

鑑定評価書（令和 4年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 4年1月], 43,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process, including land characteristics, market analysis, and comparison with standard land prices.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑04C - 10495	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160)		
b	戸畑04C - 11310	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	西5.7 m市道 南4 m 準角地		1住居 (70,200)		
c	戸畑04C - 11305	北九州市戸畑区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道 南西6 m 準角地		1住居 (70,200)		
d	八幡東04C - 11404	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)		
e	八幡東04C - 11406	北九州市八幡東区		建付地	( )	長方形	南東6 m市道		1中専 (60,200) 宅造規制区域		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 60,496	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	61,101	100 [114.0]	53,597	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,600	
b	( ) 39,017	100 [70.0]	[99.3] 100	100 [ / ]	100 [101.0]	54,800	100 [100.7]	54,419	環境 0.0 画地 0.0	54,400	
c	( ) 48,751	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	47,882	100 [88.1]	54,350	行政 0.0	54,400	
d	( ) 57,861	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,150	100 [105.6]	55,066	その他 0.0	55,100	
e	( ) 52,983	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,195	100 [97.4]	54,615	[100.0] 100	54,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.12	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.12	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 -10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -14.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %	
	収益価格	円 ( 円/㎡ )						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	小規模画地が中心の戸建住宅地域で、自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 4 年地価調査 )

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梅田不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑(県) - 2, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 梅田 俊司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 94,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 2 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指定基準地, (10) 対年ら象標の基準検査地格の等前か. Includes details on land area, location, and price adjustments.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑04C - 11204	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西4 m市道 北東3.3 m 角地		1住居 (80,160)				
b	戸畑04C - 10201	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	北東5 m市道		2住居 (60,200)				
c	戸畑04C - 10204	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ台形	東5 m市道		1住居 (70,200)				
d	戸畑04C - 11302	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西4 m 角地		近商 (100,200)				
e	戸畑04C - 11314	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	南東6.5 m市道 南西6 m 準角地		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	( ) 91,934	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	92,854	$\frac{100}{[98.0]}$	94,749	街路 0.0 交通・接近 0.0	94,700			
b	( ) 100,557	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,261	$\frac{100}{[107.0]}$	94,636	環境 0.0 画地 0.0	94,600			
c	( ) 97,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,676	$\frac{100}{[101.8]}$	95,949	行政 0.0	95,900			
d	( ) 128,928	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	127,664	$\frac{100}{[134.1]}$	95,201	その他 0.0	95,200			
e	( ) 108,694	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	112,732	$\frac{100}{[119.0]}$	94,733	<b>[100.0]</b> 100	94,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -6.0	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
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 -3.0	環境 +6.0	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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -0.5	交通・接近 +9.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 +15.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 95,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,592,043	712,319	2,879,724	2,291,200	588,524	( 0.9757 ) 574,223	( 4.4 0.4 ) 4.0 %
	収益価格	14,355,575 円 ( 64,400 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,271	152,520	1.0	152,520
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,271	152,520	1.0	152,520
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		305,040		305,040
年額支払賃料				305,040円 x 12ヶ月 = 3,660,480円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )				3,660,480円 x 4.0% + 円 x 4.0% = 146,419円				
以上計 + a+ - -				3,514,061円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				305,040円 x 96.0% x 1.00% = 2,928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%) 305,040円 x 96.0% x 0.2563 = 75,054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 + + +				3,592,043円 ( 16,108円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 10202	1,202 ( 1,153 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,291	対象基準階の 月額実質賃料 1,325円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11204	1,086 ( 1,042 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,358	月額支払賃料 ( 1,271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	143,200 円	35,800,000 x	0.4 %
維持管理費	146,419 円	3,660,480 x	4.0 %
公租公課	土地 46,800 円	査定額	
	建物 304,300 円	35,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,800 円	35,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	712,319 円 (	3,194 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 19.8 %)
(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 <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	35,800,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 240.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	2,291,200 円 ( 10,274 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,592,043 円	
総費用		712,319 円	
純収益 -		2,879,724 円	
建物等に帰属する純収益		2,291,200 円	
土地に帰属する純収益 -		588,524 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		574,223 円 ( 2,575 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	14,355,575 円 (	64,400 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
北九州戸畑（県） - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	15,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	107,000 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 11 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	84,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区天神 1 丁目 1 2 0 番 2 「天神 1 - 4 - 1 2」				地積 ( m <sup>2</sup> )	140	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北 8 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 1.6 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m市道	交通 戸畑駅 南東方 1.6 km	法令 1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域やその周辺では大規模ではないが戸建住宅地の分譲が行われており、需要も堅調で、地価水準は上昇基調にある。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	75,000 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	近隣地域の同一需給圏は当区及び小倉北区の比較的品等の高い住宅地の存する範囲。主な需要者は、自用の戸建住宅の所有を目的とするエンドユーザのほか、ハウスメーカー等の参入も想定される。圏域内の需給動向については、当区平坦部の住宅地の需要は堅調である。中心となる価格帯は、新築の土地建物で 3 0 0 0 ~ 4 0 0 0 万円程度であるが、高値での取引も見られ取引の中心となる価格帯を見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺地域は中小規模の戸建住宅が多い既存の住宅地で、賃貸共同住宅等の収益物件も散見されるが、投資を目的とした取引は少なく自用目的の取引が大半を占めている。よって、本件では相対的な有効性の観点から、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考程度とし、地域の不動産需給動向に留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	-	[ ]	100	100	[ ]			
