# 

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二

鑑定評価額 12,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 52,500 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]	42,000 円/m²
(2)空地河本口	A10 45 70 45	/ 5 / 压物 の 任 米西	工告任42	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	監定評価額の決定	しの理由の	グラ 日 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		ル州市八巾 の原 2 -		iの原2丁目 3」	3222	0番3	0			地 (m	<b>也積</b> ㎡)	(	235	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の 況	利用の現	別況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	接		は交通施記 O状況	ひとの	•	200)	
	長方形 I:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅が 主宅地域	が多い高	北東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	三ケ	「森1	.8 km		( <del>?</del>	·の他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	200 m、	南 50	m、北	150 m	標準	<b>善</b> 的使用	用戸建	住宅	地		'			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	์ ปี 15	m、 奥行	<b></b> 約	17 m	n、 規	模	'	250 r	m²程.	度、	形状	長方用	li li	
地域	地域的特性	特記与特別	にない			街 基準路	∮方位北	6 m市	交通施設	¦方 □1.8 k		三ケ君	駅南東	法令規制	(60	·専 ,200)	
	地域要因の将 来予測	3 11			           		況は戸	建住宅			定し	てい	ることだ	.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		当面の	間、現
	有効使用の判定	戸建住宅	地						`	対象基 の個別 因	準地 的要	方位	Ī				0.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例収益還元		比準価:			3,000 1,400	円/m 円/m	i	_							
		原価法		積算価	格		/	円/m	า้								
		開発法			による価格		/	円/m									
(6)市	場の特性	る給与所 れており	得者層で 、各画地	ある。	外の値ごろ! 当該圏域にる をコンパク 主宅で3千	おいて比り	較的敷 総額を	地規模の 抑えた物	の大きし	八古家代	住宅	を2	区画程度	に分割	した	ミニ開発	
<b> </b> ) 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	得力のあ アパート	る価格での建設し	ある。- か想定で	と収益価格だ 一方、収益( できなかった け、指定基準	価格は不 たため、	動産が. 比準価	具有する 格より(	る収益性 低位にな	生を反明 求められ	やした いた。	:価格 した	であるが がって、	、収益 本件で	性に は、	限界のま 比準価格	うる低層 Aを標準
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準均	也 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 図の ご較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	100	100	100	[ ] 10	0					画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 14	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 対較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +10.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,200 円/	. 1-	101.4]	100 [100.0]	100	-	0.0]	5	51,800			画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対標(基準値 を基準値 の等	の	通地点(代表	51,700 長標準地等		価格形成要因	世 5 要 团	或了量	最寄り駅子する一	₹まで跳 −次取得	離があ	るもの らの言	おり、 かの、 需要が	高齢化型 合齢化型 住環境が が見込まれ	率が上昇 が良好な			宇を選
前か	変動率 年間	+1.5	% 半年間	<b>I</b>	% の	要 图	国 / ———										

