

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	9,860,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	53,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	43,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1 「丸山 1 - 1 1 - 1 7」				地積 (m <sup>2</sup> )	186	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)		
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、共同住宅等が見られる住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 1.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 22 m、			規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか、公営アパート等もある既存の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	門司港駅南東方 1.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制	
地域要因の将来予測	門司港地区の中心市街地外延の山際にある既存の住宅地域であるが大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。地価は周辺地域の人口の減少、高齢化等でやや弱含みで推移。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	38,300 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域であるが、特に門司港地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は門司区に地縁性を有する個人を想定するが、周辺地域を含め、人口の減少、高齢化等で需要はやや弱含み。圏域内での需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で 1, 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	アパート等も存するが、公営の築年の古いものが多いため投資目的で取引されるケースは少ない。基本的には一般住宅を中心とする既存の住宅地域である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 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 53,100 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	感染対策により景気が持ち直していくことが期待されるが、ウクライナ情勢の長期化等で原材料価格の上昇による下振れリスクはある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	地域内に特段の変動要因はないが、人口減少や顕著な高齢化等により需給の改善には至ってない。		
変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司4C - 11005	北九州市門司区				更地	( )	不整形	北西9 m市道 南東3 m 二方路		1 中専 (70,200) 関門景観形成地域			
b	門司4C - 21099	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ整形	北5 m市道 東1 m 角地		商業 (100,300) 関門景観形成地域			
c	門司4C - 10201	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ整形	北西2 m市道 南1 m 角地		1 住居 (70,160) 居住内・都市外			
d	門司4C - 21251	北九州市門司区				底地	( )	不整形	北西10.8 m市道		1 住居 (60,200)			
e	門司4C - 11402	北九州市門司区				底地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		近商 (100,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 58,713	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [ 95.9 ]	61,223	100 [114.4]	53,517	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	53,500			
b	( ) 42,337	100 [110.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 99.0 ]	38,683	100 [ 71.0 ]	54,483	環境 画地	0.0 0.0	54,500			
c	( ) 29,355	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [ 84.8 ]	34,305	100 [ 73.9 ]	46,421	行政	0.0	46,400			
d	( ) 36,062 60,000	100 [150.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 94.1 ]	42,380	100 [ 77.8 ]	54,473	その他	0.0	54,500			
e	( ) 44,401	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	44,223	100 [ 73.8 ]	59,923	[100.0] 100	0.0	59,900			
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 -4.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+10.0
b	その他	% / 月 -0.05	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 +9.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-30.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -15.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-12.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-20.0
d	限定価格	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -5.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-12.0 0.0	環境 その他	-15.0
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	-1.0 +2.0	交通・接近 その他	-14.0 0.0	環境 その他	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,500 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)	
	2,543,540	529,640	2,013,900	1,721,600	292,300	( 0.9757 ) 285,197	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	7,129,925 円 ( 38,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m x 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,200	108,000	1.0	108,000	1.0	108,000
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,200	108,000	1.0	108,000	1.0	108,000
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		216,000				216,000
年額支払賃料						216,000 円 x 12ヶ月 = 2,592,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,592,000 円 x 4.0 % 円 x % = 103,680 円				
以上計 + a+ - -						2,488,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						216,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,074 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 %) 216,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 53,146 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 + + +						2,543,540 円 ( 13,675 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 21051	1,233 ( 1,231 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,298	対象基準階の 月額実質賃料 1,227 円/㎡
b	門司4C(賃) - 21050	1,193 ( 1,193 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,193	月額支払賃料 ( 1,200 円/㎡)
c	門司4C(賃) - 11001	926 ( 926 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,083	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	107,600 円	26,900,000 x	0.4 %
維持管理費	116,640 円	2,592,000 x	4.5 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 228,600 円	26,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,900 円	26,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	529,640 円 (	2,848 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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	0.9757
(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	26,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,721,600 円 ( 9,256 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,543,540 円	
総費用		529,640 円	
純収益 -		2,013,900 円	
建物等に帰属する純収益		1,721,600 円	
土地に帰属する純収益 -		292,300 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		285,197 円 ( 1,533 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	7,129,925 円 (	38,300 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区清見2丁目2558番13 「清見2-3-12」			地積 (㎡)	123	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	台形 1:2.5	住宅 W1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北4.1m 市道	水道、ガス、下水	門司港2.2km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 20m、南 150m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	門司港駅 北東方2.2km	法令	1住居 (60,164) 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測するが、少子高齢化の進行及び自然災害への関心の高まりから需要は弱含んでいる。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,400 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	同一需給圏は門司港地区の住宅地域を中心としつつも代替・競争の関係ある不動産は門司区一円の住宅地域であると思料する。近年の高齢化に伴い、住宅地需要の中心は平坦地で交通アクセスの良い地域に集まる傾向を引続き強めており、その点において当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で1,000万円～1,500万円であるが、傾斜地勢の住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地-3(2)(3)の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた比準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
			[ ]	100	100	[ ]					
	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 32,500 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況	要因	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰等が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正							
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
	変動率	年間 -0.3%	半年間	%			特段の変動要因はない。				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司4C - 10107	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)				
b	門司4C - 21451	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東10.2 m県道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)				
c	門司4C - 11402	北九州市門司区		底地	( )	ほぼ長方形	南東5 m市道		近商 (100,200)				
d	門司4C - 20151	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北東5 m市道 南5 m 準角地		1住居 (70,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 29,026	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 78.4]}$	36,986	$\frac{100}{[110.3]}$	33,532	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	33,500			
b	( ) 34,912	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,760	$\frac{100}{[108.0]}$	31,259	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	31,300			
c	( ) 44,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,223	$\frac{100}{[115.0]}$	38,455	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	38,500			
d	( ) 34,002	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 91.1]}$	37,137	$\frac{100}{[102.2]}$	36,338	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	36,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0	画地 -21.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 -8.0	環境 +10.0	画地 -8.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。					

