

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	9,310,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 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 11 日	(6) [令和 4 年1月]	34,000 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	北九州市八幡東区槻田 1 丁目 5 9 3 番 3 9 「槻田 1 - 9 - 3」			地積 (㎡)	219	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) (その他)				
	正方形 1:1	住宅 W 1	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 5.2 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模			220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高台の住宅団地	街路	6 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 5.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域は、戸建住宅を中心とした高台の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。系統連続性に多少、劣ることから需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,500 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、八幡東区及び小倉北区の高台の戸建住宅地域である。中心となる需要者は、北九州市の中心部へ勤務するサラリーマン等である。八幡東区内の平坦地の住宅地の需要は、継続的な金融緩和の影響による低金利により、比較的堅調であるが、対象地は高台に存し系統連続性に多少、劣ることから、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模で、950万円弱である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、丘陵地の戸建住宅が建ち並び住宅地域で、自己利用の戸建住宅が取引の中心であり、賃料収入の獲得を目的とした共同住宅は殆ど見受けられないことから収益還元法の適用は断念した。従って、本件では、八幡東区等に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、最近の同地域での取引状況等を勘案して、上記の通りに鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 43,100 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%		(一般的要因) 八幡東区は、人口・世帯数ともに減少傾向で、高齢化率は上昇が継続しているが、平坦地の住宅市場は、比較的安定している。 (地域要因) 地域要因に大きな変動はないが、高台の住宅地で需要は弱い。 (個別的要因) 特になし。				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東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		
b	八幡西04C - 10613	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	南西3 m私道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
c	八幡西04C - 10805	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	東5 m市道		1 中専 (60,200)		
d	八幡西04C - 11003	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	八幡西04C - 10510	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.7 m市道 北6 m 二方路		1 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,983	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,195	$\frac{100}{[124.9]}$	42,590	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	42,600	
b	() 32,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[66.6]}$	47,760	$\frac{100}{[111.8]}$	42,719	0.0 0.0 0.0	42,700	
c	() 50,411	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,561	$\frac{100}{[119.8]}$	42,205	0.0 0.0	42,200	
d	() 37,556	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	46,125	$\frac{100}{[108.0]}$	42,708	0.0	42,700	
e	() 40,801	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,041	$\frac{100}{[94.5]}$	42,371	[100.0] 100	42,400	
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 +0.05	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +12.0	画地 -33.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	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 +12.0	画地 +1.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 -17.6	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.01	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 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 42,500 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等の把握が困難であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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した住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	3,480,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 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 11 日	(6) 路線価	[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	北九州市八幡東区大宮町1277番12「大宮町17-2」				地積(㎡)	138	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域	南東3.8 m 市道	水道、ガス、下水	枝光1.1 km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 30 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 11 m、規模 140 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路条件のやや劣る傾斜地勢の住宅地域	街路	3.8 m 市道	交通施設	J R 枝光駅東方1.1 km 法令 1 中専(60,160) 宅造規制区域	
(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	25,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	16,100 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、街路配置等の状況により需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測される。中心価格帯は、新築物件は殆どなく、中古物件が主流であるが、標準画地規模程度の土地のみで350万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、周辺公示地価格等との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		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 化 環境 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		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 25,500 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	一般的な要因 地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。	
	- 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/㎡							要因	変動状況	個別的要因 傾斜地勢、街路条件の劣る住宅地で、成約価格は売り希望価格より低く需要は乏しい。周辺人口も区平均以上に下落傾向にある。
変動率		年間	-1.2 %	半年間	%	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

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	八幡東04C - 11413	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道 西4.5 m 二方路		1 中専 (70,180) 宅造規制区域		
b	八幡東04C - 11498	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	西1.8 m道路 北2.5 m 二方路		1 住居 (70,160)		
c	八幡東04C - 10707	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.5 m道路		1 中専 (60,160) 宅造規制区域		
d	八幡東04C - 11399	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南西4.3 m市道 南東3 m 二方路		1 中専 (70,172) 宅造規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,488	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,621	100 [114.4]	25,892	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	25,900	
b	() 33,661	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	37,031	100 [130.0]	28,485	環境 0.0	28,500	
c	() 15,152	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [80.0]	100 [72.0]	26,174	100 [103.8]	25,216	画地 0.0	25,200	
d	() 18,633	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [68.7]	27,122	100 [107.7]	25,183	行政 0.0 その他 0.0	25,200	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	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 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +13.0	環境 +25.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +7.0	画地 -28.0	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 -4.0	環境 +10.0	画地 -31.3	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： 25,500 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				既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,552,177	315,552	1,236,625	1,145,600	91,025	(0.9757) 88,813	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	2,220,325 円 (16,100 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
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 宅造規制区域	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m x 11.0 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 3 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,110	66,600	1.0	66,600	1.0	66,600
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,110	66,600	1.0	66,600	1.0	66,600
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		133,200				133,200
年額支払賃料						133,200 円 x 12ヶ月 =				1,598,400 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,598,400 円 x 5.0 % 円 x % =				79,920 円
以上計 + a+ - -										1,518,480 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						133,200 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,265 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 %) 133,200 円 x 95.0 % x 0.2563 =				32,432 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 + + +						1,552,177 円 (11,248 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10501	982 (982)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [82.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,141	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10503	986 (986)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [97.0]	1,097	月額支払賃料 (1,110 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	71,600 円	17,900,000 x	0.4 %
維持管理費	47,952 円	1,598,400 x	3.0 %
公租公課	土地 8,100 円	査定額	
	建物 152,100 円	17,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	315,552 円 (	2,287 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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	17,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 120.00 m ² 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	1,145,600 円 (8,301 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,552,177 円
総費用			315,552 円
純収益 -			1,236,625 円
建物等に帰属する純収益			1,145,600 円
