130,072 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 + + +						7,381,507 円 (21,520 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 11401	2,099 (2,029)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,332	対象基準階の月額実質賃料 2,189 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 11403	1,876 (1,867)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,994	月額支払賃料 (2,110 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	363,500 円	72,700,000 x	0.5 %
維持管理費	266,221 円	7,606,320 x	3.5 %
公租公課	土地 159,200 円	査定額	
	建物 617,900 円	72,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	72,700 円	72,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,700 円	72,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,552,221 円 (	4,525 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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	72,700,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² x 420.00 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	5,096,270 円 (14,858 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,381,507 円
総費用			1,552,221 円
純収益 -			5,829,286 円
建物等に帰属する純収益			5,096,270 円
土地に帰属する純収益 -			733,016 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			713,884 円 (2,081 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	15,864,089 円 (		46,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」			地積 (㎡)	1,202 ()	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	準工 (60,200) (その他)				
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	沿道施設用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 30 m 国道	交通 安部山公園駅北西方550 m	法令 準工 (60,200)					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿線に形成された路線商業地域。地域状況に変動要因は認められず、当分の間は現状程度で推移するものと予測される。地価は、コロナ禍の影響はあるものの、商業集積はキープしており前年価格を維持。									
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	68,500 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、国道沿線地域であり、車輛通行量が多く、飲食店等のロードサイド型店舗が出店。また、駅徒歩圏域に位置し、周辺ではマンション建設も見られる。上葛原エリアには「サンリブシティ小倉」、「ナフコ」等大型集客店舗が進出し、商業拠点として発展傾向にある。区内の幹線道路及びモノレール沿線では、商業地のマンション化が進行しており、マンション用地需要が市場を支えている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、市場価格からアプローチし、商業地の需給動向を反映する比準価格を重視して、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 因 行政 行政 行政 その他 行政 行政 その他 行政 行政 その他 行政 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 要 正 画地 因 因 行政 行政 行政 その他 行政 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円/㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	価格形成要因の状況	<p>(一般的要因) 世界経済はコロナ禍による減速から回復に向かっているが先行きは不透明。不動産市場は選別・二極化が進行。南区の人口は微減で推移。</p> <p>(地域要因) 国道沿線の路線商業地域であり、車輛通行量が多く通過道路としての性格が強い。不動産投資はコロナ禍で減速感・慎重さが見られる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。</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	小倉南3C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南東36 m県道 北東12 m 角地		2住居 (70,200)					
b	小倉南3C - 10604	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西9 m市道		商業 (90,400)					
c	小倉南3C - 10110	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西19.5 m国道		商業 (90,400)					
d	小倉南3C - 20353	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西36 m国道 東6 m 二方路		2住居 (70,200)					
e	小倉南03C - 20152	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	西21 m国道		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	() 75,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	74,138	$\frac{100}{[84.6]}$	87,634	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	() 75,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	79,943	$\frac{100}{[86.9]}$	91,994		87,600 92,000				
c	() 88,181	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	103,136	$\frac{100}{[115.5]}$	89,295		89,300				
d	() 64,696	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.8]}$	79,090	$\frac{100}{[90.3]}$	87,586		87,600				
e	() 71,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	96,134	$\frac{100}{[107.8]}$	89,178	[100.0] 100	89,200				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	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	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0
b	正常	% / 月 0.00	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	-8.0 +10.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-15.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	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 +10.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+5.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -18.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	-5.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -12.7	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 +10.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 89,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,237,930	2,312,400	8,925,530	5,019,160	3,906,370	(0.9486) 3,705,583	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	82,346,289 円 (68,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,202 ㎡	35.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸し(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	500.00	100.0	500.00	1,900	950,000	4.0	3,800,000
~							2.0	1,900,000
~								
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		950,000		3,800,000 1,900,000
年額支払賃料				950,000 円 x 12ヶ月 = 11,400,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,400,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 570,000 円				