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	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	7,060,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	386	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」 (70,200)	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	3 . 6 m市道	交通施設	門司駅南東方4.4 km 法令「調区」 (40,60) 規制 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁選好性を有する個人がほとんどを占める。新型コロナウイルス感染症の影響により需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移しており、土地のみで600万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。比準価格は近傍類似の市街化調整区域内の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,600 円 / m <sup>2</sup>		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	北九州市の経済は、緩やかに持ち直している。門司区の人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				門司区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。			
変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。				

(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4C - 10404	北九州市門司区		更地	( )	正方形	北西10.5m市道		「調区」(40,60)地区計画等	
b	門司4C - 10704	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	北4m市道		「調区」(40,60)	
c	門司4C - 20351	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ台形	北西4m市道 北東1.7m 南西2m三方路		「調区」(40,60)	
d	小倉南4C - 11101	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ長方形	南西4m市道		「調区」(40,60)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 16,685	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	16,585	100 [ 90.3 ]	18,367	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,400
b	( ) 15,125	100 [100.0]	[ 98.0 ] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	15,603	100 [ 85.3 ]	18,292	画地 0.0 行政 0.0	18,300
c	( ) 21,290	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	20,484	100 [111.7]	18,338	その他 0.0	18,300
d	( ) 27,630	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,547	100 [139.1]	19,804		19,800
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,300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 %/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	自己所有の農家住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ



(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4C - 20355	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)					
b	門司4C - 10908	北九州市門司区		更地	( )	台形	東4.5 m市道 南1 m 準角地		1中専 (60,180)					
c	門司4C - 10901	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北西13 m国道		1住居 (60,200)					
d	門司4C - 10902	北九州市門司区		建付地	( )	台形	南4.5 m市道		1住居 (60,180)					
e	門司4C - 11005	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西9 m市道 南東3 m 二方路		1中専 (70,200) 開門景観形成地域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 59,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	75,274	$\frac{100}{[115.0]}$	65,456	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	( ) 60,505	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	61,925	$\frac{100}{[107.0]}$	57,874		65,500 57,900				
c	( ) 55,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	57,841	$\frac{100}{[99.9]}$	57,899		57,900				
d	( ) 71,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	73,796	$\frac{100}{[116.4]}$	63,399		63,400				
e	( ) 58,713	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	61,223	$\frac{100}{[100.0]}$	61,223	[100.0] 100	61,200				
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 +0.08	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	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	+4.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-1.0 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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -4.1	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	-2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,200 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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 所有者による自己使用が中心の戸建住宅地域内に存し、賃貸住宅が数多く見られる地域と異なり、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 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	46,400,000 円	1㎡当たりの価格	68,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	54,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘101番9「泉ヶ丘1-8」				地積(㎡)	677	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形 1.5:1	共同住宅 RC 5	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	門司1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 100m、北 100m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 23m、規模 700㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	JR門司駅南方1.6km	法令 1住居(60,200)
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	50,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区内の比較的平坦地勢の住宅地域一円である。需要者は賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家も含まれる。最近、周辺類似地域において価格水準の高い戸建中古売物件が市場に見受けられる。原町別院等と比較しマンション用地としての魅力に欠けるものの、平坦地勢が少ないことから、需要が少し強まっている。近時、まとまった画地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格 92,300 円/㎡	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [137.7]	[100.0] 100	67,900		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 67,300 円/㎡			価格変動形成要因の	変動状況	要 因	門司区の人口は減少傾向で、高齢化率が約37%である。急傾斜地や条件の悪い土地では極端に価格水準の低い取引価格が見られる。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							要 因
変動率		年間 +1.9%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司4C - 11101	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北東3 m市道		1 中専 (60,160)	
b	門司4C - 10908	北九州市門司区		更地	( )	台形	東4.5 m市道 南1 m 準角地		1 中専 (60,180)	
c	門司4C - 10906	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道 北東6 m 二方路		1 住居 (70,200)	
d	門司4C - 10902	北九州市門司区		建付地	( )	台形	南4.5 m市道		1 住居 (60,180)	
e	門司4C - 10604	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東8 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	( ) 88,126	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	90,065	100 [120.8]	74,557	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	74,600
b	( ) 60,505	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0]	61,925	100 [ 92.7]	66,802	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	66,800
c	( ) 70,733	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 82.0]	87,295	100 [118.3]	73,791	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	73,800
d	( ) 71,582	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	73,796	100 [ 98.0]	75,302	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	75,300
e	( ) 51,858	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	55,297	100 [ 87.6]	63,124	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	63,100
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 +0.22	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +20.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -18.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +16.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
e	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,500 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	18,519,080	3,702,857	14,816,223	13,376,000	1,440,223	( 0.9520 ) 1,371,092	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	34,277,300 円 ( 50,600 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,300	254,150	1.0		254,150	
							1.0		254,150	
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,329	275,103	1.0		275,103	
							1.0		275,103	
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,370	246,600	1.0		246,600	
							1.0		246,600	
~										
~										
計		1,320.00	89.1	1,176.50		1,572,659			1,572,659	1,572,659
年額支払賃料					1,572,659 円 x 12ヶ月 = 18,871,908 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					18,871,908 円 x 4.0 % + 円 x % = 754,876 円					
以上計 + a+ - -					18,117,032 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,572,659 円 x 96.0 % x 1.00 % = 15,098 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 %) 1,572,659 円 x 96.0 % x 0.2563 = 386,950 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 + + +					18,519,080 円 ( 27,355 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 20955	1,273 ( 1,221 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 90.0 ]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,347	対象基準階の 月額実質賃料 1,358 円/㎡
b	門司4C(賃) - 20951	1,763 ( 1,763 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [123.0]	<u>100</u> [100.0]	1,365	月額支払賃料 ( 1,329 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 3 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	836,000 円	209,000,000 x	0.4 %
維持管理費	566,157 円	18,871,908 x	3.0 %
公租公課	土地 106,200 円	査定額	
	建物 1,776,500 円	209,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	209,000 円	209,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	209,000 円	209,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,702,857 円 (	5,470 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9520