土地に帰属する純収益 -			91,025 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			88,813 円 (644 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	2,220,325 円 (		16,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	48,800 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]	39,000 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	北九州市八幡東区西丸山町796番26 「西丸山町10-13」			地積 (㎡)	233	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	正方形 1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	東7m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡2.3km	(その他) 宅造規制区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 15m、			規模	230㎡程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通	施設	法令	1住居 (60,200) 宅造規制区域			
	地域要因の将来予測	当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測するが、地価水準は、中央町に比較的近く、需要に強さはないが継続して横ばい傾向で推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	49,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	33,100 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、中央町に比較的近く、需要に強さはないが安定的である。中心価格帯は、規模、類型等によりバラツキはあるが、中古物件で総額1700万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと見られる。よって、市場性を反映し実証的な価格である標準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基 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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	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 48,800 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要因)	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。				
	- 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/㎡				(地域 要因)	利便性は良いが、周辺はイエローゾーンに囲まれている地域。人口は左程減っていない。				
	変動率 年間 0.0% 半年間 %				(個別的 要因)	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡東04C - 11502	北九州市八幡東区		底地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1中専 (60,160)				
b	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				
c	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)				
d	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)				
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	() 40,608	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,121	$\frac{100}{[82.0]}$	48,928	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	() 52,983	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,195	$\frac{100}{[107.0]}$	49,715		48,900 49,700			
c	() 57,861	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,150	$\frac{100}{[121.0]}$	48,058		48,100			
d	() 60,491	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	67,548	$\frac{100}{[137.8]}$	49,019		49,000			
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 -0.17	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 -11.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.05	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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +17.0	環境 +19.0	画地 -10.0	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： 49,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法適用困難				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,618,252	722,780	2,895,472	2,579,200	316,272	(0.9757) 308,587	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	7,714,675 円 (33,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	135.00	L S 2 F		270.00		
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住居宅造規制区域	60%	200%	200%	233㎡	15.0 m x 16.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DKタイプを想定。専有面積は約45㎡。			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,150	155,250	1.0	155,250
2 ~	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,150	155,250	1.0	155,250
~								
~								
~								
計		270.00	100.0	270.00		310,500		310,500
年額支払賃料					310,500円 x 12ヶ月 = 3,726,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					3,726,000円 x 5.0% + 円 x % = 186,300円			
以上計 + a+ - -					3,539,700円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					310,500円 x 95.0% x 1.00% = 2,950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%) 310,500円 x 95.0% x 0.2563 = 75,602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 + + +					3,618,252円 (15,529円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10502	1,370 (1,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10504	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,283	月額支払賃料 (1,150円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	161,200 円	40,300,000 x	0.4 %
維持管理費	111,780 円	3,726,000 x	3.0 %
公租公課	土地 26,700 円	査定額	
	建物 342,500 円	40,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	40,300 円	40,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,300 円	40,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	722,780 円 (	3,102 円 / m ²)	(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	40,300,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 270.00 m ² (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	2,579,200 円 (11,070 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,618,252 円	
総費用		722,780 円	
純収益 -		2,895,472 円	
建物等に帰属する純収益		2,579,200 円	
土地に帰属する純収益 -		316,272 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		308,587 円 (1,324 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	7,714,675 円 (	33,100 円 / m ²)	

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	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	50,400 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) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[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				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	北九州市八幡東区山王2丁目955番11「山王2-14-34」				地積(㎡)	110	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 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南西5.6 m 市道	水道、ガス、下水	スペースワールド 1.1 km	(その他) 宅造工事規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 12 m、規模 105 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5.6 m 市道	交通施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km	法令 1 住居(60,200) 宅造工事規制区域
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、やや傾斜地勢の既存住宅地域である。地域要因については、現在のところ、格別の変動は認められないため、今後も当分の間、ほぼ現状を維持して推移するであろうと予測される。						
(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	52,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	33,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	代替、競争等の関係が認められる同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一円であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。取引市場の需給は、市況から推して、ほぼ均衡状態にあるものと推察され、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。圏内市場の地価相場については、規模や類型、建物の築年などによって、取引価格に相当程度バラツキがあるため判断が困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用し各種補正も適切に施し得たため、実証的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性より居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参酌した上で、近傍類似の地価公示標準地の価格とのバランスにも留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	公示価格 53,200 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [105.9]	[100.0] 100	50,400		
(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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	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 50,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動	要因	北九州地区の経済は、持ち直しのペースが鈍化している。こうした中で、住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。		
	- 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/㎡						要因	近隣地域は、熟成した既存住宅地域であり、特に変化はない状況である。市況から推して、需給は概ね均衡状態にあると思料される。
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %			特筆すべき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	八幡東04C - 11413	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	東4.5 m市道 西4.5 m 二方路		1 中専 (70,180) 宅造規制区域		
b	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		
c	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)		
d	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)		
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	() 30,488	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	29,621	100 [62.4]	47,470	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	47,500	
b	() 52,983	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,195	100 [100.7]	52,825	環境 0.0	52,800	
c	() 57,861	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,150	100 [107.8]	53,942	画地 0.0	53,900	
d	() 60,491	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	67,548	100 [121.4]	55,641	行政 0.0 その他 0.0	55,600	
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 -0.10	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 -35.0	画地 +2.0	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 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +19.0	画地 -10.0	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： 52,500 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)	