(1)	比準価格算	定内	]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	地番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o H	画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	通施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 4 C	: : : : : : : : : : : : :	九州市八幡	西区			建付地	(		長7	方形	北西6 m	市道			1 中専 (60,200)
	- 11001															
b	八幡西 0 4 C - 11015		九州市八幡	西区			建付 地	(		) 正7	方形	南東4.8	m市道			1 低専 (50,80)
С	- 11015 八幡西 0 4 C	+	九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(		ほII )形	<b></b> ぼ台	北4 m市 西23 m	道			1 住居 (70,200)
	- 11021	_											-1->46			- 0 =
d	八幡西 0 4 C - 11020		九州市八幡	西区			建付 地	(		不   	整形	北西5.3	m市道			2 住居 (60,200)
е	-							(		)						
NO	取引価(円/	格 m')	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較	格	上 推定標準値 (円/㎡)	Ti (1)	固別的要因 比較	Ø.	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.3]	100	100		50 40 <b>5</b>	100			<b>50</b> 46	街路		0.0	50, 400
b	51,7	/62	100.0]	100	[100.0] 100	[100.0]		52,435	100	0.0]		52,43	35 交通 接近		0.0	52,400
	52,0	000	[100.0]	100	[100.0]			51,439		9.0]		51,95			0.0	52,000
С	( 48,9	901	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		48,659	100	0 1.1]		53,4	国均	也	0.0	53,400
d	(	)	_100	[100.8]	100	_100		10,000					行正	女	0.0	00,100
_	48,7	737	[100.0]	100	[100.0]			54,585	+	3.5]		52,73	39 <del>そ</del> の		0.0	52,700
е	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			100 [	<u>U</u> ]				[ <b>100</b> ] 100		
NO	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化			1					_	の比較の	内訳			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	<u> </u>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	 <del>延</del> 0.0	環境	0.0
	+(	0.13	画地	0.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ <b>L</b>	
b	正常 %	/月	街路		<u>├</u> ┌交通・接		-   環境			街路			交通・接		環境	0.0
	+(	0.13	画地	+2.0	  行政		こっての		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L '	
С	正常 %	/月	街路		¦ ┆交通・接		<del> </del>  環境 			街路		!	交通・接		環境	·7.0
	+(	0.13	画地				こっての			 行政			 その他		_	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u>  交通・接		-   環境 			街路				<del>延</del> +10.0		÷ -5.0
	+(	0.13	画地	 -10.0	   行政		   <del>て</del> の		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	_ L	
е	%	/月	街路		<u> </u>  交通・接		-   環境 			街路			交通・接		環境	ž
			画地		└ ¦行政		¦その	-		 行政		L	その他		_ L	
オに	上準価格決力	定の理	里由		1		1						〔比準価	格:		<b>53,000</b> 円/㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
198	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
			100	)	100						100			
			L	J	100						l I	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100			
			[	]	100						[ ]	100	'	
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	<u> </u>	₹0	)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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,140,367	635,588	2,504,779	2,105,600	399,179	( 0.9757) 389,479	( 4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	9,736,975	円 ( 4	1,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和	]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法	まによる価格				円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	建物の状	t況							10.	九州八幡西(県)	- 1	モ地-4 
		用	 途	建築面	面積	( m² )		構造・「	階層	Ž	延床面積		( m² )
共同	目住宅					110.00	L S	2 F	=			220.0	00
1/2	 公法上の規	制等											
	·····································		基準建蔽率等	指定容积	<b>事</b> 率	基準容積率等	地積		間口・	奥行	前面道路、	幅量等	
											前面道路		6.0 m
1 🖣	- 専		60 %		200 %	200 %	ó	235 m <sup>2</sup>		m× 16.7	'm 特定道路	までの距離:	m
친	思定建物の	)概要	各階ファミリ	ータイプ	を想定			有効率 の理由	100.	.0 %   外區	階段利用のため		
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳					1		-			
. ,	階層	用途			 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月額 <sup>:</sup> 料	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
	陷僧			_	<del>+</del> (%)	(m²)		ጥፕ		(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
				, ,							1.		33,100
1	~ 1	住宅		110.00	100.0	110.0	0	1,210		133,100	1.	1.0 133,	
		/÷ —		440.00	400 =		4 6==		407	1.		37,500	
2	2 ~ 2	住宅		110.00	100.0	110.0	0	1,250		137,500	1.	0 1	37,500
	~												
	~											2	70,600
	計			220.00	100.0	220.0	0			270,600			70,600
白	<del>-"'</del> F額支払賃	 ≣米≯						270.	600円	× 12ケ月	] =		200 円
	共益費(管						一 円	/ m² ×		m²x 124			0 円
	-		 の算出根拠			共益費等を対	引途授受	 する慣行に	はないた		ない。		
			車場使用料等)				円	/台 x		台×12ケ月	]+	=	0 円
貨	資倒れ損失	₹(算出	根拠、金額)			敷金により	担保され	ているため	計上し	ない。			0 円
3	≧室等によ	こる損失				3	,247,200	円×		5.0 %	-		
(	+ a)x 空	≦室率 A	.(%)+( x 空	室率B(	%))	+		円×		%	=	162,	360 円
Ļ	人上計	+ a+										3,084,	840 円
侈	R証金等の	運用益	6(空室損失考慮符	後)		270	),600 円:	× 95	.0 % ×		1.00 % =	2,	571 円
柏	€利金等σ.	)運用益	弦及び償却額(空	室損失考慮	憲後)		]年数( ),600 円:		年) .0 % ×	運用利回り	0 ( 1.00 %) 0.2060 =	52,	956 円
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円:	×	% ×		% =		0 円
4	総収益	+	+ +				3,1	40,367 円		(	13,363	円/㎡)	
(3)	-4 1 m² ≝	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/㎡)	事情补正	静 時, 正	点修 標準係 補正	と 建物 差修正	物格 地域 E 因のし	或要 比較 格	基準階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊	皆の賃料
а	八幡西 0 (賃) -	11002	1,238 ( 1,200 )	100 [100.0	[100]		<u>100</u> ] [100			100 [100.0]	1,238		3 円/㎡
b	八幡西 0 (賃) -	4 C 10705	1,275 ( 1,249 )	100 [100.0		_				100 [100.0]	1,275	月額支払賃料 ( 1,250	↓ )円/㎡)
С	-		( )	<u>100</u>		) 100		] 100	] [	100		基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		131,600	円	32,900,000 x 0.4	%	
維持管理費		129,888	円	3,247,200 x 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	28,700	円	查定額		
公租公課	建物	279,600	円	32,900,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		32,900	円	32,900,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		32,900	円	32,900,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		635,588	円	( 2,705 円/㎡)	(経費率 )	20.2 %
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.4 9	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 9	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 🕏	Ŧ	: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		32,900,000 円	ı	445 000 FI 4 " 2 000 00 " 2	設計監理	
一工小厅上的一份,黑大		0.0040		145,000 円 / m²x 220.00 m² 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0640	_		0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,105,600 円 8,960 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益	1					
総収益					3,140,367	円
総費用					635,588	円
純収益 -					2,504,779	円
建物等に帰属する純収益					2,105,600	円
土地に帰属する純収益 -					399,179	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				389,479	円
×				(	1,657	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	6			
		9,736,975 F	9	(	41,400	円 / m²

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) - 2 宅地-1

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
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額15,100,000 円1 ㎡当たりの価格67,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	<u> </u>	/ Γ ) (西北久 の 壬未米百	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)美地調宜口	令和 4年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/主田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			、幡西区光 - 16-	É貞台2丁 2」	目16番	2				地 ( m	抱積 i )	(	223	法令	令上の規制	等
地	形状	敷地(	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接回	面道路の	状況	供給 処理施 設状況	接		:交通施記 )状況	みとの	1低氧 (50,8		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			莫住宅が建 然とした住 <sup>9</sup>		南東6	m		水道、 ガス、 下水	折尾	3 km			(その	D他)	
(2)	範囲	東 200	Dm、西	300 m	南 270	m、北	100 m	標準	■ ■的使F	刊 戸建		地		1			-
近	標準的画地の形ង	· 犬等	間口	約 14	m、 奥í	行 約	16 m	ı、規	模		225 r	m²程度	隻、	形状!	長方形		
隣     地   域	地域的特性		詩記すべき	き事項はな	113	l i	集方位北 n市道	í	交通	1	駅 北	公方3	km		1低		
		事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測					:人気学校区の戸建住宅団地として需 :堅調に推移するものと予測する。 -						<b>ა</b>					響は
(3)聶	最有効使用の判定	戸建住!	宅地 							対象基 の個別 因	準地 的要	方位					+2.0
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法			(	67,700	円/m	Î								
0	)適用	収益還え	元法	収益価			/	円/m	-								
		原価法		積算価	格		/	円/m	_								
		開発法		│開発法による価格 / 円/㎡ │ 八幡西区北部を中心とした住宅地域の圏域であり、需要													
(6) ਜੋ	5場の特性	る。圏内 譲戸建作	内では近 主宅の供	年、公共[ 給も旺盛 <sup>-</sup>	団体による	大規模な 価水準は	土地区 強含み	画整理事 で推移し	፤業がb っている	施行され る。取引	、  市場	間開にお	発事業者 ける中心	による い価格帯	大規模 は画り	雪任者と判 莫∼小規模 也規模によ	の分
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	せず比達 た対象基	隼価格の 基準地周∶	みを試算 辺の複数	した。比準	価格は、 準してお	現実の	取引価格 めた価格	8から3 8は妥当	求めた舅 当と判断	€証的 fする	価格。鑑	である。 定評価額	本件で	ヹは選打 ヹにあ <i>†</i>	収益価格は 沢要件を具 こっては、	備し
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	別的 図の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 10	0			1		行政 の他		-	<del>:</del> の他 	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比  要	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
基の 準検				[ ]	100	100	[	]				E	画地 行政		因そ	行政 fo他	
地討			/ ḿ	100	[ ]	-	] 10	0				そ	の他				
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変化 格 動								コロナ祉 推移して		て緩さ	やかに持ち〕	直し
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	標準地			<sup>(点)</sup> 形 状 成 況	地	域 ) 1	主環境・ 周辺では	品等か 新築住	「優れた ミ宅が散	戸建住 見され	主宅団 1地価	1地として 1は強含 <i>8</i>	て需要に	は堅調 <sup>っ</sup> 多してに	であり、基準 ハる。	準地
地格の等	公示価格	化九州ハ	66,00	- 00 円 / ㎡	因	(個別的)	的)	対象地の	個別的	要因に	かかる	3特段	の変動に	は認めら	られない	, I <sub>o</sub>	
前か	変動率 年間	+4.5	% 半年	間 +2.6	% の	·女 囚 ∕ 											