(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	209,000,000 円	設計監理料率 154,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,320.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,376,000 円 ( 19,758 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		18,519,080 円	
総費用		3,702,857 円	
純収益 -		14,816,223 円	
建物等に帰属する純収益		13,376,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,440,223 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,371,092 円 ( 2,025 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	34,277,300 円 (	50,600 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	56,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区光町1丁目304番5「光町1-9-5」			地積 (㎡)	265	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)  (その他) 土砂災害警戒区域				
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	門司2.6km					
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、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 20m、規模			250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された住宅地域	街路	4.5m市道	交通施設	門司駅 南西方2.6km 法令 1中専(60,180) 規制 土砂災害警戒区域				
	地域要因の将来予測	地域内に変動要因はなく、傾斜地に存し需要は弱含みで、当分の間現状のまま推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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	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、門司区内の住宅地域である。需要者の中心は門司区居住者がほとんどを占める。主な需要者層は40代前後の一次取得者である。需給関係はやや改善してきたが新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移しており、土地のみで700~1,000万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で2,000万円前後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	戸建住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,800 円/㎡		- 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/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間	-0.5%	半年間							
					{ 一般的要因 }	北九州市の経済は、緩やかに持ち直している。門司区の人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向にある。					
					{ 地域要因 }	門司区大里地区に存する住宅地域であるが、丘陵地に存し需要は弱い。					
					{ 個別的要因 }	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司4C - 10502	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.5 m市道		1住居 (60,180) 土砂災害警戒区域 宅造既成区域		
b	門司4C - 10601	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道 南西6 m 角地		準工 (70,200)		
c	門司4C - 10604	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東8 m市道		1中専 (60,200)		
d	門司4C - 11105	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		準工 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 49,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	52,354	$\frac{100}{[92.7]}$	56,477	街路 交通・ 0.0	56,500	
b	( ) 88,883	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	87,827	$\frac{100}{[155.3]}$	56,553	接近 環境 0.0	56,600	
c	( ) 51,858	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	55,297	$\frac{100}{[99.6]}$	55,519	画地 行政 0.0	55,500	
d	( ) 44,272	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,272	$\frac{100}{[78.0]}$	56,759	その他 0.0	56,800	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$[ ]$ 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +37.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +13.0	環境 -33.0	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： 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	20,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	93,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月]	74,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 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
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区上馬寄 1 丁目 2 番 2 5 「上馬寄 1 - 2 - 16」				地積 (m <sup>2</sup> )	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 60 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 17 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	大里地区の上質な住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	門司駅 南西方 1.9 km	法令 1 中専 (60,200) 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	97,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	59,300 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区の大里地区一円の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区在住または門司区に地縁を有するエンドユーザーが中心と見られる。住宅市場では一般に利便性・安全性・快適性が優先され、大里地区では高齢化の進行と、昨今の自然災害に対する意識の高まりから平坦部の土地の選好が増進し、同一需給圏内の住宅市場価格は上昇傾向を強めている。市場の中心価格帯は総額で概ね 4 0 0 0 万円台、土地は 1 5 0 0 万 ~ 2 0 0 0 万円程度で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	上記のとおり各試算価格が求められた。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入するエンドユーザーである。収益目的で新たに土地を取得する例は少なく、市場においては不動産相場が重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有すると判断した。したがって、比準価格を重視し収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。							
(8) 公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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 91,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	〔一般的要因〕	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。			
	- 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 北九州門司 - 1 公示価格 92,600 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕 引続き、堅調な需要に支えられており、用地の不足が垣間見える状況下で総額を保ちつつ画地規模の縮小傾向が顕在する。	〔個別的要因〕 特段の変動要因はない。		
変動率	年間 +2.7 %	半年間 +1.0 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司4C - 10101	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1 住居 (70,200)		
b	門司4C - 10105	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西5.5 m市道		1 中専 (60,200)		
c	門司4C - 10108	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
d	門司4C - 10204	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6.2 m市道		1 住居 (60,200) 居住内・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	( ) 70,842	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ 90.0]	100 [ 80.0]	100,163	100 [119.6]	83,748	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	83,700	
b	( ) 104,018	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [ 93.0]	113,525	100 [ 98.0]	115,842	環境 0.0	116,000	
c	( ) 119,043	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	119,876	100 [117.3]	102,196	画地 0.0	102,000	
d	( ) 105,837	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	107,213	100 [117.3]	91,401	行政 0.0 その他 0.0	91,400	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.22	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 +15.0	画地 -20.0	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 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	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 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	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： 97,300 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)	
	3,054,368	630,578	2,423,790	1,881,600	542,190	( 0.9757 ) 529,015	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	13,225,375 円 ( 59,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	99.00	L S 2 F		198.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	223 ㎡	13.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 50 ㎡を想定、消化容積率は地域において標準的			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,310	129,690	1.0	129,690	1.0	129,690
~	住宅	99.00	100.0	99.00	1,310	129,690	1.0	129,690	1.0	129,690
~										
~										
計		198.00	100.0	198.00		259,380				259,380
年額支払賃料						259,380 円 x 12ヶ月 = 3,112,560 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金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 (%) )						3,112,560 円 x 4.0 % 円 x % = 124,502 円				
以上計 + a+ - -						2,988,058 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						259,380 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,490 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 %) 259,380 円 x 96.0 % x 0.2563 = 63,820 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 + + +						3,054,368 円 ( 13,697 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 20150	1,251 ( 1,199 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,304	対象基準階の 月額実質賃料 1,339 円/㎡
b	門司4C(賃) - 10101	1,346 ( 1,291 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [99.0]	100 [99.0]	1,373	月額支払賃料 ( 1,310 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	117,600 円	29,400,000 x	0.4 %
維持管理費	155,628 円	3,112,560 x	5.0 %
公租公課	土地 48,650 円	査定額	
	建物 249,900 円	29,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,400 円	29,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,400 円	29,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	630,578 円 (	2,828 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.4 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9757