	1,634,681	339,534	1,295,147	1,145,600	149,547	(0.9757) 145,913	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	3,647,825 円 (33,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	60.00	L S 2 F		120.00		
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 宅造工事規制区域	60%	200%	200%	110㎡	8.6 m x 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階建、各階2戸のワンルームタイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,169	70,140	1.0	70,140	1.0	70,140
2 ~	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,169	70,140	1.0	70,140	1.0	70,140
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		140,280				140,280
年額支払賃料						140,280 円 x 12ヶ月 =				1,683,360 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						1,683,360 円 x 5.0 % 円 x % =				84,168 円
以上計 + a+ - -										1,599,192 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						140,280 円 x 95.0 % x 1.00 % =				1,333 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 %) 140,280 円 x 95.0 % x 0.2563 =				34,156 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 + + +						1,634,681 円 (14,861 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10199	1,237 (1,237)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [99.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,190	対象基準階の 月額実質賃料 1,169 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10105	1,228 (1,228)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [102.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	1,147	月額支払賃料 (1,169 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	71,600 円	17,900,000 x	0.4 %
維持管理費	67,334 円	1,683,360 x	4.0 %
公租公課	土地 12,700 円	査定額	
	建物 152,100 円	17,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,900 円	17,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	339,534 円 (	3,087 円 / m ²)	(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	17,900,000 円	設計監理料率 145,000 円 / m ² x 120.00 m ² 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	1,145,600 円 (10,415 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,634,681 円
総費用			339,534 円
純収益 -			1,295,147 円
建物等に帰属する純収益			1,145,600 円
土地に帰属する純収益 -			149,547 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			145,913 円 (1,326 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	3,647,825 円 (		33,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	61,400 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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]	円 / m ²
(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	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	北九州市八幡東区東山 1 丁目 1 1 7 0 番 2 4 「東山 1 - 5 - 2」			地積 (m ²)	240	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100) (その他)	
	長方形 1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び傾斜地勢の既存住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 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 20 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5 m 市道	交通	八幡駅 東方 4 km 法令 2 低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦部に比較して住宅地需要は弱い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価水準は今後も現状を維持するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	61,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	39,700 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区の住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は圏内の住宅地の中では街路・地勢条件にやや難がある既存住宅地域であるが、利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が認められる。取引市場の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが 1,200 万円～1,500 万円前後と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は現実の取引価格から求めた実証の価格である。本件では八幡東区内の複数事例より査定しており、求めた価格は実証のかつ妥当と見做す。収益価格は、基準地周辺ではアパートも散見されるが地域特性より土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと見做す。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性がより重視される住宅地であり、標準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 +4.0 化 交通 0.0 域 交通 +2.0 補 環境 0.0 要 環境 +20.0 正 画地 0.0 因 行政 +2.0 行政 0.0 その他 +5.0 その他 0.0
	北九州八幡東(県) - 7							
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[100.0]			
	81,200 円 / m ²	100	[100.0]	[136.3]	100	61,400		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,200 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		変動状況	要因	八幡東区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直ししており、住宅投資は総じて堅調に推移している。 戸建住宅主体の既存住宅地域であり、地勢条件等から当区の平坦部に比較して住宅地需要は弱い、地価は概ね安定的に推移している。 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。			
	変動率	年間 +0.3 %	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	八幡東04C - 11402	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南西4.7 m市道		1住居 (60,188)		
b	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		
c	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)		
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	八幡東04C - 11497	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西6 m市道 東3 m 二方路		商業 (100,360) 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	() 78,223	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	83,081	$\frac{100}{[131.3]}$	63,276	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	63,300	
b	() 52,983	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,195	$\frac{100}{[86.7]}$	61,355	画地 0.0 行政 0.0	61,400	
c	() 57,861	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,150	$\frac{100}{[94.6]}$	61,469	その他 0.0	61,500	
d	() 68,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	71,144	$\frac{100}{[113.6]}$	62,627	その他 0.0	62,600	
e	() 63,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	69,004	$\frac{100}{[112.5]}$	61,337	$[100.0]$ 100	61,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	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 +25.0	画地 -5.0	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 +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
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 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 -3.0	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 +3.0	環境 +2.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,134,678	612,932	2,521,746	2,131,200	390,546	(0.9757) 381,056	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	9,526,400 円 (39,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2低専	60%	100%	100%	240㎡	13.0 m x 18.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅(ファミリータイプ)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,210	133,100	1.0	133,100
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,210	133,100	1.0	133,100
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		266,200		266,200
年額支払賃料						266,200 円 x 12ヶ月 = 3,194,400 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						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 (%))						3,194,400 円 x 4.0 % + 円 x % = 127,776 円		
以上計 + a+ - -						3,066,624 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						266,200 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,556 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 %) 266,200 円 x 96.0 % x 0.2563 = 65,498 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 + + +						3,134,678 円 (13,061 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10199	1,237 (1,237)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [107.0]	<u>100</u> [100.0]	1,217	対象基準階の 月額実質賃料 1,237 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10504	1,268 (1,268)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	1,244	月額支払賃料 (1,210 円/㎡)
c	八幡東04C (賃) - 10501	982 (982)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [92.0]	<u>100</u> [100.0]	1,186	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	133,200 円	33,300,000 x	0.4 %
維持管理費	95,832 円	3,194,400 x	3.0 %
公租公課	土地 34,300 円	査定額	
	建物 283,000 円	33,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	33,300 円	33,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,300 円	33,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	612,932 円 (	2,554 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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 _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	33,300,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 220.00 m ² (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	2,131,200 円 (8,880 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,134,678 円	
総費用		612,932 円	
純収益 -		2,521,746 円	
建物等に帰属する純収益		2,131,200 円	
土地に帰属する純収益 -		390,546 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		381,056 円 (1,588 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	9,526,400 円 (	39,700 円 / m ²)	