(1)	比準価村	各算定内	引訳														
NO	取引		所在及び地 」等	世番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ī の <del>J</del>	画地 形状	接面道状况	路の	註 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 ( C		九州市八幡	西区			更地	(		不整)	整形	北西6 m 南西6 m					1 低専 60,80)
b	- 112		ᆂᄱ	· <b></b>			7#./→			1=1	<b>-</b> 7   E	西8 m市	**				1 低専
D	了 C - 10 <sup>-</sup>		九州市八幡	스턴			地地	(		分方	ぎ長 形	<u>덕</u> 0 배마.					50,80)
С			九州市八幡	西区			更地	(		(ま) 形	<b>ぎ</b> 台	南東8 m <sup>2</sup> 北東4.2 角地					1 中専 70,200)
		193															
d	八幡西(	0 4   北	九州市八幡	西区			更地	(		ほ    方デ	ぎ正 形	北9 m市 東6 m 角地	道				1 低専 (60,80)
		120															
е	八幡西(		九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(		ほ    形	ぎ台	南西9 m <sup>-</sup>	市道				2 住居 (60,200)
NO		#17  価格  / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m )	地の	 域要 比較		       住定標準(i   (円 / ㎡)		個別的 比較	的要因σ	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[104.2]	_100	_100			_10				街	路	C	0.0	
b	5	5,770	[100.0]	100 [101.8]	100	100		63,720	10	6.0]		66,37	75 交 接	通・	C	0.0	67,700
D	7	3,265	[100.0]	100	[100.0]			65,829		9.0]		66,49		旦 境	C	0.0	67,800
С	(	)	100	[104.0] 100	100	100		04.404	10			05.4		地	+2	2.0	00.000
d	(	3,485	[100.0]	[102.0]	100	[103.0]		64,101	10	7.9] 0		65,47	76	政	C	0.0	66,800
	7	0,417	[100.0]	100	[ / ]	[103.0]		69,733	[10	5.0]		66,4	12 <del>7</del>	の他	C	0.0	67,700
е	( 7	1 190	100 [100 0 ]	[101.7] 100	100	100		72,400				66 Q	13		[ <b>102</b> .	0]	68,300
NO		イ月率	り標準化	<u>100</u>    補正の内記		[100.0]		72,400				 の比較の	_		100		00,000
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	0.0	環境	-4.0
		+0.38	画地		 ¦行政		その		·  -	 行政			 その他		0.0	<u></u>	
b	正常		街路		交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・			環境	-2.0
		+0.35	画地	+10.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
С	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	+1.0	環境	-5.0
		+0.33	画地	+3.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		+1.0	その他		0.0	L	
d	正常	% / 月			<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路		1			-1.0	環境	+2.0
		+0.33	画地		¦行政		その		. – – –  -	 行政		i	 その他		+3.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<del> </del>  交通・接		環境			街路		1			+1.0	環境	+5.0
		+0.33					¦その			 行政		+1.0     1.0+			0.0	L	+5.0
			1	0.0		0.0	i.		0.0			11.0	_		0.0		

												<b>አ</b> ይፖኒ!	州八幡西	(県)	- :	2	七地-3
(2)	(積算価格算	拿定内	訳														
(2)	)-1 原信	断法が	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地に存	し、:	土地の再調	<b>周達</b> /	原価が把	握でき	ないため	)。			
(2)	)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原化	西法の適用が可能	能な場合	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
17.7	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準作	化補正	時点何	修正	í (i	冬正後(	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u> [	]	100						<u>10</u>	]	1(	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格	有赊	効宅地化薬 した価格	ヹで	地域	要因の比	個別的 比較	的要因(	カ 車	再調達/	原価
	(円/	m²)				正夜	の間指 (円/㎡)	柳	(円/m	ı )	¥X		LU#X			( [	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算個	西格		•	P	] / m²		·		
内	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地	域要因の比	較		街路	3	交通	・接近		環境			行政			その他	<u>t</u>	
(3)	収益価格算	章定内	<del></del>														

(0)								
(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	<b>記記が適用できない</b>	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						( )		( )
	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		地域は、第一種低層値 賃貸市場が未成熟です	主居専用地域に指定され あるため。	れた戸建住宅団地であ	り、地域内では自	用σ	)戸建

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(1	円) (%)	(円/m²)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(2)実地調査日

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) - 3 宅地-1

1.2 倍

路線価又は倍率

倍率種別

価

				· , ,
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額 12,900,000 円 1 ㎡当たりの価格 54,600 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 円 / m² (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 路線