(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	29,400,000 円	設計監理料率 144,000 円 / m <sup>2</sup> x 198.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0640	躯体部分 0.0506 x 40 % +	仕上部分 0.0642 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,881,600 円 ( 8,438 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,054,368 円
総費用			630,578 円
純収益 -			2,423,790 円
建物等に帰属する純収益			1,881,600 円
土地に帰属する純収益 -			542,190 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			529,015 円 ( 2,372 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	13,225,375 円 (		59,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子
鑑定評価額	5,010,000 円		1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	北九州市門司区黒川東2丁目1209番13 「黒川東2-13-26」			地積 (㎡)	166	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)	
	正方形 1:1	住宅 W 1	一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域	西4 m 市道	水道、 下水	門司港4 km	(その他)  (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模	165 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	行き止まりや曲折した道路が多い住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	門司港駅 南東方4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	門司区郊外の一般戸建住宅を中心とする傾斜地勢の既成住宅地域である。大きな変動要因もなく、今後も現状を維持と予測するが、生活利便性の良い平坦部と比べ需要は弱含みであり地価は緩やかな下落基調と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	30,200 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、門司区郊外の住宅地域一円で、需要者の中心は、地縁的選好性を持つ地元在住者、北九州市内に勤務先等を有する給与所得者が中心である。交通利便性・生活利便性が劣る住宅地域であり、人口減少、高齢化等の影響もあり、土地需要は相対的に弱い。取引の中心価格帯は、土地(50坪)のみで5百万円前後、新築戸建分譲で20~25百万円程度であるが、同一需給圏内には大規模な分譲宅地の供給等もあり、取引件数自体は少ない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ門司区郊外の住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、標準価格は、規範性の高い取引事例を採用しており市場性を反映した実証的な価格を得た。よって、本件では、標準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を動向として、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地域交通環境行政その他
(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 30,700 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) コロナ禍にあっても利便性の高い地域では市場は堅調であるが、利便性の劣る地域や高台住宅団地等では市場は低調で、二極化が進行。 (地域要因) 門司区郊外の既存住宅地域で、区内中心部への接近性や街路条件等の面で相対的競争力がやや劣る。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間 -1.6 %	半年間	%				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司4C - 10107	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)					
b	門司4C - 10201	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北西2 m市道 南1 m 角地		1住居 (70,160) 居住内・都市外					
c	門司4C - 21451	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東10.2 m県道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)					
d	門司4C - 20850	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北東6 m市道		1低専 (50,80) 土砂災害警戒区域					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 29,026	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 78.4 ]}$	36,986	$\frac{100}{[122.9]}$	30,094	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	( ) 29,355	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.1 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 84.8 ]}$	34,305	$\frac{100}{[113.1]}$	30,332		30,300				
c	( ) 34,912	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	33,760	$\frac{100}{[114.6]}$	29,459		29,500				
d	( ) 27,915	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0 ]}$	28,738	$\frac{100}{[ 94.9 ]}$	30,282		30,300				
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 -0.03	街路 画地	0.0 -21.6	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	+2.0 0.0	環境 その他	+17.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -15.2	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 0.0	交通・接近 その他	+16.0 0.0	環境 その他	+6.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+6.0
d	正常	% / 月 -0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0	街路 行政	+3.0 -2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-6.0
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： 30,200 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			既成市街地であり再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区西海岸 2 丁目 1 0 番 6 「西海岸 2 - 3 - 2 1」				地積 (㎡)	1,719	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200) 準防	
	長方形 1:1.5	事務所兼倉庫 S 2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西 18 m 国道	水道、ガス、下水	門司港 1 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 125 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 50 m、			規模	1,500 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし	街 1 8 m 国道	交通 門司港駅 南西方 1 km	施設	法令 準工 (70,200) 準防	規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,700 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	30,200 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	同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の路線商業地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁関係を有する個人事業者または広域的な店舗展開を図る法人等である。店舗としての集積度は低く、新規出店の需要は弱いが、まとまった画地規模を有する場合には、賃貸マンション用地としての需要も有しており、近年、周辺では賃貸マンションの建設が行われている。取引規模、取引形態により個別性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公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 環境 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,400 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	コロナ禍にあっても利便性の高い地域では市場は堅調であるが、利便性の劣る地域や高台の地域では市場は低調で、二極化が進んでいる。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	門司港地区の幹線道路沿いの商業地である。JR 門司港駅へのアクセス等交通利便性が比較的良好で、共同住宅地としての需要もある。			
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北4C - 10502	北九州市小倉北区		建付地	( )	ほぼ台形	南24.9 m県道		商業 (90,400) 居住誘導区域	
b	門司4C - 20555	北九州市門司区		底地	( )	不整形	北西25.4 m国道 南15 m 東4.1 m 三方路		近商 (100,200) 居住誘導区域内	
c	門司4C - 10103	北九州市門司区		貸家建付地	( )	不整形	東15 m国道		近商 (90,300)	
d	門司4C - 20150	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南西15 m市道		近商 (90,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 59,186	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	59,482	100 [ 96.6 ]	61,576	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	61,600
b	( ) 43,800 73,000	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [ 94.5 ]	77,944	100 [126.0]	61,860	環境 0.0	61,900
c	( ) 41,772	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,064	100 [ 72.4 ]	58,099	画地 0.0	58,100
d	( ) 79,087	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	81,064	100 [131.5]	61,646	行政 0.0 その他 0.0	61,600
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -8.0	環境 -2.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +29.0		
			画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -29.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +29.0		
			画地 0.0	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： 61,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	13,343,563	2,898,440	10,445,123	8,148,000	2,297,123	( 0.9507 ) 2,183,875	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	51,997,024 円 ( 30,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	800.00	S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用と同じ			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (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	800.00	100.0	800.00	1,410	1,128,000	4.0	4,512,000	2.0	2,256,000
~										
~										
~										
計		800.00	100.0	800.00		1,128,000		4,512,000		2,256,000
年額支払賃料					1,128,000 円 x 12ヶ月 = 13,536,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					13,536,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 676,800 円					
以上計 + a+ - -					12,859,200 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,512,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 42,864 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 %) 2,256,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 441,499 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 + + +					13,343,563 円 ( 7,762 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 11401	1,897 ( 1,819 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [126.0]	100 [100.0]	1,506	対象基準階の 月額実質賃料 1,463 円/㎡
b	門司4C(賃) - 11402	1,589 ( 1,523 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [112.0]	100 [100.0]	1,419	月額支払賃料 ( 1,410 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	600,000 円	120,000,000 x	0.5 %
維持管理費	541,440 円	13,536,000 x	4.0 %
公租公課	土地 497,000 円	査定額	
	建物 1,020,000 円	120,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	120,000 円	120,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	120,000 円	120,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,898,440 円 (	1,686 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	120,000,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,148,000 円 ( 4,740 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		13,343,563 円	
総費用		2,898,440 円	
純収益 -		10,445,123 円	