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, 株式会社アセットプランニング. Row 1: 北九州八幡東(県) - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 山下 耕一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,200 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], 55,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 北九州市八幡東区祇園原町338番7外... (2) 近隣地域: 東 50m, 西 60m, 南 50m, 北 170m... (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 68,000 円/㎡... (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR鹿児島本線「八幡」駅を最寄り駅とする戸建・共同住宅等が混在する住宅地域である... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該近隣地域は、戸建住宅・共同住宅・小規模小売り店舗等が混在する旧来からの住宅地域である... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正... (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... (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 66,800 円/㎡, 変動率 年間 +0.6%, 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	八幡東04C - 11505	北九州市八幡東区		更地	()	台形	西6.5 m市道		近商 (90,200)	
b	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)	
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	八幡西04C - 11402	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南8 m市道		1住居 (60,200)	
e	八幡東04C - 11503	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	西7 m市道		近商 (90,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 59,058	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	59,294	100 [87.9]	67,456	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	67,500
b	() 68,598	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	71,144	100 [105.1]	67,692	環境 0.0 画地 0.0	67,700
c	() 60,491	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [90.0]	67,548	100 [100.0]	67,548	行政 0.0	67,500
d	() 59,441	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	68,701	100 [99.9]	68,770	その他 0.0	68,800
e	() 81,044	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	81,530	100 [119.6]	68,169	[100.0] 100	68,200
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 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -13.0		
b	正常	% / 月 +0.05	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 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 -12.7	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 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 68,000 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等の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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)	
	1,514,888	322,200	1,192,688	1,004,800	187,888	(0.9757) 183,322	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	4,583,050 円 (43,200 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	50.00	L S 2 F		100.00		
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%	106㎡	11.0 m x 9.3 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	軽量鉄骨造2階建ての共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0%	外階段利用の建物のため。

(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	50.00	100.0	50.00	1,300	65,000	1.0	65,000	1.0	65,000
2 ~ 2	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,300	65,000	1.0	65,000	1.0	65,000
~										
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		130,000				130,000
年額支払賃料						130,000円 x 12ヶ月 =				1,560,000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						共益費は計上しない。				
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 (%))						1,560,000円 x 5.0% + 円 x % =				78,000円
以上計 + a+ - -										1,482,000円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						130,000円 x 95.0% x 1.00% =				1,235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%) 130,000円 x 95.0% x 0.2563 =				31,653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 + + +						1,514,888円 (14,291円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 11501	1,571 (1,571)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,257	対象基準階の月額実質賃料 1,329円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10506	1,670 (1,601)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [125.0]	100 [100.0]	1,406	月額支払賃料 (1,300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	62,800 円	15,700,000 x	0.4 %
維持管理費	78,000 円	1,560,000 x	5.0 %
公租公課	土地 16,600 円	査定額	
	建物 133,400 円	15,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	15,700 円	15,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,700 円	15,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	322,200 円 (	3,040 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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	15,700,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² x 100.00 m ² 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	1,004,800 円 (9,479 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,514,888 円
総費用			322,200 円
純収益 -			1,192,688 円
建物等に帰属する純収益			1,004,800 円
土地に帰属する純収益 -			187,888 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			183,322 円 (1,729 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	4,583,050 円 (		43,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	83,700 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]	66,000 円/㎡
(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	北九州市八幡東区石坪町9番9「石坪町5-24」			地積(㎡)	199	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他) (70,200)			
	ほぼ整形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	八幡4.7km				
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 250m、南 200m、北 100m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模			200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	旧電車通り背後の区画整然とした既存住宅地域	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7km 法令 1住居(70,200)準防 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因の大きな変動は見込まれないが、立地性・住環境が良好な平坦部の既存住宅地域として需要は強い。感染症拡大による地価への影響は未知数であるが、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	58,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区及び隣接区に広がる県道「大蔵到津線」背後を中心とした住宅地域の圏域である。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は八幡東区の住宅地域の中では利便性が良好な平坦地域に立地し住宅地としての需要は強く、地価水準は堅調に推移している。市場の中心価格帯は画地規模により様ではないが、土地のみが1,500万円～1,700万円前後と判断する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属するため、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、快適性・利便性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量して、さらに単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100			
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	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 81,200 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 北九州八幡東 - 10 公示価格 82,000 円/㎡			価格形成要因	変動状況	<p>(一般的要因) 八幡東区を含む北九州の経済は、コロナ禍において緩やかに持ち直ししており、住宅投資は総じて堅調に推移している。</p> <p>(地域要因) 隣接区への交通アクセスが良好な平坦部の既存住宅地域であり、基準地周辺では新築住宅が散見され地価は堅調に推移している。</p> <p>(個別的要因) 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。</p>				
	変動率	年間 +3.1%	半年間 +2.1%							

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	八幡東04C - 10109	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m市道 南西8 m 北東1.9 m 角地		商業 (100,400)				
b	八幡東04C - 10498	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	東6 m市道		1住居 (60,200)				
c	八幡東04C - 11201	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	北西7.8 m市道		1住居 (70,200)				
d	八幡東04C - 11412	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1低専 (50,80) 宅造規制区域 地区計画等				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 88,736	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,064	$\frac{100}{[113.6]}$	85,444	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	85,400			
b	() 88,629	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	92,322	$\frac{100}{[109.1]}$	84,621	0.0 0.0 0.0	84,600			
c	() 81,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	87,662	$\frac{100}{[104.0]}$	84,290	0.0	84,300			
d	() 80,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	79,176	$\frac{100}{[94.1]}$	84,140	0.0	84,100			
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 +2.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 +2.0	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： 84,300 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,797,894	530,336	2,267,558	1,792,000	475,558	(0.9757) 464,002	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,600,050 円 (58,300 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住居準防	70%	200%	200%	199㎡	13.5 m x 15.0 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	2階建共同住宅(ファミリータイプ)を想定			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,320	118,800	1.0	118,800
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,320	118,800	1.0	118,800
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		237,600		237,600
年額支払賃料					237,600円 x 12ヶ月 = 2,851,200円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等にて充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,851,200円 x 4.0% + 円 x % = 114,048円			