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円 / m <sup>2</sup>	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 103,000 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般 的 要 因 }	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			{ 地 域 要 因 }	中小の戸建住宅が多い当区平坦部の住宅地で、新規分譲も見られ、対応の需要もあり、総じて住宅地需要は底堅い。			
	変動率	年間 +3.9 %		半年間 %	{ 個 別 的 要 因 }	個別的要因の変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑04C-11314	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	南東6.5 m市道 南西6 m 準角地		近商 (100,200)	
b	戸畑04C-11311	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1中専 (60,200)	
c	戸畑04C-11302	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西4 m 角地		近商 (100,200)	
d	戸畑04C-11316	北九州市戸畑区		更地	( )	袋地等	南東7 m市道		近商 (100,200)	
e	戸畑04C-11308	北九州市戸畑区		建付地	( )	台形	西6 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	( ) 108,694	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [ / ]	100 [96.9]	112,732	100 [103.0]	109,449	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	109,000
b	( ) 118,699	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	118,699	100 [107.1]	110,830	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	111,000
c	( ) 128,928	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	127,664	100 [115.6]	110,436	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	110,000
d	( ) 78,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [70.0]	111,730	100 [97.8]	114,243	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	114,000
e	( ) 99,665	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	105,540	100 [95.1]	110,978	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	111,000
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 +0.10	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +3.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +15.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -30.0	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 -5.0 その他 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 110,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,159,654	425,932	1,733,722	1,304,160	429,562	( 0.9775 ) 419,897	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	10,497,425 円 ( 75,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,310	91,700	1.0	91,700	1.0	91,700
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,310	91,700	1.0	91,700	1.0	91,700
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		183,400				183,400
年額支払賃料						183,400 円 x 12ヶ月 =				2,200,800 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,200,800 円 x 4.0 % 円 x % =				88,032 円
以上計 + a+ - -										2,112,768 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						183,400 円 x 96.0 % x 1.00 % =				1,761 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 %) 183,400 円 x 96.0 % x 0.2563 =				45,125 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 + + +						2,159,654 円 ( 15,426 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 11205	1,363 ( 1,257 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [111.0]	100 [100.0]	1,228	対象基準階の 月額実質賃料 1,339 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11202	1,698 ( 1,629 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,444	月額支払賃料 ( 1,310 円/㎡)
c	戸畑04C(賃) - 11206	1,879 ( 1,732 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [121.0]	100 [100.0]	1,553	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	83,600 円	20,900,000 x	0.4 %
維持管理費	88,032 円	2,200,800 x	4.0 %
公租公課	土地 34,900 円	査定額	
	建物 177,600 円	20,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	20,900 円	20,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	425,932 円 (	3,042 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.7 % )
(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	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9775
(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	20,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 140.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0624	躯体部分 0.0466 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	1,304,160 円 ( 9,315 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,159,654 円
総費用			425,932 円
純収益 -			1,733,722 円
建物等に帰属する純収益			1,304,160 円
土地に帰属する純収益 -			429,562 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			419,897 円 ( 2,999 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	10,497,425 円 (		75,000 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	55,400 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 11日	(6) [令和 4年1月]	44,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区福柳木2丁目19番10「福柳木2-18-7」			地積 (㎡)	202	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80)  (その他)			
	長方形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	西6m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.8km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 200m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 6m 市道	交通 戸畑駅 南東方2.8km	法令 1低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	幹線道路の背後に所在する既成住宅地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また地価水準を好転させる特段の要因はなく利便性がやや劣ることから下落傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,400 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	同一需給圏内の類似地域としては戸畑区・小倉北区・八幡東区の住宅地域と考える。需要者の中心は、戸建住宅指向の強い通勤者を中心とする。勾配のある街路沿いに中規模住宅地域が形成され、一般住宅が建ち並ぶが、宅地開発時期が若く、新規需要は弱い傾向にある。当該近隣地域では空地も点在し、地価水準は下落傾向で推移している。土地 200㎡で1100万円程度が需要の中心価格帯と考える。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟な状況にある。よって、収益還元法の適用を断念し、比準価格に重心を置き、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺に所在する標準地の価格等とも比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円 / ㎡	[ ] 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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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 因 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 55,900 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因	変動状況	一般的な要因			コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円 / ㎡			地域的な要因			傾斜地勢の開発余地の殆どない地域で、旧来から一般住宅が建ち並ぶが、交通利便性がやや劣り、需要は弱含みの傾向にある。