建物等に帰属する純収益		8,148,000 円	
土地に帰属する純収益 -		2,297,123 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		2,183,875 円 ( 1,270 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	51,997,024 円 (	30,200 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
北九州門司(県) 5-2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司
鑑定評価額	14,200,000 円		1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価又は倍率	[令和4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和4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	北九州市門司区吉志1丁目1910番1「吉志1-33-17」			地積(㎡)	283	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)		
	不整形1:1.2	店舗兼住宅S2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西25m市道	水道、下水	門司7.1km			
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北30m		標準的使用	店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m		規模	300㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 特になし		街路	25m市道		交通 門司駅南東方7.1km 法令 近商(80,200)準防 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は小規模小売店舗、飲食店、一般住宅も混在する商業地域であり、特に変動要因は見当たらない。今後も現在の状況が継続するものと予測するが、地価水準については弱含み傾向にあると判断される。							
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	形状 -3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	37,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、北九州市門司区及び隣接区を含む商業地域、路線商業地域と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考える地元不動産会社、個人等が考えられる。同一需給圏内では、車社会を背景として顧客の大型商業施設等への流出が顕著であり、小規模店舗敷地の不動産需要は弱含みである。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、他の基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公規価示標準格	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 行政 その他
			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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			[ ]	100	100	[ ]			地域 交通 環境 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 50,500 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	門司区では、人口減少、高齢化が進み、不動産市場は利便性により需要の二極化が見られる。			
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(地域要因)	地域要因の大きな変動はないが、繁華性等に劣り、不動産需要は弱含みである。			
	変動率 年間 -0.6% 半年間 %		価格形成要因		(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4C - 11405	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東16.4 m市道 北西7.5 m 二方路		1住居 (70,200)					
b	小倉南4C - 11006	北九州市小倉南区		更地	( )	ほぼ整形	東24 m国道		2住居 (60,200)					
c	門司4C - 10905	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	西30 m県道		商業 (100,400) 関門景観形成地域					
d	小倉南4C - 11007	北九州市小倉南区		更地	( )	不整形	東24 m国道 南2 m 角地		2住居 (70,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 57,322	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	55,931	$\frac{100}{[111.4]}$	50,207	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0				
b	( ) 78,833	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	87,855	$\frac{100}{[158.8]}$	55,324		48,700 53,700				
c	( ) 75,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,300	$\frac{100}{[145.4]}$	51,788		50,200				
d	( ) 76,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.9]}$	84,562	$\frac{100}{[158.8]}$	53,251		51,700				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[ 97.0 ] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +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 -3.0	交通・接近 その他	+16.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+25.0 0.0	環境 環境	+31.0 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 +12.0	交通・接近 その他	+19.0 0.0	環境 環境	+8.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -9.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+25.0 0.0	環境 環境	+31.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,200 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,539,053	1,421,164	5,117,889	4,670,580	447,309	( 0.9753 ) 436,260	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	10,640,488 円 ( 37,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	S 3 F		450.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m x 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1：店舗、2・3階：共同住宅を想定。			有効率 の理由	93.3 %	標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	1,380	186,300	4.0	745,200
							2.0	372,600
2 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
~								
計		450.00	93.3	420.00		556,800		1,115,700 743,100
年額支払賃料					556,800 円 x 12ヶ月 = 6,681,600 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)					敷金充当のため不要 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					6,681,600 円 x 5.0 % + 円 x % = 334,080 円			
以上計 + a+ - -					6,347,520 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,115,700 円 x 95.0 % x 1.00 % = 10,599 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 %) 743,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 180,934 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					6,539,053 円 ( 23,106 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 10801	1,794 ( 1,654 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	1,380	対象基準階の 月額実質賃料 1,444 円/㎡
b	門司4C(賃) - 11402	1,589 ( 1,523 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	1,445	月額支払賃料 ( 1,380 円/㎡)
c	門司4C(賃) - 20953	1,860 ( 1,857 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [130.0]	<u>100</u> [100.0]	1,506	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	361,500 円	72,300,000 x	0.5 %
維持管理費	267,264 円	6,681,600 x	4.0 %
公租公課	土地 33,300 円	査定額	
	建物 614,500 円	72,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	72,300 円	72,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	72,300 円	72,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,421,164 円 (	5,022 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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	0.9753
(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	72,300,000 円	設計監理料率 156,000 円 / m <sup>2</sup> x 450.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0646	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0514 x 40 % + 0.0648 x 40 % + 0.0908 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	4,670,580 円 ( 16,504 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,539,053 円	
総費用		1,421,164 円	
純収益 -		5,117,889 円	
建物等に帰属する純収益		4,670,580 円	
土地に帰属する純収益 -		447,309 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		436,260 円 ( 1,542 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	10,640,488 円 (	37,600 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 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
北九州門司(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	143,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	115,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区港町83番「港町6-9」				地積(㎡)	179	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)防火 (その他) (100,400)	
(2)近隣地域	長方形 1:3	店舗兼住宅 W2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西13m市道	水道、ガス、下水	門司港170m		
	範囲	東 60m、西 30m、南 60m、北 20m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 1.3m市道	交通施設	門司港駅 北東方170m	法令規制	商業(100,400)防火
地域要因の将来予測	当該地域は門司港レトロ口周辺の商業地域である。土地利用は当面現状を維持すると予測するが、新型コロナウイルス感染拡大により観光客が減少しており、先行き不透明な状況が続いている。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	150,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	94,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区内及び周辺区の商業地域である。主たる需要者は当該圏域内を嗜好する自営業者や地場法人等で、圏域外からの流入は限定される。門司港地区では、門司港駅の改修などもあり観光客は増加傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の拡大による観光客の減少を受け、地価も横ばい傾向で推移している。近隣地域及び周辺においては取引される画地規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は門司港レトロ口周辺の商業地域であり立地条件には優るが、店舗需要の減退により元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。したがって、規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、前年標準価格との検討を踏まえ、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	街路交通要因 環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正 行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正 行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 143,000 円/㎡			価格変動要因	状況	要因	内訳	街路交通要因 環境行政その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司4C - 10910	北九州市門司区				更地	( )	長方形	南西10 m市道 北東2.7 m 二方路		近商 (100,300)		
b	門司4C - 20952	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	南西4 m私道		近商 (90,240)		
c	門司4C - 10909	北九州市門司区				建付地	( )	不整形	南東15 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1住居 (70,200)		
d	小倉北4C - 11203	北九州市小倉北区				建付地	( )	ほぼ整形	南15 m市道 北東2.4 m 二方路		商業 (100,400)		
e	小倉北4C - 10703	北九州市小倉北区				貸家 建付地	( )	ほぼ整形	南西6 m市道 南東2.8 m 北西2.8 m 三方路		商業 (100,360)		
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	( ) 120,992	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	128,252	100 [ 90.3 ]	142,029	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	142,000		