以上計 + a+ - -					2,737,152円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					237,600円 x 96.0% x 1.00% = 2,281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%) 237,600円 x 96.0% x 0.2563 = 58,461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 + + +					2,797,894円 (14,060円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10101	1,459 (1,429)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [105.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,390	対象基準階の 月額実質賃料 1,349円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10199	1,237 (1,237)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,302	月額支払賃料 (1,320円/㎡)
c	八幡東04C (賃) - 10105	1,228 (1,228)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,293	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	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	85,536 円	2,851,200 x	3.0 %
公租公課	土地 38,800 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	530,336 円 (	2,665 円 / m ²)	(経費率 19.0 %)
(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	28,000,000 円	設計監理料率 151,000 円 / m ² x 180.00 m ² (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	1,792,000 円 (9,005 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,797,894 円	
総費用		530,336 円	
純収益 -		2,267,558 円	
建物等に帰属する純収益		1,792,000 円	
土地に帰属する純収益 -		475,558 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		464,002 円 (2,332 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	11,600,050 円 (	58,300 円 / m ²)	

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	72,900,000 円	1㎡当たりの価格	84,500 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 11 日	(6)路線価 [令和 4年1月]	67,000 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	北九州市八幡東区榎田 2 丁目 9 番 2 外「榎田 2 - 1 2 - 3」				地積 (㎡)	863	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	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 1:1.5	共同住宅 RC 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5 km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 35 m、			規模	850 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	小倉北区に近い旧電車通り背後の住宅地域	街路	1 1 m 市道	交通施設	八幡駅 東方 5 km	法令 1 住居 (60,200) 規制
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	56,900 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、八幡東区、戸畑区及び八幡西区の住宅地域一円である。需要者の中心は、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と見られる。小倉北区境、旧電車通り付近、バス通り沿いで生活利便性に恵まれた地域で共同住宅も多い住宅地域を形成している。かかるなか、近時、共同住宅地の取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況であるが、周辺住宅地の影響を受け住宅地需要は堅調に推移している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域であるが、土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 補画地 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 その他
	北九州八幡東(県) - 7	[103.1] 100	100	100	[100.0] 100	83,800		
(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 82,800 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、住宅投資は横ばい。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。			
	- 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/㎡				[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	83,800
変動率	年間 +2.1 %	半年間 %	個別的要因	榎田地区の人口は、区平均より減少傾向であるが、小倉北区に近く利便性が良く周辺住宅地の上昇傾向を受けている。				
変動率	年間 +2.1 %	半年間 %		個別的要因	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東04C-10113	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	北6 m市道		2住居 (70,200)	
b	八幡東04C-10104	北九州市八幡東区		底地	()	長方形	北東8 m市道		1住居 (70,200)	
c	八幡東04C-11201	北九州市八幡東区		建付地	()	袋地等	北西7.8 m市道		1住居 (70,200)	
d	八幡東04C-10109	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m市道 南西8 m 北東1.9 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	() 90,981	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	95,202	100 [108.8]	87,502	街路 0.0 交通・接近 0.0	87,500
b	() 55,785 92,975	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	95,113	100 [109.1]	87,180	環境 0.0	87,200
c	() 81,407	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	92,533	100 [110.2]	83,968	画地 0.0	84,000
d	() 88,736	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	97,064	100 [116.5]	83,317	行政 0.0 その他 0.0	83,300
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 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0		
			画地 -3.0	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +9.0	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： 85,500 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			既成市街地のため原価法適用困難							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	23,984,640	5,006,748	18,977,892	16,923,400	2,054,492	(0.9556) 1,963,273	(4.4 0.4) 4.0 %	
	収益価格	49,081,825 円 (56,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	320.00	R C 5 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70%	200%	200%	863㎡	24.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 11.0 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、平均床面積 50㎡を想定した。			有効率の理由	94.0%	共同住宅としては標準のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	320.00	90.0	288.00	1,330	383,040	1.0	383,040	1.0	383,040
2 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,350	410,400	1.0	410,400	1.0	410,400
3 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,350	410,400	1.0	410,400	1.0	410,400
4 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,370	416,480	1.0	416,480	1.0	416,480
5 ~	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,370	416,480	1.0	416,480	1.0	416,480
計		1,600.00	94.0	1,504.00		2,036,800		2,036,800		2,036,800
年額支払賃料					2,036,800 円 x 12ヶ月 = 24,441,600 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金にて充当 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					24,441,600 円 x 4.0 % + 円 x % = 977,664 円					
以上計 + a+ - -					23,463,936 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,036,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 19,553 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,036,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 501,151 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 + + +					23,984,640 円 (27,792 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10505	1,275 (1,222)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,275	対象基準階の月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10502	1,370 (1,263)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,464	月額支払賃料 (1,350 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	1,132,000 円	283,000,000 x	0.4 %
維持管理費	733,248 円	24,441,600 x	3.0 %
公租公課	土地 170,000 円	査定額	
	建物 2,405,500 円	283,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	283,000 円	283,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	283,000 円	283,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	5,006,748 円 (	5,802 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(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	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9556
(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	283,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 1,600.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0598	躯体部分 0.0466 x 40 % +	仕上部分 0.0579 x 40 % +
			設備部分 0.0902 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	16,923,400 円 (19,610 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		23,984,640 円	
総費用		5,006,748 円	
純収益 -		18,977,892 円	
建物等に帰属する純収益		16,923,400 円	
土地に帰属する純収益 -		2,054,492 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,963,273 円 (2,275 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.0 %	
	49,081,825 円 (	56,900 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
北九州八幡東(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一
鑑定評価額	5,830,000 円		1㎡当たりの価格	16,900 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]	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	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	北九州市八幡東区河内1丁目2610番17 「河内1-1-5」			地積 (㎡)	345 ()	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	「調区」 (70,200)		
	不整形 1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域	北東11.5m 県道	下水	枝光6km	(その他) (40,60)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 70m、南 100m、北 60m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 16m、規模		350㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	近隣地域内の家屋の集積度は低い	街路	11.5m県道	交通施設	枝光駅 南西方6km 法令「調区」 (40,60) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、八幡東区郊外の市街化調整区域内の戸建住宅・店舗等が混在する住宅地域である。地域要因に大きな変化はなく、地価水準は、下落傾向が続くと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区を中心とした北九州市全域、及び隣接する市町における市街化調整区域、及びそれと同様の既存住宅地域である。中心となる需要者は、当地域に強い地縁的な選好性を有する個人等である。当該地域は、中心地からの交通利便性も悪く、周辺には生活利便施設も少ないため需要は非常に弱い。取引の中心となる価格帯は、取引自体も少なく、見出せない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、自用の戸建住宅及び小規模店舗等が中心の地域である。賃料収入の獲得を目的とした投資用の共同住宅等は存在しないことから、収益還元法の適用は断念した。従って、北九州市及び隣接する市町に存する規範性が高い取引事例から試算した比準価格を重視し、近年の当該地域及び周辺地域における取引の状況等も勘案し、上記の通りに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 要 因 行 政 其 他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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 要 因 行 政 其 他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	八幡東区は、人口・世帯数ともに減少傾向で、高齢化率は上昇が継続しているが、平坦地の住宅市場は、比較的安定している。		