正常価格

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

令和 4年 7月 1日 (5)価格の種類

2 1	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		州市八幅		吉台2丁目	≣127	9番4	9			均 ( m	也積 ㎡)	(	237	法	令上の規	制等
準 地	形状	敷地の利況	削用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	面道路(	の状況	供給 処理施 設状況			:交通施設 状況	ひとの	2低 (60,	.専 ,100)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2		中規模画整然	一般住宅が	が多い区 宅地域	南西5 市道	m		水道、 ガス、 下水	折尾	፪1.2	km		( ~	の他)	
(2)	範囲	東 80 n	n、西	200 m、	南 150	m、北	200 m	標	準的使	用低層	住宅	地		1			
近 隣 -	標準的画地の形	     	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	20 m	۱、 <del>ا</del>	見模	'	250 ו	m²程原	复、 :	形状に	ŧぼŧ	長方形	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 基準 市道 路	方位 [	北5 m	交通 施設	1	沢西方	1.2	km	法令規制	(60	t.専 ,100)	
	地域要因の将 来予測	成熟した生活環境															
	最有効使用の判定	低層住宅:			_				``	対象基準 の個別的 因	隼地 的要	方位					+1.0
` '	鑑定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価村			6,500	円/r	_								
V.		収益還元法	7	収益価格		3	4,800	円/r									
		原価法 開発法		積算価を 関発さい	<sup>合</sup> こよる価格		/	円/r 円/r	_								
(6)市	万場の特性	同一需給服 か福岡方面 要競合の駅 年、需要回	ゴへ通勤: ジ響は看:	先を有す 過できな	る個人と	理解され R折尾駅	る。同 <sup>-</sup> 周辺整(	-需給 構進捗	圏内での恩恵	は住宅 <sup>地</sup> を受ける	他の新 ・形で	規供 、駅	給が旺盛 徒歩圏内	で、近 ] に所在	隣地する	域におい 近隣地域	1ても需 ばでも近
· 梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	共同住宅 も 地域にあま ものと思れ 指定基準地	っては、丿 キする。「	居住快適 以上より	性等の住 現実市場:	環境の良存 生起の地位	雪は収 西現象	益性に を如実	反映さ	れ難く、 した比準	比準 種格	価格を中	に比べ収 心に、収	マスタスタス (益価格) マムラス (益価格)	が低を膨	位に試算 動すると	iされた :ともに
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	, 標準地 ·		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/1	n <sup>2</sup> [	00	100	100	[ 10	0			- 1	Œ	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(			時点修正	標準化補正	地域翌 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+1.0 -6.0 +30.0
基の 準検 地討		≣地の価格 ,800 円/r	. 1-	04.5]	100	100	-	0 1.0]	ţ	54,300	- 1	Œ	画地 行政 の他	+2.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	のり、別午信年11111位		53,400		価 変 格 動											える影響	
基準準価地格	・2 基準地 である場合の検討 代表標準地		標準地等。	と同一地; -	点) 形成要	世 要 团	<b>∃</b>									活利便施 続けてい	
地倍 の等 前か	公示価格	+2.2 %	半年間	円/㎡	女 因 % の	要 因	- 1	固別的多	要因に変	変動はな(	l I.						
						1											

(1)	比準価格	算定内	]訳														
NO	取引事 例番号	ļ ,	所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	。 の	画地 形状	接面道状况	1路の	主要:	·····································	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(		ほl )方語	ぎ長 形	南西6 m <sup>2</sup>	市道				2 低専 (60,100)
<u></u>	- 1071						ᆂᅹ			1-1	<b>→</b> =	±== 0 0	<del></del>				
b	八幡西 0 C - 1070		九州市八幡	四区			更地	(		) 方 <del>,</del>	ぎ長 形	南西3.6	們中進			(	1 住居 (60,160)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(		) E	方形	南東4 ㎡	市道				1 住居 (60,160)
d	- 1070 八幡西 0		九州市八幡	無反			貸家			1=1	<b></b> ぎ長	南東4.6	~丰洁				 1 住居
u	C - 1129		, P311117 人が田				建付地	(		方		用来4.0					(60,184)
е	八幡西0	_	九州市八幡	西区			建付				 ぎ長	西8 m市	道				1 低専
	C - 1012	20					地	(		)   方 <del>}</del>	杉						(50,80)
NO	取引信(円)	西格 / m²)	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/㎡)	地の	域要 比較	格	住定標準信 (円/㎡)	西 (	個別的要 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.9]	100	100			100				街	路	0	0.0	
b	77	,062	100.0]	100	100.0]	[102.0]		76,231	100	0.0]		76,23	31 交 接	通・ 近	0	0.0	77,000
	42	,996	[100.0]	100.9	[ / ]			53,559		4.3]		56,79			0	0.0	57,400
С	(	100	100	[101.1] 100	100	100		FF FF0	100			<b>54.4</b>	画:	地	+1	.0	F4 700
d	(	,462	100.0]	[102.0]	100	100.0]		55,550	102	2.6] 0		54,14	<del>42</del> 行i	政	0	0.0	54,700
	61	,314	[100.0]	100	[100.0]			62,540		3.5]		55,10	01 そ	の他	0	0.0	55,700
е	( 72	265	100 0.7	[101.8] 100	100	100		65,829	100	0 4.9]		57,29	02		<b>101.</b> 100	0_]	57,900
NO			· · · · · · · · ·	100  補正の内部		[113.3]		00,029				  の比較の			100		57,900
	の内容	变動率															
а	正常(	%/月	街路	+1.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近 (	0.0	環境	0.0
		+0.18	画地	+1.0	└ ¦行政	0.0	しての	-	0.0	 行政		0.0	その他	(	 0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		<del> </del> <sub> </sub> 交通・接		-   環境 			街路			交通・技			環境	-10.0
		+0.18			 ¦行政		¦その			 行政		i	その他		 0.0	<u>-</u>	
	正常	% / 月			  交通・接		;   環境		0.0	街路		- !	交通・技			環境	
-		+0.18			L							L				L	-5.0
ام	工学 /	), , <u>-</u>			¦行政 		¦その - - 理培		0.0				その他		0.0	. Im to	
a		% / 月 +0.18			交通・接		-   環境 -			街路		i	交通・持			□	+5.0
			<b>山地</b>		行政		¦その		0.0	行政		- 1	その他		0.0	1	
е		%/月			交通・接		, □ 環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	<del>接近</del> - ;	3.0	環境	+15.0
		+0.35	画地	+10.0	¦行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	(	0.0		
オは	· 比準価格別	東定の現	里由						1				〔比準個	 5格:		5	<b>6,500</b> 円 / ㎡)