b	( ) 101,266	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ 85.5 ]	120,453	100 [ 77.9 ]	154,625	環境 画地	0.0 0.0	155,000		
c	( ) 114,811	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 96.3 ]	120,295	100 [ 81.0 ]	148,512	行政	0.0	149,000		
d	( ) 161,525	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	170,611	100 [107.8]	158,266	その他	0.0	158,000		
e	( ) 159,698	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	159,856	100 [ 98.3 ]	162,621	[100.0] 100	0.0	163,000		
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 +0.22	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 -5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	-5.0 -10.0	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 -8.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 -3.7	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 -10.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -4.0	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 +10.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 150,000 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)	
	4,968,348	1,141,500	3,826,848	3,096,240	730,608	( 0.9750 ) 712,343	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	16,960,548 円 ( 94,800 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m x 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階フロア貸			有効率の理由	85.0 %	低層店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	4.0	960,000	2.0	480,000
2 ~	店舗	125.00	90.0	112.50	1,600	180,000	4.0	720,000	2.0	360,000
~										
~										
計		250.00	85.0	212.50		420,000		1,680,000		840,000
年額支払賃料						420,000 円 x 12ヶ月 =				5,040,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されており、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 (%) )						5,040,000 円 x 5.0 % 円 x % =				252,000 円
以上計 + a+ - -										4,788,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,680,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =				15,960 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 840,000 円 x 95.0 % x 0.2060 =				164,388 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						4,968,348 円 ( 27,756 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 11401	1,897 ( 1,819 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [80.0]	<u>100</u> [100.0]	2,371	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	門司4C(賃) - 10301	2,789 ( 2,675 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	2,535	月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡)
c	-	( )	<u>100</u> [ ]	[ ] 100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	228,000 円	45,600,000 x	0.5 %
維持管理費	252,000 円	5,040,000 x	5.0 %
公租公課	土地	182,700 円	査定額
	建物	387,600 円	45,600,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,600 円	45,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,141,500 円 (	6,377 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.0 % )
(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 )	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	0.9750
(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	45,600,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m <sup>2</sup> x 250.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,096,240 円 ( 17,297 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,968,348 円
総費用			1,141,500 円
純収益 -			3,826,848 円
建物等に帰属する純収益			3,096,240 円
土地に帰属する純収益 -			730,608 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			712,343 円 ( 3,980 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	16,960,548 円 (		94,800 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	40,100,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院7番4外「原町別院7-4」			地積(㎡)	389	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	近商(80,300)準防  (その他)  (90,300)		
	長方形 1:2	事務所 B 2	低層店舗のほか事務所、住宅が混在する近隣商業地域	北東15.2 m 市道	水道、ガス、下水	門司800 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 27 m、規模			400㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	15.2 m市道	交通施設	J R門司駅南方800 m 法令 近商(90,300)準防 規制		
	地域要因の将来予測	地域の周辺では、マンションの建設工事が進んでおり、建物の中高層化が進むものと予測する。地価水準は、周辺の開発等の影響を受けて、強含みで推移していくものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	中層の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	107,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	73,100 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区の商業地一円である。需要者は地場の法人ないし個人事業者のほか、まとまった画地に対してはマンション業者も挙げられる。当地域の周辺には12階建のマンションが今年5月に完成し、建物の中高層化が進んでいる。当地域の需要は専らマンション用地としての需要に支えられ、堅調に推移している。取引価格は画地規模により異なり、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い3事例の価格の中層値を重視し他の価格を参考として求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0
	標準地番号	5 - 3						準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]	103,000	化 環境 0.0 要 環境 +45.0	補 画地 0.0 因 行政 +5.0	
	158,000 円/㎡	100	[100.0]	[153.6]	100		正 行政 0.0 其他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 -3.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通 0.0 域 交通 +4.0	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			化 環境 0.0 要 環境 +45.0	
								補 画地 0.0 因 行政 +5.0	
								正 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 100,000 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	門司港地区を中心に長期的に繁華性が低下している。大里地区では、一部の商業地でマンションの建設が活発化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		要因		(地域要因)	周辺では建物の中高層化が進んでおり、価格水準の高い取引事例が見られるなど、地価は上昇傾向で推移している。			
	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	-							
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +3.0 %	半年間	%					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	門司4C - 11107	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m市道 西5 m 準角地		1住居 (70,200)				
b	門司4C - 11104	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南東15 m市道		1住居 (70,200)				
c	門司4C - 10909	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東15 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1住居 (70,200)				
d	門司4C - 10904	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東30 m県道 北東9 m 角地		商業 (100,400)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 133,602	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,916	$\frac{100}{[101.4]}$	108,398	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 [100.0] 100	108,000			
b	( ) 85,926	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	87,043	$\frac{100}{[ 86.4]}$	100,744	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	101,000			
c	( ) 114,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.3]}$	120,295	$\frac{100}{[106.0]}$	113,486	0.0 0.0 0.0	113,000			
d	( ) 114,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	109,923	$\frac{100}{[108.2]}$	101,592	0.0 0.0	102,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$						
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	買込み	% / 月 +0.22	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	-3.0 0.0	環境 +10.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 -10.0
c	正常	% / 月 +0.22	街路 画地	0.0 -3.7	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	-3.0 0.0	環境 +15.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 +5.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 107,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、適用が困難。						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-		所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 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)
	15,777,404	3,195,357	12,582,047	11,356,800	1,225,247	( 0.9513 ) 1,165,577	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	28,428,707 円 ( 73,100 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	170.00	S 6 F		1,020.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	389 ㎡	15.0 m x 28.0 m	前面道路：市道 15.2 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階店舗は部分貸し、2～6階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約51㎡である。			有効率の理由	88.3 %	地域における標準的な有効率である。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	170.00	80.0	136.00	1,978	269,008	4.0	1,076,032
							2.0	538,016
2 ~ 4	住宅	170.00	90.0	153.00	1,410	215,730	1.0	215,730
							1.0	215,730
5 ~ 6	住宅	170.00	90.0	153.00	1,410	215,730	1.0	215,730
							1.0	215,730
~								
~								
計		1,020.00	88.3	901.00		1,347,658		2,154,682 1,616,666
年額支払賃料				1,347,658 円 x 12ヶ月 = 16,171,896 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				16,171,896 円 x 5.0 % + 円 x % = 808,595 円				