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%	個別的要因			個別的要因に変動はない。	

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑04C - 11297	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ整形	東6 m市道		1低専 (50,80) 風致地区 宅造規制区域		
b	戸畑04C - 11301	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡東04C - 10701	北九州市八幡東区		更地	( )	不整形	南東6 m市道		1住居 (70,200)		
d	八幡東04C - 10702	北九州市八幡東区		建付地	( )	袋地等	北東8.2 m市道		1住居 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 45,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	65,044	$\frac{100}{[118.8]}$	54,751	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	54,800	
b	( ) 44,803	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	78,235	$\frac{100}{[137.7]}$	56,816	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	56,800	
c	( ) 60,491	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	67,548	$\frac{100}{[125.7]}$	53,737	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	53,700	
d	( ) 68,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	71,144	$\frac{100}{[126.9]}$	56,063	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	56,100	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +35.0	画地 -27.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +22.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 55,400 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価を求めることが困難なため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	14,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	81,300 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 11 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	65,000 円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区福柳木 1 丁目 4 番 2 「福柳木 1 - 4 - 3」				地積 (m <sup>2</sup> )	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	1 住居 (60,200)	
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北 4 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.4 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、			規模	180 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方 2.4 km 法令 1 住居 (60,160) 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を中心とした既存住宅地で利用状況にほとんど変動は見当たらないが、平地で交通利便性の良い地域であるため、地価は上昇基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,300 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	58,200 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、戸畑区の住宅地域一円である。基準地は、八幡東区及び小倉北区の区境に広がる傾斜地勢の丘陵地にあるが、ほぼ平坦な住宅地なので需要は旺盛である。戸畑区の住宅地は、平坦地が少なく、ミニ開発による住宅地も限られているため取引は既成市街地が中心で、建て替え目的を含めて中古住宅の売買が一般的である。土地の価格帯は上昇傾向にあり、住宅地で 1,500 万円前後のものが多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心にアパート等も点在する住宅地域である。地価水準が比較的高い地域であるため、収益性が十分に反映されず収益価格は低く求められた。そこで比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、前年対象基準地の価格及び地域要因の動向に留意し、指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m <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	[ ]		地 街路 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	北九州戸畑（県） - 3	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 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	103,000 円 / m <sup>2</sup>	[103.9]	100	100	[100.0]	80,000	0.0 地 街路 +10.0 0.0 域 交通 +3.0 0.0 要 環境 +18.0 0.0 因 行政 0.0 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 80,500 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響は限定的で、利便性の良い土地の需要は堅調に推移している。一方、傾斜地の需要は乏しく、地価は下落が続いている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔地域要因〕	傾斜地にある旧来からの住宅地は、空き家が目立ち需要がない。一方、平地の住宅地については、供給が少なく人気がある。	
変動率		年間 +1.0 %	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	戸畑04K-10409	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東4m市道		1住居(60,160)		
b	戸畑04C-10207	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ台形	東11m市道 北4m 角地		1中専(70,200)		
c	戸畑04C-11297	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ整形	東6m市道		1低専(50,80) 風致地区 宅造規制区域		
d	戸畑04C-11308	北九州市戸畑区		建付地	( )	台形	西6m市道		1中専(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	( ) 60,496	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	60,496	100 [ 76.0 ]	79,600	街路 0.0 交通・接近 0.0	79,600	
b	( ) 69,131	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	67,504	100 [ 83.0 ]	81,330	環境 0.0	81,300	
c	( ) 45,080	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	65,044	100 [ 77.5 ]	83,928	画地 0.0	83,900	
d	( ) 99,665	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	105,540	100 [131.5]	80,259	行政 0.0 その他 0.0	80,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +3.0	環境 -24.0	画地 +2.0	行政 0.0	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 -3.0	環境 -20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 +29.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 81,300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、再調達原価の把握が困難。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,927,427	586,428	2,340,999	1,913,600	427,399	( 0.9757 ) 417,013	( 4.4 0.4 ) 4.0 %	
	収益価格	10,425,325 円 ( 58,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,243	124,300	1.0	124,300	1.0	124,300
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,243	124,300	1.0	124,300	1.0	124,300
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		248,600		248,600		248,600
年額支払賃料						248,600 円 x 12ヶ月 = 2,983,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,983,200 円 x 4.0 % + 円 x 4.0 % = 119,328 円				
以上計 + a+ - -						2,863,872 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						248,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,387 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 %) 248,600 円 x 96.0 % x 0.2563 = 61,168 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 + + +						2,927,427 円 ( 16,354 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑 0 4 C (賃) - 10203	1,024 ( 944 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,113	対象基準階の月額実質賃料 1,286 円/㎡
b	八幡東 0 4 C (賃) - 10201	1,342 ( 1,342 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 92.0 ]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,459	月額支払賃料 ( 1,243 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	119,600 円	29,900,000 x	0.4 %
維持管理費	119,328 円	2,983,200 x	4.0 %
公租公課	土地	33,600 円	
	建物	254,100 円	29,900,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,900 円	29,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	586,428 円 (	3,276 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	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	29,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m <sup>2</sup> x 200.00 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	1,913,600 円 ( 10,691 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,927,427 円