以上計 + a+ - -				10,830,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,800,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 36,100 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 %) 1,900,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 371,830 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 + + +				11,237,930 円 (9,349 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 10304	1,854 (1,792)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,054	対象基準階の 月額実質賃料 1,972 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 10305	1,838 (1,807)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,843	月額支払賃料 (1,900 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	358,000 円	71,600,000 x	0.5 %
維持管理費	456,000 円	11,400,000 x	4.0 %
公租公課	土地 746,600 円	査定額	
	建物 608,600 円	71,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,312,400 円 (	1,924 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9486
(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	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² x 500.00 m ² x (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	5,019,160 円 (4,176 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,237,930 円	
総費用		2,312,400 円	
純収益 -		8,925,530 円	
建物等に帰属する純収益		5,019,160 円	
土地に帰属する純収益 -		3,906,370 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,705,583 円 (3,083 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	82,346,289 円 (	68,500 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	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	134,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 「守恒本町3-1-3」				地積(㎡)	818	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防	
	長方形 1:2	店舗 S1	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200m	(その他) (100,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 90m、西 90m、南 110m、北 40m			標準的使用	沿道店舗用地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 21m、奥行 約 40m、			規模	800㎡程度、形状 長方形		
(2)近隣地域	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3.8m国道	交通施設	守恒駅 南西方200m 法令 近商(90,200)準防 規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	交通量の多い国道322号沿いの路線商業地域。モノレール沿線地域でもあり豊富な背後人口を抱え根強い需要が見込める。コロナ禍の影響が懸念されるが、多様な業種の建ち並ぶ地域で堅調に推移していくものと判断。						
(3)最有効使用の判定	沿道店舗用地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	136,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	93,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心に隣接の北区を含む幹線沿線沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者、地場の不動産業者等であるが、資本規模によりチェーン店の経営者等圏外からの参入も認められる。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であり、モノレール沿線地域でもある。豊富な背後人口を抱え、新型コロナウイルスの影響も懸念されるが、集積度の高い商業地の一角をなしている。中心となる価格帯は規模によるが土地のみで1億程度。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、物品販売、自動車関連店舗ほか飲食店等がありその利用形態は様々である。路線型店舗に起因して利用効率はやや低く事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。適正な賃料は見だし難く、収益価格を指標とするには到らず、同価格の規範性は相対的に劣る。従って、市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、地域の価格形成要因の推移動向を踏まえ、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	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 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 132,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 +1.5 %	半年間 %					
<p>〔一般的要因〕 コロナ禍が不動産市況に陰を落す。ただ、業種間でまだら模様であり低金利財政動向による不動産価格の下支えに期待。</p> <p>〔地域要因〕 中心部に近い路線型商業地域。外食施設も多くコロナ禍の影響は否定できないが交通量も多くモノレール沿線でもあり需要は堅調に推移。</p> <p>〔個別的要因〕 特にない。</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	小倉南03C - 20151	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道 北西3 m 角地		商業 (100,400)			
b	小倉南3C - 10110	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	西19.5 m国道		商業 (90,400)			
c	小倉南3C - 10501	北九州市小倉南区				更地	()	ほぼ台形	南東22.5 m国道		2住居 (60,200) 居住内・都市外			
d	小倉北3C - 10106	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	北西25 m県道 南西20 m 南東5.5 m 北東6 m 四方路		商業 (100,400)			
e	小倉北3C - 11205	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南25 m国道		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	() 81,212	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [85.0]	100 [99.9]	97,361	100 [72.7]	133,922	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	137,000			
b	() 88,181	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	111,769	100 [83.9]	133,217	環境 画地	0.0 +2.0	136,000			
c	() 80,529	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	80,529	100 [62.5]	128,846	行政	0.0	131,000			
d	() 141,926	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [97.0]	100 [89.9]	165,683	100 [122.1]	135,695	その他	0.0	138,000			
e	() 130,525	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	137,395	100 [100.1]	137,258	[102.0] 100	0.0	140,000			
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 +0.15	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	-9.0 +7.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	-23.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 -20.0	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 +7.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境 その他	-13.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 -3.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.18	街路 画地	0.0 -10.1	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 +7.0	交通・接近 その他	-16.0 0.0	環境 その他	+40.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	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	-1.0 +7.0	交通・接近 その他	-10.0 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： 136,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	12,791,984	2,631,824	10,160,160	6,631,460	3,528,700	(0.9739) 3,436,601	(4.9 0.4) 4.5 %	
	収益価格	76,368,911 円 (93,400 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 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	100 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階を関連の事務所として利用することを前提に1棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	100.0	300.00	2,153	645,900	4.0	2,583,600	2.0	1,291,800
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,500	450,000	5.0	2,250,000		
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		1,095,900		4,833,600		1,291,800