以上計 + a+ - -				15,363,301 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,154,682 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,469 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 %) 1,616,666 円 x 95.0 % x 0.2563 = 393,634 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				15,777,404 円 ( 40,559 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 10901	1,882 ( 1,819 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,992	対象基準階の月額実質賃料 2,069 円/㎡
b	門司4C(賃) - 10301	2,789 ( 2,675 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,145	月額支払賃料 ( 1,978 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	845,000 円	169,000,000 x	0.5 %
維持管理費	485,157 円	16,171,896 x	3.0 %
公租公課	土地 90,700 円	査定額	
	建物 1,436,500 円	169,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	169,000 円	169,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	169,000 円	169,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,195,357 円 (	8,214 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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 <sub>a</sub> : 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 <sub>b</sub> : 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 <sub>c</sub> : 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	0.9513
(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	169,000,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,020.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0672	躯体部分 0.0514 x 40 % +	仕上部分 0.0648 x 30 % +
		設備部分 0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 x	11,356,800 円 ( 29,195 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		15,777,404 円	
総費用		3,195,357 円	
純収益 -		12,582,047 円	
建物等に帰属する純収益		11,356,800 円	
土地に帰属する純収益 -		1,225,247 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,165,577 円 ( 2,996 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	28,428,707 円 (	73,100 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 5 - 5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	101,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	136,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院4番7外「原町別院4-23」				地積 (m <sup>2</sup> )	740	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	長方形 2:1	店舗 S1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西27 m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司900 m	(その他) (100,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 35 m、奥行 約 20 m、			規模 700 m程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	低層の路線商業系の店舗を中心に病院や自動車関連営業所が混在	街路	2.7 m国道	交通施設	門司駅 南西方900 m 法令 近商 (90,200) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	124,000 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市内の商業地域で特に関連が強いのは門司区の商業地域。需要者はチェーン店等の出店を企図する法人事業者のほかマンション分譲業者等である。新型コロナウイルス感染症の影響により、門司区においても新規店舗の出店計画は少なく、一部の地域を除いて、商業地需要は弱含み。出店する店舗の規模により取引価格にバラツキがあり、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。本件においては、比準価格及び収益価格を相互に比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	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 <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) 5 - 6	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 <sup>2</sup> )	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	156,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.3] / 100	100	100	[101.0] / 100	135,000	0.0 地 街路 -6.0 域 交通 +6.0 要 環境 +8.0 因 行政 +10.0 其他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 135,000 円 / m <sup>2</sup>		- 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		価格変動形状要因	変動状況	要因	北九州市の経済は、緩やかに持ち直している。個人消費は感染症の影響が和らぐもとで、持ち直している。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / m <sup>2</sup>				

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4C - 11107	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m市道 西5 m 準角地		1住居 (70,200)		
b	門司4C - 10909	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東15 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1住居 (70,200)		
c	門司4C - 10904	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南東30 m県道 北東9 m 角地		商業 (100,400)		
d	門司4C - 11104	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南東15 m市道		1住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 133,602	100 [120.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	109,916	100 [ 79.3 ]	138,608	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	140,000	
b	( ) 114,811	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 96.3 ]	120,295	100 [ 87.5 ]	137,480	画地 +1.0 行政 0.0	139,000	
c	( ) 114,731	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	109,923	100 [ 78.5 ]	140,029	その他 0.0	141,000	
d	( ) 85,926	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	87,043	100 [ 63.2 ]	137,726		139,000	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	買進み	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -6.0	環境 -13.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 -3.7	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.22	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 -38.0	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： 140,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	9,936,696	2,082,100	7,854,596	3,890,670	3,963,926	( 0.9750 ) 3,864,828	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	92,019,714 円 ( 124,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	400.00	S 1 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,100	840,000	4.0	3,360,000	2.0	1,680,000
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		840,000				3,360,000 1,680,000
年額支払賃料						840,000 円 x 12ヶ月 = 10,080,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						10,080,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 504,000 円				
以上計 + a+ - -						9,576,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,360,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 31,920 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,680,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 328,776 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						9,936,696 円 ( 13,428 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 10901	1,882 ( 1,819 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,091	対象基準階の 月額実質賃料 2,179 円/㎡
b	門司4C(賃) - 10301	2,789 ( 2,675 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	2,324	月額支払賃料 ( 2,100 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	286,500 円	57,300,000 x	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 x	5.0 %
公租公課	土地 690,000 円	査定額	
	建物 487,000 円	57,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	57,300 円	57,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,082,100 円 (	2,814 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.0 % )
(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 )	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	0.9750
(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	57,300,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,890,670 円 ( 5,258 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			9,936,696 円
総費用			2,082,100 円
純収益 -			7,854,596 円
建物等に帰属する純収益			3,890,670 円
土地に帰属する純収益 -			3,963,926 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			3,864,828 円 ( 5,223 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	92,019,714 円 (		124,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) 5 - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	62,100,000 円	1㎡当たりの価格	158,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	125,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区柳町2丁目216番1外「柳町2-4-11」			地積(㎡)	393	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)				
	長方形 1:3.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC 7	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域	南東8m 市道	水道、ガス、下水	門司350m					
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	駅前に近い古くからの商店街	街 8m市道	交通施設	門司駅 東方300m	法令 商業(100,400) 防火 規制				
	地域要因の将来予測	古くからの商店街で足元の少子高齢化が進む状況下において商圏の収益力は低下しており、近年は交通接近条件に優位性に起因した中高層の共同住宅地としての利用が見られ、今後も同様の傾向が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中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	166,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	148,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	門司駅から徒歩圏にて低層店舗、中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ古くからの商店街で、同一需給圏は門司区内において最寄駅から徒歩圏にある店舗、中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ地域である。近年は商圏エリアの人口減少や高齢化を背景に賑わいに衰えは感じられるものの、最寄り駅や生活利便施設への位置関係が良好な為、纏まった土地についてはマンション用地の需要が期待できる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地に潜在する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており実証的である。収益価格は不動産の収益性に基づくが、比準価格より低く求められた。これは収益価格が先行する実勢価格の変化に硬直的な一面を有する点を反映した結果であると思われる。よって市況を反映した比準価格を重視し、かつ収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準標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 156,000 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 標準地番号 北九州門司 5 - 3 公示価格 158,000 円/㎡		価格変動状況	要因	低金利政策は持続されるが経済社会においては物価高騰にあり、建設費用の高騰等が生じている状況を踏まえると先行きは不透明である。				