総費用			586,428 円
純収益 -			2,340,999 円
建物等に帰属する純収益			1,913,600 円
土地に帰属する純収益 -			427,399 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			417,013 円 ( 2,330 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.0 %	
	10,425,325 円 (		58,200 円 / m <sup>2</sup> )

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑(県) - 6, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 5 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, shape, surrounding land use, and price determination methods. Includes detailed text about the site's characteristics and market conditions.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑04C - 11201	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 住居 (70,160)		
b	戸畑04C - 11207	北九州市戸畑区		建付地	( )	不整形	南西7.4 m市道		1 中専 (60,200)		
c	戸畑04C - 10203	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ台形	東6 m区道		1 低専 (50,80) 風致地区		
d	八幡西04C - 10519	北九州市八幡西区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m道路 南東6.5 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
e	八幡西04C - 10714	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 70,668	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,304	$\frac{100}{[122.2]}$	58,350	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	58,400	
b	( ) 54,500	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	57,254	$\frac{100}{[96.0]}$	59,640	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	59,600	
c	( ) 70,297	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,648	$\frac{100}{[117.6]}$	60,075	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	60,100	
d	( ) 56,378	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	54,845	$\frac{100}{[94.4]}$	58,099	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	58,100	
e	( ) 56,864	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,433	$\frac{100}{[96.0]}$	59,826	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	59,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +11.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 58,800 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



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

鑑定評価額	25,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	126,000 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 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	100,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区新池 1 丁目 8 1 番 2 「新池 1 - 6 - 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	205	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼住宅 RC 3	各種の小売店舗、飲食店等が多い商業地域	南西36 m 県道	水道、ガス、下水	戸畑770 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3 6 m 県道	交通施設	戸畑駅 東方770 m 法令 商業 (80,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	病院施設も多く見られる商業地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、若干の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	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	130,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	93,500 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	同一需給圏としては、戸畑・八幡東・八幡西・小倉北区の幹線道路沿いに形成された商業地域である。周辺には、マンション等の中層階のビルも散見され、空店舗・未利用地の状態で放置された案件は、他の地域に比べて少ない。取引の主体は地縁を有する事業者が中心となるが、戸畑駅前・郊外の大規模店舗等への顧客の流出は免れないが、戸畑区全体の土地需要・好感度の高さから、価格水準は上昇傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、公共施設・併用住宅・小規模店舗等を中心とする商業地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。また、賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	北九州戸畑(県) 5 - 2		100	100	[100.0]	128,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定標準地の価格 120,000 円 / m <sup>2</sup>	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [ 95.6 ]	100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 124,000 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況要因	( 一般的 ) ( 地域 ) ( 個別的 )	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・嗜好性の高い地域の需要は堅調。 小規模店舗・公共施設等が多く近隣商業地域的な色合いも認められる。便利施設等への利便性は良好、供給があれば需要は見込める。 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +1.6 % 半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑04C - 11309	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.5 m市道 北東11 m 南東6 m 三方路		商業 (100,400)				
b	八幡西04C - 10307	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	北18 m市道		1住居 (60,200)				
c	八幡東04C - 11419	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ整形	南37 m県道		商業 (90,400)				
d	八幡東04C - 10110	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ台形	南東18.7 m市道 西4.2 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	( ) 102,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	103,572	$\frac{100}{[78.3]}$	132,276	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	132,000			
b	( ) 94,604	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,253	$\frac{100}{[75.3]}$	129,154	画地 0.0 行政 0.0	129,000			
c	( ) 97,029	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,805	$\frac{100}{[77.4]}$	126,363	その他 0.0	126,000			
d	( ) 110,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,988	$\frac{100}{[85.5]}$	128,641	その他 0.0	129,000			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 -20.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 -9.0	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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 130,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,720,299	3,370,492	11,349,807	10,527,000	822,807	( 0.9549 ) 785,698	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	19,163,366 円 ( 93,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	70.0	112.00	2,640	295,680	4.0	1,182,720
							2.0	591,360
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,580	240,160	1.0	240,160
							1.0	240,160
~								
~								
~								
計		800.00	90.0	720.00		1,256,320		2,143,360
								1,552,000
年額支払賃料				1,256,320 円 x 12ヶ月 = 15,075,840 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化されていない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				15,075,840 円 x 5.0 % + 円 x % = 753,792 円				
以上計 + a+ - -				14,322,048 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,143,360 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,362 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 %) 1,552,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 377,889 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,720,299 円 ( 71,806 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 11399	2,745 ( 2,722 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,778	対象基準階の 月額実質賃料 2,762 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11398	2,455 ( 2,295 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,584	月額支払賃料 ( 2,640 円/㎡)