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%	(地域要因)	地域要因に大きな変動はなく、当該地域内の不動産需要は低迷している。		
						(個別的要因)	特になし。		

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 - 11391	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南5 m市道		1住居 (60,200)	
b	直方04C - 11203	直方市		更地	()	不整形	北23 m市道 西5.5 m 南東4 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)	
c	直方04C - 10508	直方市		建付地	()	ほぼ長方形	南東4.3 m市道		(都) (70,200)	
d	八幡西04C - 11393	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北西2.5 m市道		1低専 (50,80)	
e	八幡西04C - 10402	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東4.1 m市道		1低専 (50,80) 高度地区最高10m 風致地区	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 22,612	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,612	$\frac{100}{[133.7]}$	16,912	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	16,900
b	() 16,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.4]}$	25,568	$\frac{100}{[150.4]}$	17,000	画地 0.0 行政 0.0	17,000
c	() 17,319	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,492	$\frac{100}{[103.9]}$	16,835	その他 0.0	16,800
d	() 14,732	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	18,212	$\frac{100}{[110.0]}$	16,556	その他 0.0	16,600
e	() 12,860	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,821	$\frac{100}{[77.9]}$	16,458	[100.0] 100	16,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +3.0	環境 +35.0		
			画地 -35.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	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 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 -0.04	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 -25.0		
			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： 16,900 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						
	市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセットプランニング
北九州八幡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 山下 耕一

鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	86,000 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		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	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1「荒生田3-1-5」				地積(㎡)	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	不整形 1.2:1	事務所兼住宅 RC 5	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西19 m 県道	水道、ガス、下水	八幡4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 50 m、南 30 m、北 90 m			標準的使用	中層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 15 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	低層店舗、中層事務所ビル、マンション等が混在する商業地域	街路	19 m 県道	交通施設	八幡駅 東方4 km	法令(80,400)準防
	地域要因の将来予測	当該地域は、幹線道路沿いの店舗・事務所・共同住宅等が建ち並び路線商業地域である。現在、前面道路の拡幅が行われているが地域要因に大きな変動はなく、地価は堅調な市場を背景に上昇傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	72,500 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡東区・西区を中心に北九州市全域の路線商業地域である。需要者の中心は、店舗の運営を希望する法人・個人及び投資用の不動産の購入を希望する法人・個人等である。当該地域内の土地は、空き店舗も少なく、繁華性は比較的安定している。取引の中心となる価格帯は、規模のパラツキがあり、見出せない状況であるが、地価は上昇傾向である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、店舗・事務所・共同住宅が建ち並び路線商業地域である。比準価格は市場性を表した価格で、本件では、八幡東区・西区の同一需給圏内の類似地域に存する取引事例より試算した価格であり妥当性は高い。収益価格は、収益性を表した価格であるが、還元利回りの査定等において不確定要素を含むため規範性が劣る。以上のことから、比準価格を重視して、収益価格を関連付けて、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通りに鑑定評価額を決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
(9) 指か定ら基の準地討	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 +2.0 交通 +5.0 環境 +2.0 画地 0.0 行政 +3.0 その他 0.0	地 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	北九州八幡東(県) 5 - 4	[104.3]	100	100	[100.0]	108,000		
	前年指定基準地の価格	117,000 円/㎡	100	[112.5]	100			
(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 106,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	八幡東区は、人口・世帯数ともに減少傾向で、高齢化率は上昇が継続しているが、路線商業地の需要は、比較的安定している。		
	- 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				(地域要因)	地域要因に大きな変動はないが、繁華性は安定している。		
	代表標準地 標準地	標準地番号	-		(個別的要因)	特になし。		
	公示価格	円/㎡	-		変動率	年間	+2.8 %	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	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 西4.2 m 道 角地		商業 (100,400)			
b	八幡東04C-10106	北九州市八幡東区				更地	()	長方形	北西20 m 県道		商業 (90,400)			
c	八幡東04C-10109	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南東7.9 m 市道 南西8 m 市道 北東1.9 m 市道 角地		商業 (100,400)			
d	八幡東04C-10198	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	東7.8 m 市道		商業 (90,468)			
e	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)			
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	() 110,530	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	109,988	100 [99.8]	110,208	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	110,000			
b	() 101,185	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	108,960	100 [100.0]	108,960	環境 画地	0.0 0.0	109,000			
c	() 88,736	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	97,064	100 [89.8]	108,089	行政	0.0	108,000			
d	() 121,005	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [99.0]	122,961	100 [112.7]	109,105	その他	0.0	109,000			
e	() 97,029	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,805	100 [87.8]	111,395	[100.0] 100	0.0 100	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 +0.25	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 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
d	正常	% / 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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+13.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-18.0 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等の把握が困難であるため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	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)	
	13,510,005	3,108,540	10,401,465	9,697,600	703,865	(0.9549) 672,121	(4.5 0.4) 4.1 %	
	収益価格	16,393,195 円 (72,500 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 (㎡)		
店舗併用共同住宅	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
商業準防	80 %	400 %	400 %	226 ㎡	16.0 m x 13.0 m	前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	R C 造の1階は店舗、2階以降は共同住宅を想定した。			有効率の理由	88.0 %	同様の建物において標準的である。

(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 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	160.00	80.0	128.00	2,300	294,400	5.0	1,472,000	1.0	294,400
2 ~ 5	共同住宅	160.00	90.0	144.00	1,500	216,000	1.0	216,000	1.0	216,000
~										
~										
計		800.00	88.0	704.00		1,158,400		2,336,000		1,158,400
年額支払賃料						1,158,400 円 x 12ヶ月 = 13,900,800 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						共益費は計上しない。				
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)						0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						13,900,800 円 x 5.0 % 円 x % = 695,040 円				
以上計 + a+ - -						13,205,760 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,336,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,192 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 %) 1,158,400 円 x 95.0 % x 0.2563 = 282,053 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 + + +						13,510,005 円 (59,779 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 11502	1,043 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	100 [85.0]	100 [70.0]	2,191	対象基準階の月額実質賃料 2,359 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10101	1,459 (1,429)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [90.0]	100 [70.0]	2,438	月額支払賃料 (2,300 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	760,000 円	152,000,000 x	0.5 %
維持管理費	695,040 円	13,900,800 x	5.0 %
公租公課	土地 57,500 円	査定額	
	建物 1,292,000 円	152,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	152,000 円	152,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	152,000 円	152,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,108,540 円 (	13,755 円 / m ²)	(経費率 23.0 %)
(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	152,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 800.00 m ² (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	9,697,600 円 (42,910 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,510,005 円
総費用			3,108,540 円
純収益 -			10,401,465 円
建物等に帰属する純収益			9,697,600 円
土地に帰属する純収益 -			703,865 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			672,121 円 (2,974 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	16,393,195 円 (		72,500 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	3,860,000 円	1㎡当たりの価格	75,700 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]	63,000 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	北九州市八幡東区中央2丁目14番8「中央2-19-4」			地積(㎡)	51	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(80,500) 防火 (その他) (100,456)					