	変動率	年間 +1.3%	半年間 0.0%				商圏エリアの衰退と伴に最寄り駅や生活利便施設への好立地を活用した高層化、併用化が需要の中心となる傾向にある。				
							特段の変動要因はない。				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司4C - 11107	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南14 m市道 西5 m 準角地		1住居 (70,200)					
b	門司4C - 10909	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南東15 m市道 北東6 m 北西6 m 三方路		1住居 (70,200)					
c	門司4C - 10504	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西15.4 m市道 北東8.2 m 南東6.1 m 三方路		1住居 (70,200) 居住誘導区域					
d	門司4C - 20354	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	北東15 m市道 南東6 m 準角地		近商 (100,300)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 133,602	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,916	$\frac{100}{[ 69.8]}$	157,473	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	157,000				
b	( ) 114,811	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 96.3]}$	120,295	$\frac{100}{[ 75.6]}$	159,120	0.0 0.0 0.0	159,000				
c	( ) 131,829	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.8]}$	129,035	$\frac{100}{[ 74.9]}$	172,276	0.0	172,000				
d	( ) 143,698	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	146,797	$\frac{100}{[ 86.3]}$	170,101	0.0	170,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	買込み	% / 月 +0.22	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-5.0	環境	-20.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.22	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	-15.0
			画地	-3.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-5.0	環境	-15.0
			画地	+3.8	行政	0.0	その他	0.0	行政	-10.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-2.0	環境	-10.0
			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 166,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	26,812,718	5,870,340	20,942,378	18,438,200	2,504,178	( 0.9549 ) 2,391,240	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	58,322,927 円 ( 148,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階は戸割貸し店舗、3階以上は1LDK(平均的専有面積30㎡)の共同住宅			有効率の理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
~	店舗	250.00	75.0	187.50	2,420	453,750	4.0	1,815,000	
~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	2.0	907,500	
~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	4.0	1,530,000	
~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	2.0	765,000	
3 ~ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,620	364,500	1.0	364,500	
~							1.0	364,500	
~									
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,294,250		4,803,000	
								3,130,500	
年額支払賃料				2,294,250 円 x 12ヶ月 =					27,531,000 円
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + =					0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により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 (%) )				27,531,000 円 x 5.0 % + 円 x % =					1,376,550 円
以上計 + a+ - -									26,154,450 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,803,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					45,629 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 %) 3,130,500 円 x 95.0 % x 0.2060 =					612,639 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 + + +				26,812,718 円 ( 68,226 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司4C(賃) - 10301	2,789 ( 2,675 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,878	対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	門司4C(賃) - 11401	1,897 ( 1,819 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,170	月額支払賃料 ( 2,420 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,445,000 円	289,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,101,240 円	27,531,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 289,600 円	査定額	
	建物 2,456,500 円	289,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	289,000 円	289,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	289,000 円	289,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,870,340 円 (	14,937 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.9 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.5 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9549
(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	289,000,000 円	設計監理料率 187,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,500.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 × 40 % +	仕上部分 0.0587 × 30 % +
		設備部分 0.0908 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	18,438,200 円 ( 46,917 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		26,812,718 円	
総費用		5,870,340 円	
純収益 -		20,942,378 円	
建物等に帰属する純収益		18,438,200 円	
土地に帰属する純収益 -		2,504,178 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,391,240 円 ( 6,085 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	58,322,927 円 (	148,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	137,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北 2 丁目 4 番 2				地積 (m <sup>2</sup> )	5,000	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業 (60,200)		
	長方形 1:2	倉庫 S 2	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南 25 m 道路	水道	門司 8.1 km	(その他) 臨港地区		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 100 m			標準的使用	倉庫・事業所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 100 m、			規模	5,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 2.5 m 道路	交通 門司駅 東方 8.1 km	法令 工業 (60,200) 臨港地区	規制		
	地域要因の将来予測	倉庫、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移すると予測される。アクセスが比較的良好で、コロナ禍においても需要は安定しており、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	倉庫・事業所地				(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	27,400 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広く北九州市及び周辺市町に形成された工業地域である。需要者の中心は、物流関連、自動車関連等の法人で圏外からの流入も認められる。福岡県内ではコロナ禍においても工業地は物流用地を中心に需要が旺盛である。対象基準地が存する門司区新門司地区でも取引が比較的活発で、高値の取引も見られ地価は上昇傾向に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は、画地や建物の規模等が区々であり一概には見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の倉庫、事業所等を主とする臨海工業地域で、投資用不動産としての賃貸市場が未成熟なため収益価格は試算出来なかった。比準価格は、門司区新門司地区に存する類似の取引事例と比準して試算したもので市場の動向を反映した実証的な価格である。よって本件においては、比準価格を標準に、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 26,400 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	コロナ禍においても、工業地の需要は物流用地を中心に堅調であり、県内では福岡都市圏を中心に地価の上昇が認められる。			〔地域 要因〕	門司区臨海部の工業地域で港湾、幹線、インター等とのアクセスが比較的良好でコロナ禍においても需要は安定し地価は上昇傾向にある。
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
変動率 年間 +3.8 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司4C - 10207	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ整形	北東11 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
b	門司4C - 10206	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ整形	北東25 m市道		準工 (60,200)		
c	門司4C - 10205	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ長方形	北25 m道路		準工 (60,200) 臨港地区		
d	門司4C - 10203	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ長方形	北20 m市道 南10 m 二方路		工専 (70,200)		
e	門司4C - 20250	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	( ) 27,222	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,467	100 [ 93.1 ]	29,503	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	29,500		
b	( ) 30,156	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,246	100 [104.9]	28,833	環境 画地	0.0 0.0	28,800		
c	( ) 27,455	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,812	100 [101.0]	27,537	行政	0.0	27,500		
d	( ) 17,456	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	17,251	100 [ 65.9 ]	26,178	その他	0.0	26,200		
e	( ) 26,302	100 [100.0]	[103.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	27,091	100 [ 99.0 ]	27,365	[100.0] 100	0.0 100	27,400		
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 +0.30	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	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	-2.0 0.0	環境 +7.0
c	正常	% / 月 +0.32	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	+1.0 0.0	環境 0.0
d	正常	% / 月 +0.11	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 -2.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 -30.0
e	正常	% / 月 +0.33	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	-1.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 27,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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	対象近隣地域は自用の倉庫、事業所等を主とする臨海工業地域で、投資用不動産としての賃貸市場が未成熟なため収益還元法の適用は断念した。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