c	戸畑04C(賃) - 11397	2,026 ( 1,941 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,886	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	825,000 円	165,000,000 x	0.5 %
維持管理費	753,792 円	15,075,840 x	5.0 %
公租公課	土地 59,200 円	査定額	
	建物 1,402,500 円	165,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	165,000 円	165,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	165,000 円	165,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,370,492 円 (	16,441 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.9 % )
(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	165,000,000 円	設計監理料率 200,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,527,000 円 ( 51,351 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,720,299 円
総費用			3,370,492 円
純収益 -			11,349,807 円
建物等に帰属する純収益			10,527,000 円
土地に帰属する純収益 -			822,807 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			785,698 円 ( 3,833 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	19,163,366 円 (		93,500 円 / m <sup>2</sup> )

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

鑑定評価額	23,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	122,000 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 11 日	(6) 路線価又は倍率	[ 令和 4 年1月 ] 97,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区天神 1 丁目 2 2 9 番 「天神 1 - 1 2 - 6」			地積 ( m <sup>2</sup> )	193	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,300) 準防  (その他) (90,300)
	長方形 1 : 1.2	診療所兼住宅 RC 3	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 1.2 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 20 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 2 0 m 市道	交通 九州工大前 南西方 1.2 km	法令 近商 (80,300) 準防	
	地域要因の将来予測	近隣地域は利便性も確保された用途の多様性が見られる地域であり、需要は堅調である。大きな変化はないが今後は住宅利用が増加すると予測され、地価については上昇基調で推移すると予測される。					
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	127,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	86,500 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	対象基準地の同一需給圏は戸畑区及び隣接区の商業地や用途の多様性が見られる混在地等の存する範囲。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者と考えるが、業種業態によっては全国規模の企業、マンションデベロッパー等も想定される。圏域内の需給は、利便性に優り用途の転換が可能などでは需要も堅調である。中心となる価格帯については画地規模や利用目的等により個々に価格が形成されるため見出し難い状況である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自社自用の物件が多く、元本価値に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低く試算されたと思料される。一方、標準価格については、当区を含む選択要件を具備した類似地域の事例に基づいており実証的である。よって、本件では、市場性を反映し実証的な標準価格を標準とし、収益価格を参考として調整し、地域の動向等を踏まえ鑑定評価額を決定した。						
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	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 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	北九州戸畑 5 - 4	[100.8]	100	100	[100.0]	120,000	
	公示価格 119,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[100.0]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 其他 0.0
	-	[ ]	100	100	[ ]		
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	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 120,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	変動状況	要因	圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州戸畑 5 - 4 公示価格 121,000 円 / m <sup>2</sup>						
	変動率	年間 +1.7 % 半年間 +0.8 %				個別的要因の変動は認められない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑04C - 11202	北九州市戸畑区		更地	( )	不整形	北西3.3 m市道		商業 (90,240)					
b	戸畑04C - 11320	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	北東8 m市道 南西6 m 北西5.8 m 三方路		工業 (70,200)					
c	戸畑04C - 10302	北九州市戸畑区		底地	( )	長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)					
d	戸畑04C - 11319	北九州市戸畑区		更地	( )	長方形	南東6 m市道		1中専 (60,200)					
e	八幡東04C - 10110	北九州市八幡東区		建付地	( )	ほぼ台形	東18.7 m道道 西4.2 m 角地		商業 (100,400)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 116,773	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.1]}$	124,509	$\frac{100}{[ 88.1]}$	141,327	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	( ) 107,482	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	104,351	$\frac{100}{[ 84.0]}$	124,227		141,000 124,000				
c	( ) 90,818	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	97,319	$\frac{100}{[ 74.7]}$	130,280		130,000				
d	( ) 129,836	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	129,836	$\frac{100}{[101.4]}$	128,043		128,000				
e	( ) 110,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,988	$\frac{100}{[ 91.0]}$	120,866	[100.0] 100	121,000				
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 +0.18	街路 画地	0.0 -4.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 -2.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境	-10.0
b	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	-4.0 -2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-15.0
c	正常	% / 月 +0.20	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	-5.0 -2.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境	-25.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 -2.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+10.0
e	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 127,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,282,289	1,074,967	4,207,322	3,487,680	719,642	( 0.9513 ) 684,595	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	16,697,439 円 ( 86,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	125.00	S	3 F	312.68		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階をファミリータイプの住戸(約50㎡)を想定した。			有効率 の理由	90.2 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	96.84	78.5	76.02	2,250	171,045	4.0	684,180
							2.0	342,090
2 ~ 2	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,350	139,131	1.0	139,131
							1.0	139,131
3 ~ 3	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,350	139,131	1.0	139,131
							1.0	139,131
~								
~								
計		312.68	90.2	282.14		449,307		962,442
								620,352
年額支払賃料					449,307 円 x 12ヶ月 = 5,391,684 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により充当 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率A (%) + ( x 空室率B (%) )					5,391,684 円 x 5.0 % + 円 x % = 269,584 円			
以上計 + a+ - -					5,122,100 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					962,442 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,143 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 %) 620,352 円 x 95.0 % x 0.2563 = 151,046 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					5,282,289 円 ( 27,369 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 10201	2,161 ( 2,073 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,422	対象基準階の 月額実質賃料 2,354 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11203	1,711 ( 1,707 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,070	月額支払賃料 ( 2,250 円/㎡)
c	戸畑04C(賃) - 11395	2,175 ( 2,128 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,336	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	259,500 円	51,900,000 x	0.5 %