	長方形 1:2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗・事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 6 m、奥行 約 8 m、規模			50㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	7.6 m市道	交通施設	八幡駅 東方1.6 km 法令 商業(100,456) 防火 規制					
	地域要因の将来予測	当該近隣地域は、旧来からの商業地域(アーケード商店街)である。現在のところ、特筆すべき変動要因は見当たらないため、当面は概ね現状を維持したまま推移するであろうと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	55,000 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする既存商業地域一帯である。需要の中心は、地場で事業経営を目論む個人や法人であると思われる。圏内の商況は、土地の収益性や利用度などによって、区々であり、取引市場も多様化の様相を強めている。近隣地域は、古くからのアーケード商店街であり、変化に乏しい状況であるが、周辺では相応の取引が見られ、不動産市況には改善の兆しが見られる。取引価格にはバラツキがあり、収斂した相場を掴み難い状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、近傍の類似事例を中心に試算しており、説得力のある価格を求めることができた。収益価格は、低層の店舗兼事務所を想定して試算したが、各種想定の高難性、価格と賃料との相関関係の希薄性などから、その価格の精度には、やや難があると判断される。したがって、本件では、規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量の上、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡東(県) 5 - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	117,000 円/㎡	[104.3]	100	100	[100.0]	75,700					
			100	[100.0]	[161.2]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間	%	<p>(一般的要因) 北九州地区において、個人消費は、コロナ感染症によるサービス消費を中心とした下押し圧力が和らぐも、緩やかに持ち直している。</p> <p>(地域要因) 近隣地域には格別の変動はない。最近、周辺では、相応の取引が見られ、取引市場の需給は、ほぼ均衡しているものと思料される。</p> <p>(個別的要因) 特に個別的要因の変動はない。</p>							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東04C - 11405	北九州市八幡東区			建付地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m市道 南3.5 m 二方路		商業 (100,450)	
b	八幡東04C - 11410	北九州市八幡東区			建付地	()	不整形	東8 m市道 南東10 m 角地		商業 (100,500)	
c	八幡東04C - 10107	北九州市八幡東区			更地	()	ほぼ台形	西18 m市道		商業 (90,400)	
d	八幡西04C - 10716	北九州市八幡西区			建付地	()	台形	南東7 m市道 南6 m 角地		1中専 (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	() 78,317	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	77,542	$\frac{100}{[100.0]}$	77,542	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	77,500	
b	() 56,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	76,462	$\frac{100}{[100.0]}$	76,462	画地 0.0 行政 0.0	76,500	
c	() 76,672	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,822	$\frac{100}{[104.0]}$	74,829	その他 0.0	74,800	
d	() 68,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	70,186	$\frac{100}{[88.2]}$	79,576	その他 0.0	79,600	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -17.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +2.0	環境 -2.0 その他 +2.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 +2.0	環境 -2.0 その他 +2.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -1.1	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 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 +2.0	環境 -2.0 その他 +2.0	街路 -1.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 +2.0	環境 -2.0 その他 +2.0
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	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： 77,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	1,571,743	344,190	1,227,553	1,106,770	120,783	(0.9750) 117,763	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,803,881 円 (55,000 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 (㎡)		
店舗兼事務所	50.00	S 2 F		100.00		
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 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m x 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分は店舗、2階部分は事務所の鉄骨造2階建の建物を想定した。			有効率の理由	90.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(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 ~	店舗	50.00	90.0	45.00	1,681	75,645	4.0	302,580
2 ~	事務所	50.00	90.0	45.00	1,300	58,500	2.0	151,290
~							5.0	292,500
~								
~								
計		100.00	90.0	90.00		134,145		595,080
年額支払賃料							134,145 円 x 12ヶ月 = 1,609,740 円	
a共益費(管理費)							円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠							共益費の授受は慣行化していない。	
その他の収入(駐車場使用料等)							円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)							保証金により補填。 0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))							1,609,740 円 x 5.0 % + 円 x % = 80,487 円	
以上計 + a+ - -							1,529,253 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)							595,080 円 x 95.0 % x 1.00 % = 5,653 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 %) 151,290 円 x 95.0 % x 0.2563 = 36,837 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 + + +							1,571,743 円 (30,818 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 11496	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,708	対象基準階の 月額実質賃料 1,718 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 11497	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,728	月額支払賃料 (1,681 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	81,500 円	16,300,000 x	0.5 %
維持管理費	64,390 円	1,609,740 x	4.0 %
公租公課	土地 27,200 円	査定額	
	建物 138,500 円	16,300,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	16,300 円	16,300,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,300 円	16,300,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	344,190 円 (	6,749 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	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	16,300,000 円	設計監理料率 158,000 円 / m ² x 100.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	1,106,770 円 (21,701 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,571,743 円	
総費用		344,190 円	
純収益 -		1,227,553 円	
建物等に帰属する純収益		1,106,770 円	
土地に帰属する純収益 -		120,783 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		117,763 円 (2,309 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,803,881 円 (	55,000 円 / m ²)	

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	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	54,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 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 11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4年1月]	56,000 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			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	北九州市八幡東区山王1丁目2番2外「山王1-13-5」				地積(㎡)	682	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	
	台形 1.2:1	店舗 S 1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域	北西46 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1 km	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27 m、奥行 約 25 m、			規模	680㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	スペースワールド駅前 1 km	法令規制	商業(90,400)準防	
地域要因の将来予測		当該地域は、各種施設の更新等が進む東田地区に隣接する商業地域で、本年の大型商業施設の開業により、マンション需要も相まって、地価はやや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	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区を中心として隣接区の主要道路沿いを中心とした商業地域と判定される。主たる需要者は自営業業者、不動産業者等である。幹線道路沿線で、背後にスーパー、小売店舗等も見られる。本年、テーマパーク跡地に大型商業施設が開業し車輦通行量は増加している。かかる状況の中、取引価格にバラツキが見られ、現時点では取引の中心価格帯は把握できない状況ではある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路交通環境画地行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 74,800 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	地域の経済は緩やかに持ち直している。個人消費は持ち直し、食料品等の販売は底堅く、衣料品も堅調に推移している。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 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 +6.3 %	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	八幡東04C - 11497	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西6 m市道 東3 m 二方路		商業 (100,360) 宅造規制区域	
b	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)	
c	八幡東04C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北西20 m県道		商業 (90,400)	
d	八幡東04C - 11513	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北25 m市道		商業 (90,400)	
e	八幡東04C - 10107	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	西18 m市道		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	() 63,860	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [94.0]	68,344	100 [86.5]	79,010	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,400
b	() 87,713	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	90,169	100 [116.6]	77,332	画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	79,700
c	() 101,185	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	108,960	100 [131.2]	83,049	その他 0.0	85,500
d	() 107,226	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	107,869	100 [115.0]	93,799	[103.0] 100	96,600
e	() 76,672	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	77,822	100 [100.0]	77,822		80,200
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 +0.05	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.25	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 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e	正常	% / 月 +0.15	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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 80,500 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				既成市街地のため原価法適用困難						