積算価格算	章定内	訳											
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既存	の住宅地口	こ所在	しており、	適	切な造成事例の	収集が困難	誰である7	ため。
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
造成事例番	号			-		所在及	び地番						
		事情補	証	時点修正	の価村	各	造		ı,	標準化補正	時点修〕	ΙĒ	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
(円/	m )					(137)		(137 11	. ,				(137 111)
		100 [	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>I</u>	_1	
寸帯費用		標準化	2補正	時点修正	付帯劉	費用の補修			ヹで	地域要因の比	個別的	要因の	再調達原価
	2						除		2 \	較	比較		( III ( <sup>2</sup> )
(円/	m)				(	(円/m)		(円/㎡	1)				(円/㎡)
		100	)	[ ]				(	%)	100	Г	1	
		]	]	100						[ ]	100	_	
热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
R													
事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
		% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
         	         		街路	各	交通	 ・接近 		環境		行政		₹ <i>0</i> .	0他
	-1 原信 -2 事例 T -2 事例 T -2 事例 T -2 事例 T -3 事例 T -3 事例 T -4 で -3 事例 T -4 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3 で -3	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡)  寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 [ 寸帯費用 標準化 (円/㎡) 100 [ R R R R R R R R R R R R R R R R R R	-1 原価法が適用できない -2 造成宅地内等に存し原 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既存 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地のの価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既存の住宅地I -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 - 所在及は 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-1       原価法が適用できない場合その理由       既存の住宅地に所在         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「100 [ ] 100       「帯費用の補修工後の価格(円/㎡)       有所         (円/㎡)       「100 [ ] 100       「円/㎡)       「有算         熟成度修正       「100 [ ] 100       「有算         R       事情の内容       月率変動率内容       造成工事費       標準化補正       月至	原価法が適用できない場合その理由	「中華	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日	原価法が適用できない場合その理由   既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難を   造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格   事情補正   時点修正   素地の補修正後   造成工事費   標準化補正   時点修   日の価格   日の価格   日の価格   日の価格   日の価格   日の価格   日の価格   日の一   日の一	原価法が適用できない場合その理由   既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるが   では   では   では   では   では   では   では   で

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,108,771	665,200	2,443,571	2,105,600	337,971	( 0.9757) 329,758	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	8,243,950	円 ( 34	4,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)-2 想知	主建物の状	<b></b> t況								<b>オピノしかい</b>	八幡西(県) ———	- 3 =	芒地-4
	用	途	建築面	積	( m²)		構造・『	皆層		延床	面積	(	( m² )
共同住宅					110.00	L S	2 F	;				220.00	)
公法上の	 D規制等												
用途地域等	1		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 %		237 m²	13.0	0 m× 1	8.0 m	前面道路:		5.0 m
想定建物	勿の概要	地域において 5 5 m <sup>2</sup> 程度の	│ 標準的と角 ファミリ <b>-</b>	Дされる - タイプ	。 共同住宅(専 プ)建物を想定		 有効率 D理由	100	0.0 %			までの距離: より標準的な有効	m h率を
(3)-3 総収	∇共管中は												
	用道			有効	有効面積		とり月額	月	額支払賃	i料 a	保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層			'	<u>率</u> %)	(m²)	支払賃料(円)			(	円) b	権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	<b>仕</b> 字		110.00	100.0	110.00	, ,	1,200				1.	0 13	32,000
1 ~	2 住宅		110.00	100.0	110.00		1,200		132,	000	1.	0 13	32,000
~													
~													
~										**********			
~												26	64,000
計			220.00	100.0	220.00				264,	000			64,000
年額支払	<b>丛賃料</b>						264,	000 円	x 12	ケ月 =		3,168,0	000円
	(管理費)					円/m	ı x		m²x	12ケ月	=		0 円
		の算出根拠 車場使用料等)				円/台	<b>.</b>		台x 12 <sup>-</sup>	<b>4</b> P .		=	0 円
	•	半塚世用科寺) 			保証金等によ			ので				=	0円
	こよる損失					168,000 円		, 0, 0	4.0				0 1 3
		(%) + ( × 空	室率B(	%))	+	F.	×			% =		126,	720 円
以上計	+ a+											3,041,	280 円
		(空室損失考慮	-			000 円 ×		0 %			00 % =	2,	534 円
権利金領	等の運用益	も及び償却額(空) ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	室損失考慮	(後)	償却 <sup>9</sup> 264,	∓数( 000 円 ×	4 £ 96.	≢) .0 % :	運用利 ×		1.00 %) .2563 =	64,9	957 円
その他の	収入に係る	保証金等の運用益	(空室損失考	憲後)		円×		%	×		% =		0 円
総収益	+	+ +					,771 円		(		13,117	円/㎡)	
<u> </u>		月額支払賃料の		T	( )内は支持		_	. —					· ·
NO 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時;  正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	各 地域 因の比		基準階 格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡西 (賃)	写 0 4 C · 10703	1,284 ( 1,259 )	100 [100.0]	[100 100		100 [104.0			100 [ 98.0	]	1,247		円/㎡
b 八幡西 (賃)	互 0 4 C ・ 10705	1,275 ( 1,249 )	100 [100.0]	[100 100		100 [104.0			100 [100.0	]	1,214	月額支払賃料 ( 1,200	円/㎡)
С -		( )	<u>100</u> [ ]	100	100	<u>100</u>		]	<u>100</u>	]		基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Ę	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		131,600	円	32,900,000 × 0.4 %	)	
維持管理費		158,400	円	3,168,000 × 5.0 %	)	
() TO () +m	土地	29,800	円	查定額		
公租公課	建物	279,600	円	32,900,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		32,900	円	32,900,000 × 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		32,900	円	32,900,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		665,200	円	( 2,807 円/㎡ ) (	経費率 2	21.4 %
(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 ¢: 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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		32,900,000 ₽	9	145,000 円 / ㎡x 220.00 ㎡x	設計監理	
元利逓増償還率		0.0640		■ 145,000 円 / III	(100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 x	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,105,600 円 8,884 円/r	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益	\		,			
					3,108,771	円
総費用					665,200	円
					2,443,571	
建物等に帰属する純収益					2,105,600	円
土地に帰属する純収益 -					337,971	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				329,758	
×				(	1,391	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 °	%			
		8,243,950	円	(	34,800	円 / m²