維持管理費	215,667 円	5,391,684 x	4.0 %
公租公課	土地 54,900 円	査定額	
	建物 441,100 円	51,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,900 円	51,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,074,967 円 (	5,570 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.4 % )
(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	51,900,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 312.68 m <sup>2</sup> (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	3,487,680 円 ( 18,071 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,282,289 円	
総費用		1,074,967 円	
純収益 -		4,207,322 円	
建物等に帰属する純収益		3,487,680 円	
土地に帰属する純収益 -		719,642 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		684,595 円 ( 3,547 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	16,697,439 円 (	86,500 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	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子

鑑定評価額	28,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	120,000 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 11 日	(6) 路線価 [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 5 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	北九州市戸畑区夜宮 2 丁目 6 1 番「夜宮 2 - 4 - 3 0」				地積 ( m <sup>2</sup> )	234	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 ( 80,300 ) 準防	
	長方形 1 : 2	事務所 R C 2	各種小売店舗、スーパー等が建ち並ぶ近隣商業地域	西 20 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 1.7 km	( その他 ) ( 90,300 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 21 m、			規模	250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	2 0 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方 1.7 km 法令 近商 ( 80,300 ) 準防 規制	
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	124,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	92,900 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	同一需給圏としては戸畑区及び八幡東・八幡西区・小倉北区を中心に形成される商業地域である。当該地域は近隣商業地域として古くからの各種店舗が建ち並ぶが、戸畑駅前・郊外の大型店舗に顧客が流出する状況には変化はない。新規性には若干乏しいが、多種多様な店舗が建ち並び近隣商業地域として一定の地位を確保しており、スーパーの建替工事も完了し利便性が増した。新規出店も見られ未利用地は殆どなく取引市場の需要は増加傾向で推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、近隣商業地域として併用住宅・小規模店舗等を中心とする地域であり、賃料水準が若干低位であることから、不安定要素を内包する収益価格をもって、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場の収益が横這い程度で推移していることを受けて、収益価格は低位に試算された。よって、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、代表標準地の価格等とも比較検討のうえ、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / 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			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2	[101.7]	100	100	[100.0]	119,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 118,000 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・選好性の高い地域の需要は堅調。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔地域要因〕	旧来からの小規模店舗等で構成された商業地域であり、新規参入も見られる。近隣商業地域的な色合いが強いが、車輛の通行量は多い。		
変動率 年間 +1.7 % 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	八幡西04C - 10195	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	南西8.5 m市道		商業 (90,400) 駐車場整備地区	
b	八幡西04C - 10311	北九州市八幡西区		建付地	( )	長方形	西20 m市道		商業 (90,400)	
c	八幡西04C - 30102	北九州市八幡西区		貸家 建付地	( )	不整形	南西10 m市道 北西7.8 m 南東5.9 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
d	戸畑04C - 11306	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		商業 (100,318)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 117,199	100 [100.0]	[103.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	121,067	100 [ 95.0]	127,439	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	127,000
b	( ) 86,701	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	91,994	100 [ 72.8]	126,365	環境 0.0	126,000
c	( ) 172,018	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	160,329	100 [129.4]	123,902	画地 0.0	124,000
d	( ) 59,986	100 [ 80.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 80.0]	93,728	100 [ 76.7]	122,201	行政 0.0 その他 0.0	122,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +19.0	環境 -20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -30.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +21.0	環境 +5.0		
			画地 +8.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	売急ぎ	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +10.0	環境 -25.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 124,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	12,835,491	2,906,260	9,929,231	8,995,800	933,431	( 0.9549 ) 891,333	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	21,739,829 円 ( 92,900 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	175.00	70.0	122.50	2,580	316,050	4.0	1,264,200	2.0	632,100
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,560	259,350	1.0	259,350	1.0	259,350
~										
~										
~										
計		700.00	88.8	621.25		1,094,100				2,042,250 1,410,150
年額支払賃料						1,094,100 円 x 12ヶ月 = 13,129,200 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化されていない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						13,129,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 656,460 円				
以上計 + a+ - -						12,472,740 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,042,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,401 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 %) 1,410,150 円 x 95.0 % x 0.2563 = 343,350 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						12,835,491 円 ( 54,853 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 11301	3,329 ( 3,326 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	3,111	対象基準階の 月額実質賃料 2,699 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11396	2,577 ( 2,521 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [110.0]	<u>100</u> [100.0]	2,466	月額支払賃料 ( 2,580 円/㎡)
c	戸畑04C(賃) - 11395	2,175 ( 2,128 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [ 95.0 ]	<u>100</u> [101.0]	<u>100</u> [100.0]	2,267	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	705,000 円	141,000,000 x	0.5 %
維持管理費	656,460 円	13,129,200 x	5.0 %
公租公課	土地 64,300 円	査定額	
	建物 1,198,500 円	141,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	141,000 円	141,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	141,000 円	141,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,906,260 円 (	12,420 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.6 % )
(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	50 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9549
(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	141,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m <sup>2</sup> x 700.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 30 % +
			設備部分 0.0908 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,995,800 円 ( 38,444 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,835,491 円	