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	6,181,650	1,285,100	4,896,550	3,082,660	1,813,890	(0.9750) 1,768,543	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	42,108,167 円 (61,700 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸しの店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	1 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	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	5.0	2,700,000	
~									
~									
~									
計		300.00	100.0	300.00		540,000		2,700,000	
年額支払賃料						540,000 円 x 12ヶ月 = 6,480,000 円			
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						6,480,000 円 x 5.0 % 円 x % = 324,000 円			
以上計 + a+ - -						6,156,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,700,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 25,650 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(年) 運用利回り(%) = 0 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 + + +						6,181,650 円 (9,064 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 10507	1,154 (1,107)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [85.0]	100 [90.0]	1,555	対象基準階の月額実質賃料 1,808 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10506	1,670 (1,601)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,815	月額支払賃料 (1,800 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	227,000 円	45,400,000 x	0.5 %
維持管理費	194,400 円	6,480,000 x	3.0 %
公租公課	土地 387,000 円	査定額	
	建物 385,900 円	45,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	45,400 円	45,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,285,100 円 (	1,884 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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	45,400,000 円	設計監理料率 147,000 円 / m ² x 300.00 m ² (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	3,082,660 円 (4,520 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,181,650 円
総費用			1,285,100 円
純収益 -			4,896,550 円
建物等に帰属する純収益			3,082,660 円
土地に帰属する純収益 -			1,813,890 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,768,543 円 (2,593 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	42,108,167 円 (		61,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	39,900,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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) [令和 4年1月]	96,000 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	北九州市八幡東区中央2丁目2番4外「中央2-7-23」			地積(㎡)	327	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(80,500) 防火 (その他) (100,500)
	台形 1:2	店舗兼医院 RC 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27m 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 0m、北 50m			標準的使用	店舗・事務所付共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 24m、規模			300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし。		街 2.7m 県道	交通 八幡駅 南東方1.6 km	法令 商業(100,500) 防火	規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、古くからの商業地域である。現在のところ、地域の変動を惹起する特筆すべき要因は見当たらないため、今後も当分の間、ほぼ現状維持で推移するであろうと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所付共同住宅地				(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	128,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	94,500 円/㎡				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など多様である。市況は、物件の収益力によって、取引の多様化傾向が明確化している。当該近隣地域は、圏内の中心商業地域であり、土地の利用度は高い。近傍では、マンション素地などで相場を超えた高値の取引も見られ、地価は堅調に推移している。地価相場は、規模や類型、取引の目的などが区々であるため把握し難い。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、対象基準地との品等の類似性に十分留意して、比較的近傍の取引事例を中心に採用して試算しており、実証的かつ客観的な価格が得られたと判断した。収益価格については、店舗・事務所付共同住宅を想定して試算したが、各種の想定が困難、流動的であることなどから、その価格の精度には、やや難があると認めざるを得ない。よって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳 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		
(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		
(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 117,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	北九州地区において、個人消費は、コロナ禍によるサービス消費を中心とした下押し圧力が和らぐも、緩やかに持ち直している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州八幡東 5 - 1 公示価格 119,000 円/㎡			(地域要因)	近隣地域の地域要因には、格別の変動はなく、当分の間、こうした状況は継続すると予測される。圏内の不動産市況は比較的好調である。		
	変動率 年間 +4.3% 半年間 +2.5%			(個別的要因)	特に個別的要因の変動はない。		

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	八幡東04C - 11421	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ正方形	北東30 m市道		商業 (100,500)					
b	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)					
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 - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	長方形	北西20 m県道		商業 (90,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 126,950	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	128,727	$\frac{100}{[90.9]}$	141,614	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	142,000				
b	() 110,530	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	109,988	$\frac{100}{[84.6]}$	130,009	0.0 0.0 0.0	130,000				
c	() 97,029	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,805	$\frac{100}{[85.5]}$	114,392	0.0 0.0	114,000				
d	() 101,185	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	108,960	$\frac{100}{[85.7]}$	127,141	0.0 0.0	127,000				
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 +0.35	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	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	-2.0 -5.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -5.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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	-2.0 0.0	環境 その他	-7.0 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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 128,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	22,014,648	4,865,056	17,149,592	15,822,400	1,327,192	(0.9549) 1,267,336	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	30,910,634 円 (94,500 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・事務所付共同住宅	260.00	R C 5 F		1,300.00		
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 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m x 24.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所、3～5階はファミリータイプの賃貸住宅で構成された鉄筋コンクリート造5階建の建物を想定した。			有効率の理由	86.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(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 ~	店舗	260.00	75.0	195.00	2,475	482,625	4.0	1,930,500
2 ~	事務所	260.00	85.0	221.00	1,900	419,900	2.0	965,250
3 ~ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,400	327,600	5.0	2,099,500
~							1.0	327,600
~							1.0	327,600
計		1,300.00	86.0	1,118.00		1,885,325		5,012,800
年額支払賃料		1,885,325 円 x 12ヶ月 = 22,623,900 円						
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費の授受は慣行化していない。						
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金により補填。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		22,623,900 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,131,195 円						
以上計 + a+ - -		21,492,705 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		5,012,800 円 x 95.0 % x 1.00 % = 47,622 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 %) 1,948,050 円 x 95.0 % x 0.2563 = 474,321 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 + + +		22,014,648 円 (67,323 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東04C (賃) - 11498	1,867 (1,855)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,667	対象基準階の 月額実質賃料 2,549 円/㎡
b	八幡東04C (賃) - 10506	1,670 (1,601)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[65.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,569	月額支払賃料 (2,475 円/㎡)
c	八幡東04C (賃) - 11496	2,049 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,411	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	1,240,000 円	248,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	904,956 円	22,623,900 ×	4.0 %
公租公課	土地 116,100 円	査定額	
	建物 2,108,000 円	248,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	248,000 円	248,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	248,000 円	248,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,865,056 円 (	14,878 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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 _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	248,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (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 ×	15,822,400 円 (48,387 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		22,014,648 円	
総費用		4,865,056 円	
純収益 -		17,149,592 円	
建物等に帰属する純収益		15,822,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,327,192 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,267,336 円 (3,876 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.1 %	
	30,910,634 円 (	94,500 円 / m ²)	