## **鑑定評価書(**令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額29,000,000 円1 ㎡当たりの価格82,200 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)	[令和 4年1月]	65,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 45 70		/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価					

1	鑑	定評価額の決定	の理由	の要旨															
おいけい   おいけい	基						宇町101	番 7					1 -		(		Ì	生令上の	規制等
長方形   中現標一般性系・アパー   市道   水道、黒崎1.3 km   水道、黒崎1.3 km   水道、黒崎1.3 km   水道、   下水   (70,200)   (70,20		形状		の利用の			の土地の	利用の状	接面	道路(	の状況	処理施	接			分との	(60	,200)	
(7) 2,000   15 m										n		ガス、	黒崎	新1.3	km		( 7	その他)	
振空   振空   振空   振空   振空   振空   振空   振空												下小					(70	,200)	
技術学の調整化が入り   回日   割   20   10   10   10   10   10   10   10		範囲	東 15	0 m、西	100	) m、	南 50	m、北	100 m	標	準的使	用【低層	住宅	地					
地域	_	標準的画地の形物										_							
本子別	也	地域的特性	1						m市道				訳	西方	ī1.3 km		¦(70	,200)	
(5)鑑定評価の手法 の適用																			更性向上
収益還元法   収益価格   62,100 円/㎡	- /										``	の個別的		ない	١				
原価法   積算価格	,								-,		_								
開発法   開発法による価格	りり返	<b></b> 包用		元法				6	•										
(6)市場の特性					1525	1 1-1-					_								
需要者の中心は、同一無給圏内のサラリーマンや当該地域に地緒的選好性を持つ者等一般住宅取得者層である。の商業施設の進出等力性性的良好な近隣地域の需要・地価は強含みで推移中である。中心的価格帯は、主地300㎡で2,200~2,700万円強程度である。  (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	a > -1-11	- a 4+ W		<b>公国</b> (+					-			劫四刀。	רי⊞יח	ı ∕o ⊞ī	効図のは	- <del> </del>	# I= 0	Λ \\\ ++ \\\	· 46241 1
検証及び鑑定評価	6) 巾罩	易の特性	需要者(の商業)	の中心は 施設の進	、同- 出等和	-需給    便性	圏内のサ 向上もあ	ラリーマ! り、閑静 <sup>:</sup>	ンや当詞 で利便性	亥地域 生が良	に地縁 好な近	的選好性 隣地域σ	tを持 )需要	つ者	ǐ等一般住	宅取得	者層	雪である	。周辺へ
公規価   標準地番号   修正   補正   図の比   要因の   の規準価格   内   で	検証	正及び鑑定評価	合う賃	料水準が で、比準	形成さ	されて を重視	おらず、 し、収益 <sup>.</sup>	収益価格I 価格を比	は若干( 皎考量)	氏位に ノ、近	試算さ 隣地域	れた。対 の地域的	想 特性	!は、 :の推	利便性や 移動向、	快適性	を重	直視する	住宅地で
Too   To	〉規価	標準地番号	標準	<b>-</b>				因のは	と 要	因の	の規	準価格	内	準	交通		域	交通	
1	各し	公示価格	П	/ m-2	[		100	100	-					Œ	行政		因		
## 25通 0.0 域 交通 要 環境				7 111				L									ļ.,		
準検     100 </td <td>旨か</td> <td></td> <td></td> <td>- 7</td> <td>修工</td> <td>ā E</td> <td>標準化 補正</td> <td>因のは</td> <td>と 要</td> <td>因の</td> <td>の比</td> <td>準価格</td> <td>内</td> <td>準</td> <td>交通</td> <td>0.0</td> <td>域</td> <td>交通</td> <td>-3.0 -4.0 0.0</td>	旨か			- 7	修工	ā E	標準化 補正	因のは	と 要	因の	の比	準価格	内	準	交通	0.0	域	交通	-3.0 -4.0 0.0
(10)	<b>捧検</b>			· .					-		8	81,900		Œ	行政	0.0	因		0.0
本準検 である場合の検討	10) 寸年ら	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格					価 変	一般的要。因	<u>`</u>	 	人口は派が良い信	載少、高i 主宅地域	――― 齢化型 の需要	—— 率は <sub>-</sub>	上昇。好市	1 記の景	           	: きあり、 P。	利便性や
の等 公示価格 円/㎡ 因別的要因については特に変動は見られない。 要 因	基準検 基価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地		<b>えたたい こうさい こうかい こうかい こうかい こうかい こうかい たいまた ままた ままた ままた ままた ままた ままた ままた ままた ま</b>	等と同	]一地点	形 状成 況	地域											良い地域
前か   変動率   年間 +3.0 %   半年間 %   の   ` 😝 🚨 ´	D等	公示価格	+3.0	% 半年			因	1 1		國別的	要因につ	ついては	特に変	变動に	は見られな	il 1.			