総費用		2,906,260 円	
純収益 -		9,929,231 円	
建物等に帰属する純収益		8,995,800 円	
土地に帰属する純収益 -		933,431 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		891,333 円 ( 3,809 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	21,739,829 円 (	92,900 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司

鑑定評価額	17,800,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	90,600 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 11 日	(6) [ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	74,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区明治町 1 1 2 番 1 外「明治町 1 0 - 2」			地積 ( m <sup>2</sup> )	196 ( )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 ( 80,400 ) 準防  ( その他 )  ( 90,400 )
	不整形 1 : 1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西 14 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 450 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15.5 m、規模			200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	1 4 m 市道	交通施設	戸畑駅 北東方 450 m 法令 商業 ( 90,400 ) 規制
	地域要因の将来予測	戸畑区の商業地域は総体的に上昇基調にあるが、当該地域は戸畑駅北側の商業地域で空き店舗も見られ、地域要因に特段の変動は見られない。地価は、横ばいからやや上昇傾向で推移すると予測される。					
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	91,000 円 / m <sup>2</sup>				
	収益還元法	収益価格	67,500 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、戸畑区の全域及び隣接の小倉北区、八幡東区の近隣型の商業地域一帯の範囲である。需要者は、主としてビル経営者やマンション建設業者等である。大型店等の影響を受けて「戸畑」駅周辺の従来型商店街の衰退は著しい。またマンション建設により、住宅地移行色を強めているのも当該地域の特色である。商業施設としての土地需要は弱含みで推移している。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する近隣地域の商業集積度は低く閉鎖店舗もあり、年々住宅地へ移行色を強めている。自用の建物が圧倒的で、取引についても自用目的が一般的なため、不動産収入に基づく収益価格は低位に試算された。このため鑑定評価額の決定に当たっては、取引事例比較法による標準価格を標準に、収益価格を参考程度にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 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> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	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> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	北九州戸畑(県) 5 - 2						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[100.0]	90,300	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	120,000 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[135.1]	100		0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,300 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	( 一般的 ) 要因	コロナ禍の影響は限定的で、旧来からの商業地域は衰退傾向にある一方、利便性の良い商業施設に集約化され二極化が進んでいる。		
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %			( 地域 ) 要因	繁華性の乏しい戸畑駅北口の幹線道路沿いの商業地の需要は、依然として弱含みで推移している。		
				( 個別的 ) 要因	個別的的要因に変動はない。		



3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑04C - 10302	北九州市戸畑区		底地	( )	長方形	南西6 m市道		1住居 (60,200)					
b	戸畑04C - 11307	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (100,360)					
c	戸畑04C - 11309	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.5 m市道 北東11 m 南東6 m 三方路		商業 (100,400)					
d	戸畑04C - 11306	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		商業 (100,318)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 90,818	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	97,319	$\frac{100}{[107.7]}$	90,361	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	( ) 107,130	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,987	$\frac{100}{[118.8]}$	90,898		90,400 90,900				
c	( ) 102,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 99.8]}$	103,572	$\frac{100}{[113.8]}$	91,012		91,000				
d	( ) 59,986	$\frac{100}{[ 80.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	93,728	$\frac{100}{[100.8]}$	92,984		93,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	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	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	-5.5 0.0	環境	+25.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境	+25.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -0.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	+15.0
d	売急ぎ	% / 月 0.00	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	+5.0
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： 91,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,153,563	2,803,502	9,350,061	8,787,000	563,061	( 0.9637 ) 542,622	( 4.5 0.4 ) 4.1 %
	収益価格	13,234,683 円 ( 67,500 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フローア-貸し） 階は共同住宅住宅		2 ~ 5	有効率 の理由	94.0 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	2,392	322,920	4.0	1,291,680
2 ~ 2	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	2.0	645,840
3 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
4 ~ 4	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
5 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,200	171,000	1.0	171,000
計		750.00	94.0	705.00		1,035,420		2,004,180
年額支払賃料						1,035,420 円 x 12ヶ月 = 12,425,040 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠						地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されている。 0 円		
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						12,425,040 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 621,252 円		
以上計 + a+ - -						11,803,788 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,004,180 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,040 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 %) 1,358,340 円 x 95.0 % x 0.2563 = 330,735 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円		
総収益 + + +						12,153,563 円 ( 62,008 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 10201	2,161 ( 2,073 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	2,275	対象基準階の 月額実質賃料 2,495 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 10204	2,850 ( 2,732 )	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	2,714	月額支払賃料 ( 2,392 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	725,000 円	145,000,000 x	0.5 %
維持管理費	497,002 円	12,425,040 x	4.0 %
公租公課	土地 59,000 円	査定額	
	建物 1,232,500 円	145,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	145,000 円	145,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,803,502 円 (	14,304 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.1 % )
(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)	40 %	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)	20 %	n <sub>c</sub> : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.8 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9637
(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	145,000,000 円	設計監理料率 188,000 円 / m <sup>2</sup> x 750.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0606	躯体部分 0.0474 x 40 % +	仕上部分 0.0587 x 40 % +
			設備部分 0.0908 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	8,787,000 円 ( 44,832 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,153,563 円
総費用			2,803,502 円