年額支払賃料					1,095,900 円 x 12ヶ月 = 13,150,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					13,150,800 円 x 5.0 % 円 x % = 657,540 円					
以上計 + a+ - -					12,493,260 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,833,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 45,919 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 %) 1,291,800 円 x 95.0 % x 0.2060 = 252,805 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 + + +					12,791,984 円 (15,638 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南3C(賃) - 10497	2,901 (2,782)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [120.0]	100 [110.0]	2,363	対象基準階の 月額実質賃料 2,204 円/㎡
b	小倉南3C(賃) - 20655	2,207 (2,202)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,044	月額支払賃料 (2,153 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	473,000 円	94,600,000 x	0.5 %
維持管理費	394,524 円	13,150,800 x	3.0 %
公租公課	土地	771,000 円	査定額
	建物	804,100 円	94,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,600 円	94,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,631,824 円 (	3,217 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	94,600,000 円	設計監理料率 153,000 円 / m ² x 600.00 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	6,631,460 円 (8,107 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,791,984 円
総費用			2,631,824 円
純収益 -			10,160,160 円
建物等に帰属する純収益			6,631,460 円
土地に帰属する純収益 -			3,528,700 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,436,601 円 (4,201 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.5 %	
	76,368,911 円 (		93,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	142,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,900 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 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積 (㎡)	5,949	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200)			
	1:1	事務所兼倉庫 S2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5 m 市道	水道、ガス、下水	朽網2.2 km	(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 400 m、南 350 m、北 100 m		標準的使用	中規模工場、倉庫地					
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模		6,000 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	朽網駅東方2.2 km	法令規制	工業 (60,200) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	土地利用は当面、概ね現状維持程度で推移するものと予測。周辺街路整備状況や諸事良好な立地等に加え、昨今のEC市場巨大化に伴う外部環境の好転等も追い風となり、地価は当面、堅調な推移が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	23,900 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市東部エリアを中心に、隣接市町を含む比較的広域に跨る圏域にて形成される工業地域で、典型的な市場参加者は北部九州エリアを事業基盤に持つ法人事業者と把握される。感染症の帰趨等の不確実性には留意する必要があるが、恵まれた立地等を映じて、地価は近年、安定基調での推移が続いている。当該圏域においては規模・利用目的等により取引される価格帯がまちまちであり、取引の中心となる価格帯を一概に指摘することはできない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法の適用を断念したが、典型的な市場参加者の市場行動に着目すると自社操業を企図した不動産取引が中心であるから、本件場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、上記のとおり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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 -4.0
	基準地番号	9 - 1						準 交通 0.0	域 交通 +1.0	
	公示価格	[101.7]	100	100	[100.0]	23,100	補 環境 0.0	化 環境 -5.0	要 環境 -5.0	
	20,900 円 / ㎡	100	[100.0]	[92.1]	100		補 画地 0.0	正 行政 0.0	因 行政 0.0	
							正 行政 0.0	其他 0.0	其他 0.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	円 / ㎡	100	[]	[]	100			補 画地 0.0	要 環境 0.0	
								正 行政 0.0	因 行政 0.0	
								其他 0.0	其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,200 円 / ㎡		価格変動状況		(一般的要因)	感染症の帰趨に対する先行き不透明感から回復ペースは緩慢。内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響には留意の要。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		変動状況		(地域要因)	EC市場の巨大化や新常态を見据えた動き等から需要は総じて堅調。周辺街路整備による利便性向上を受け地価上昇圧力は強まっている。				
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-	の							
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +3.0 %	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	門司3C - 10705	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ長方形	北西25 m市道 北東12 m 南西12 m 三方路		工専 (70,200) 臨港地区 居住外・都市外					
b	小倉北3C - 11302	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西14 m市道		工業 (60,200)					
c	門司3C - 10201	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港・商港区 その他					
d	門司3C - 20250	北九州市門司区		建付地	()	ほぼ整形	北20 m市道		工専 (60,200) 居住外・都市外					
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	() 27,616	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,452	$\frac{100}{[110.5]}$	24,843	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	24,800				
b	() 23,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,134	$\frac{100}{[103.9]}$	23,228	0.0 0.0 0.0	23,200				
c	() 26,100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,100	$\frac{100}{[110.8]}$	23,556	0.0	23,600				
d	() 15,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,033	$\frac{100}{[70.7]}$	24,092	0.0	24,100				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.07	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	+1.0 -5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+20.0
b	正常	% / 月 +0.13	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	+6.0 0.0	環境 環境	0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 +5.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.06	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	-7.0 0.0	環境 環境	-20.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,900 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			既存の工業団地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難なことから適用しない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が所在する近隣地域は、自社操業の工場、倉庫が多い臨海工業地域であり、賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有する。賃貸市場が十二分に成熟しているとは言い難いことに加え、貸工場・貸倉庫等に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。したがって本件では、収益還元法は適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