VO	取引	事	所在及び地	也番並びに	「住居表	〒 取引時	類型	地積		運	1地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号		)等			点	型		( m²)	の形		状況		設0	D状況		制等
а	八幡西(	) 4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	)	ほほ 形	整	南西8 mi	市道				近商 (90,300)
	- 112																
b	С		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方		西6 m市 南5 m 角地	道				1住居 (70,200)
c	- 103 八幡西( C		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほほう方形		北東8 mī	 市道				近商 (90,300)
_	- 111			-													
d	八幡西( C - 108		九州市八幡	西区			地	(	)	ほほ   形		東9 m市 北6.5 m 角地	道 ·				1 中専 (70,200)
e	八幡西 ( C	_	九州市八幡	西区			建付地	(	)	ほほう形		西6 m市i 南3.5 m	· <b>道</b>				1住居 (80,200)
	- 101	06										角地					
OV	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比			定標準値 円/㎡)		個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	) 4,677	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		86,201				88,14	街		(	0.0	88,100
b	(	+,07 <i>1</i>	100.03	[102.0]	100.0	100.03		00,201	_100			00, 12	<u>₩</u> 父 接	通・ 近	(	0.0	00,100
	7	5,142	[100.0]	100	[100.0]	-		75,142	[ 94			79,85	53 環	境	(	0.0	79,900
С	99	) 9,935	100 [135.0]	[100.5] 100	100	100 [100.0]		74,396	100 [ 88			84,34				0.0	84,300
d	( _	)	100	[100.0]	100	100		70.107	100			07.4	行			0.0	07.400
e	(	4,363	[100.0]	100 [101.8]	100.0	100		72,197	100			87,40	)6 ~	の他	[100.	0.0 <b>0</b> 1	87,400
			[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		86,326				79,19	98		100		79,200
OV	ア事情の内容		り標準化	補正の内記	R				=	工地域	要因(	の比較の	内訳				
a	正常		街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	<b></b>		-1.0	交通・	接近	+1.0	環境	-5.0
		+0.25	画地	0.0	行政	0.0	しての	他	0.0	 亍政		+3.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・技	<sub>妾近 0.0</sub>	環境		0.0	<b>封路</b>		-2.0	交通・	接近	-1.0	環境	-3.0
		+0.25	画地	+2.0	└	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	 亍政		0.0	その他		0.0	L	
c	その他	% / 月	1 街路		<u> </u>  交通・打		!		0.0	<b>封路</b>			交通・		+3.0	環境	-16.0
		+0.13	画地	0.0	¦行政		`   <del>て</del> の			 亍政		+3.0				L	
d	正常	% / 月	街路		文通・技		-   環境			<b>封路</b>			交通・			環境	-14.0
		0.00	画地		¦行政		¦その			 亍政			その他			<u>_</u>	
e	正常	%/月	1 街路		交通・技		¦ ¦環境		0.0	<b></b> 野路		- 1	交通・			環境	± +8.0
-		+0.20			    行政		-  -   <del>そ</del> の			 宁政			へ <u></u>  その他			L	- +8.U 
			理由	0.0	1	0.0			0.0	^		0.0	10		0.0		33,800 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
198	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
			100	)	100						100			
			L	J	100						l I	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100			
			[	]	100						[ ]	100	'	
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地域要因の比較 街路					交通・接近			環境		行政	<u> </u>	₹0	)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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,934,926	1,158,080	4,776,846	3,878,400	898,446	( 0.9757) 876,614	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	21,915,350	円 (62	2,100 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						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

共同住宅 公法上の規 用途地域等	用	途	74.66.7									
公法上の規			建築面	積	( m²)		構造・『	皆層	31	<b>正床面積</b>	(	(m²)
					200.00	L S	2 F				400.00	)
 用途地域等	制等											
		基準建蔽率等	指定容積	李	基準容積率等	地積		間口・奥	· <del></del>	前面道路、		
1住居							2			前面道路:		10.0 m
準防		70 %		200 %	200 %		353 m <sup>r</sup>	20.0 m	17.5	m 特定道路ま	での距離:	m
想定建物の	)概要	各階約50㎡ 定。	程度のフ	ァミリー	- タイプ共同住		有効率 理由	100.0	% 外陷	皆段使用の為		
(3)-3 総収益	算出内	]訳										
階層	用途	床面		———— 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額支	<b>払賃料</b>	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
PH/E				(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	住宅		200.00	100.0	200.00		1,260		252,000	1.0	0 25	52,000
1 ~	14-75		_55.56		200.00		.,200		.52,000	1.0	_	52,000
2 ~	住宅		200.00	100.0	200.00		1,260	2	252,000	1.0		52,000 52,000
~												
~												
~												
			400.00	100.0	400.00			ı	504,000		50	04,000
計			400.00	100.0	400.00			`	004,000		50	04,000
年額支払賃								000 円 ×			6,048,0	
a共益費(管 b共益費(管		の算出根拠				円/㎡	×	1	ที่x 12ケ	r月 =		0 円
		車場使用料等)				円/台	×	台>	: 12ケ月	+	=	0 円
貸倒れ損失	(算出村	根拠、金額)			敷金により担	保されてい	るので	計上しな	l I			0 円
空室等によ					6,0	048,000 円	×		4.0 %			
		.(%)+( × 空	三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三 三	%))	+	円	×		%	=	•	920 円
以上計			· ·								5,806,0	
		(空室損失考慮? :及び償却額(空)		巨化)	(	000 円 x	96. 4 £	.0 % x 王 \ 二軍F	用利回り	1.00 % =	4,8	838 円
1年小亚分0	连巾皿	1次の資料報(土	主]只人"与原			000 円 ×	96.	.0 % ×	nかi凹・フ	0.2563 =	124,0	008 円
その他の収 <i>)</i>	に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益		+ +				5,934,	926 円	(		16,813	円/㎡)	
		月額支払賃料の			( )内は支払		T	<u>,                                     </u>				
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補	前   時;  正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域	或要  基 比較 格差	準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡西 0 (賃)	4 C 11107	1,419 ( 1,361 )	100 [100.0	[100]	-	<u>100</u> [ 93.0 ]	<u>100</u> [ 95.		0 1.0]	1,409	対象基準階の 月額実質賃料 1,288	円/㎡
b 八幡西 0 (賃) -	4 C 10106	1,164 ( 1,116 )	100 [100.0	[100		100 [ 97.0 ]	<u>100</u> [100	_	0.0]	1,277	月額支払賃料 ( 1,260	円/㎡)
c 八幡西 0 (賃)	4 C 11101	921	100 [100.0	[100		100 [ 92.0 ]	100 [ 90.		0 3.0]	1,137	基準階 2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳									
項目	<b>3</b>	<b>ミ額相当額</b>				算 出	根 拠		
修繕費		242,400 F	9		60,600	000 ×	0.4	%	
維持管理費		211,680 F	7		6,048	000 ×	3.5	%	
.\.T□ .\.÷=	土地	67,700 F	9	査定額					
公租公課	建物	515,100 F	9		60,600	000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		60,600 F	9		60,600	000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		60,600 F	9		60,600	000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F	<del>"</del>						
総費用									
~		1,158,080 F	<del>"</del>	(		3,281 F	円/㎡)	(経費率	19.5 % )
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.4 %	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 %	ò	n a:躯体の経済	音的耐用	年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	40 %	5	n♭: 仕上の経済	<b>斉的耐用</b>	年数			25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	5	n c:設備の経済	育的耐用	年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ξ.	:未収入期間	を考慮し	<b>」た修正</b> 率	<u>«</u>	C	.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	î 定 額				算出	根 拠		
建物等の初期投資額		60,600,000 円		147,000	у П. / ж	ŧ	400.00 m²	設計監理 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0640		躯体音		×	仕上部分	x (100%)+	3.00 %) 設備部分
				0.0506 × 40	) % +	0.0642 ×	40 % +	0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×		3,878,400 円 10,987 円/㎡							
(3)-8 土地に帰属する純収益	1								
総収益								5,934,926	円
総費用								1,158,080	円
純収益 -								4,776,846	円
建物等に帰属する純収益								3,878,400	円
土地に帰属する純収益 -								898,446	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							876,614	円
×				(				2,483	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	Ď						
		21,915,350 円	}	(				62,100	円 / m²