純収益 -			9,350,061 円
建物等に帰属する純収益			8,787,000 円
土地に帰属する純収益 -			563,061 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			542,622 円 ( 2,768 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	13,234,683 円 (		67,500 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
北九州戸畑(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	114,000 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 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区中原西3丁目161番2「中原西3-3-35」				地積(㎡)	141	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:3	店舗兼共同住宅 RC 3	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域	南18 m 国道	水道、ガス、下水	九州工大前650 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 19 m、			規模	150 m程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路 1.8 m 国道	交通施設 九州工大前駅 南東方 650 m	法令 近商(80,200)準防	規制	
	地域要因の将来予測	近隣区域は国道沿いに店舗や店舗等を併設した共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測される。当区の平坦部に位置し、相応の需要があり、地価は微増傾向にあると考える。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	85,200 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	同一需給圏は戸畑区及び隣接する小倉北区などの幹線沿いに位置する商業地等の存する範囲で、やや広域的に形成される。圏域内の主な需要者は地場法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業や賃貸住宅の建設を目的とする不動産業者なども想定される。圏域内の需給動向について、需要は概ね堅調である。個々の取引については、取引規模等が区々である点などから中心となる価格を見出し難い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域は国道沿線に店舗を併用した住宅や医院等が建ち並ぶ商業地域で、自用物件も多く、価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格が低めに導出された。比準価格は同一幹線沿いの事例を含む地域的性格が類似する信頼性の高い事例から求めたもので実証的で信頼性がある。従って、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との均衡を踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	標準地番号		100	100	[ ]		域 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格	[ ]	[ ]	[ ]	100			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州戸畑(県) 5 - 2		100	100	[100.0]		域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[101.7]	100	100	[100.0]	114,000	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	120,000 円/㎡	100	[100.0]	[106.7]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 圏域内の経済情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、今後、原材料費をはじめとする物価上昇の影響が懸念される。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 近隣地域は商業以外の利用も可能な利便なところであるため、相応の需要が見られ、地価は微増傾向で推移すると予測される。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕 個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑04C - 11309	北九州市戸畑区		建付地	( )	ほぼ台形	北西17.5 m市道 北東11 m 南東6 m 三方路		商業 (100,400)				
b	戸畑04C - 11302	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東5.5 m市道 南西4 m 角地		近商 (100,200)				
c	戸畑04C - 11307	北九州市戸畑区		更地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		商業 (100,360)				
d	小倉北4C - 10114	北九州市小倉北区		建付地	( )	不整形	北東18 m国道 西6 m 南5 m 南東6 m 四方路		近商 (100,200)				
e	八幡東04C - 11408	北九州市八幡東区		更地	( )	ほぼ整形	南27 m県道		商業 (90,400)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 102,748	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	103,572	100 [88.2]	117,429	街路 0.0 交通・接近 0.0	117,000			
b	( ) 128,928	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	127,664	100 [105.5]	121,009	環境 0.0	121,000			
c	( ) 107,130	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	107,987	100 [86.5]	124,840	画地 0.0	125,000			
d	( ) 100,010	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	103,209	100 [87.3]	118,223	行政 0.0 その他 0.0	118,000			
e	( ) 87,713	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	90,169	100 [87.4]	103,168	[100.0] 100	103,000			
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	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 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.35	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 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 117,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)	
	4,467,667	918,900	3,548,767	3,030,720	518,047	( 0.9513 ) 492,818	( 4.5 0.4 ) 4.1 %	
	収益価格	12,019,951 円 ( 85,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	95.00	S	3 F	280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	200 %	200 %	141 ㎡	7.0 m x 21.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階を住戸（ワンルームタイプ）を想定した。			有効率 の理由	91.8 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(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	90.00	85.0	76.50	1,900	145,350	4.0		581,400		
							2.0		290,700		
2 ~ 2	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,300	117,325	1.0		117,325		
							1.0		117,325		
3 ~ 3	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,300	117,325	1.0		117,325		
							1.0		117,325		
~											
~											
計		280.00	91.8	257.00		380,000			816,050	525,350	
年額支払賃料						380,000 円 x 12ヶ月 =				4,560,000 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				=	0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						4,560,000 円 x 5.0 % 円 x % =				228,000 円	
以上計 + a+ - -										4,332,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						816,050 円 x 95.0 % x 1.00 % =				7,752 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 %) 525,350 円 x 95.0 % x 0.2563 =				127,915 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 + + +						4,467,667 円 ( 31,686 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑04C(賃) - 11399	2,745 ( 2,722 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [126.0]	100 [100.0]	2,223	対象基準階の 月額実質賃料 1,987 円/㎡
b	戸畑04C(賃) - 11398	2,455 ( 2,295 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [117.0]	100 [100.0]	2,163	月額支払賃料 ( 1,900 円/㎡)
c	戸畑04C(賃) - 11203	1,711 ( 1,707 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0 ]	100 [ 97.0 ]	100 [100.0]	1,837	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	225,500 円	45,100,000 x	0.5 %
維持管理費	182,400 円	4,560,000 x	4.0 %
公租公課	土地 37,500 円	査定額	
	建物 383,300 円	45,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,100 円	45,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	918,900 円 (	6,517 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.6 % )
(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 )	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	0.9513
(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	45,100,000 円	設計監理料率 161,000 円 / m <sup>2</sup> x 280.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 0.00 % )	
元利逓増償還率	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	3,030,720 円 ( 21,494 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,467,667 円
総費用			918,900 円
純収益 -			3,548,767 円
建物等に帰属する純収益			3,030,720 円
土地に帰属する純収益 -			518,047 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			492,818 円 ( 3,495 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.1 %	
	12,019,951 円 (		85,200 円 / m <sup>2</sup> )