# 

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 5 宅地-1

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	
北九州八幡西(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 19,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 86,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 4年	7月 11日	(6)	[令和 4年1月]	67,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATR 4 7 7 7 7		/ F ) / T + 2 O 1 F + 5			·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	2日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価						

			**~													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	- 10	九州市/7 9田町 3		田町8番4	4					地利 ( ㎡)	~	227	ì	き令上の 対	見制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺	辺の土地のラ	利用の状	接面	面道路の		供給 処理施 設状況	接迫	要な交通施 近の状況	設との	1년 (60	E居 ,200)	
	台形 1:1.2	住宅 LS 3			主宅のほか井 1利便な住宅		南西8	m	:	水道、 ガス、 下水	黒崎7	00 m		( र	<del>:</del> の他)	
(2)	範囲	東 100	Dm、西	100 m、	南 100	m、北	100 m	標準	的使用	1 低中	層の住	宅地				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	m、 奥行	亍 約	17 m	i、 規	模		240 m	程度、	形状	長方	形	
地域	地域的特性		県崎地区に )既成住宅		傾斜地勢	街 8 m 路	n市道		交通施設	1	尺 南江	5700 m	法令規制	(60	主居 (,200)	
	地域要因の将 来予測				の住宅地均 に推移する				訪は見	込まれ	ないか	、黒崎駅	外縁部の	の住	宅地需要	は強く
	最有効使用の判定		の住宅地						_ (	対象基準 対象基準 の個別的 因	集地 内要	111				
l ` ′	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準価			7,000	円/m²								
ľ	ブル型/TI	収益還え	で法	収益価		6	· .	円 / m²								
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格		/	円/㎡ 円/㎡	_							
(6) ī	市場の特性	八幡西区 区及び隣打 ら品等及で	及び隣接区( 接区の居住: び価格水準! のみが2,	の中心市行者と判断では八幡西	 封地に」 する。対 区内で_	立地する 対象基準 上位に位	_ 住宅地 地は黒	!崎駅か	ら徒歩	圏内の利	便性が優	いれた	:住宅地均	或に属し		
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	証的かっ	つ妥当と 低位に試	判断する。 算された <sup>=</sup>	事例から規 収益価格I ものと思料 益価格を考	は、自己作 する。鑑賞	使用目的 定評価額	内の取引 額の決定	が支配にあた	記的な地 こっては	域に属 、居住	員し、土地 È快適性が	価格に見より重視	合う	5賃料水準	₹が形成
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的  因の  較	の規準		内 準 沢 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[ 100	10			補正	–		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら			- 7	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的  因の  較	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -10.0 -2.0
基の 準検	前年指定基準 		` .	[103.0]	100	100	-  <b>-</b>	0.0]	80	6,400	補正		0.0	因	行政 その他	0.0
地討		,000 円	/ m	100	[100.0]	[ 88.2]				•		その他	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	83,70	0 円 / ㎡	価変、格動	要因						は、コロナ 調に推移し		て然	爰やかに持	きち直し
基準準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		表標準地	等と同一地	形 状 成況	世史						成住宅地域 みで推移し		立均	也的優位性	生から住
地格の等前が	公示価格	10.0	% 半年	- 円/㎡	要 因 %の	因										
ผก \)	久劉平   牛 町	+ა.∠	70   <del>+ 4</del>	·l비	/0 0)											

(1)	比準価格		· <b>P36</b> ( 引訳										D7 07117 (1H)			
NO	取引	事 号	所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画 の刑	画地 珍状	接面道状況	路の 主設	要交通施 の状況	i	法令上の規 制等
а	八幡西 C	4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ		西6 m市i 南3.5 m	首			住居 30,200)
	- 101	06										角地				
b	八幡西 (C		九州市八幡	西区			更地	(	;	台开 )	<b>*</b>	西5.7 mī	<b>节道</b>			住居 70,200)
С	- 101 八幡西( C	_	九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(	,	長方	5形	は6.9 mī	<b>市道</b>			住居 70,200)
d	- 101 八幡西( C		九州市八幡	西区			建付地	(	,	長方)	5形	西6 m市i 南5 m	道			住居 70,200)
	- 103	313										角地				
е	八幡西(	0 4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	,	長方)	5形	北西5 mī	市道			中専 60,200)
	- 114															
NO	取引 (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域 因のは	域要 北較		住定標準価 (円/㎡)		的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[102.3]	100	100		00 750	100			00.75	街路	0.	0	00.000
b	(	4,800 \	100.0]	100	100.0]	100.0]		86,750	100			86,75	<u>0</u> 交通・ 接近	0.	0 -	86,800
_	95	5,964	[100.0]	100	[ / ]	[100.0]		98,075	[111			88,11		0.	0 _	88,100
С	(	)	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		84,331	100			06 03	画地	0.	0	96 000
d	(	3,249	100.03	[102.0]	100.01	100.03		04,331	100			86,93	行政	0.	0 -	86,900
	75	5,142	[100.0]	100	[100.0]	[102.0]		75,142	[ 87	7.3]		86,07	3 その他	0.	0	86,100
е	(	) 8 327	100 [100 0 ]	[102.0] 100	100	100		69,694	100			86,90	10	[ <b>100.0</b> 100	ן	86,900
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内訓		[100.0]		00,004				  の比較の		100		00,000
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-1.0	環境	+1.0
		+0.25	画地	0.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 <del>そ</del> の他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	0.0	環境	+6.0
		+0.27	画地	0.0	  行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	+5.0		
С	正常	%/月	街路	0.0	├ ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	-2.0	環境	-1.0
		+0.25	 画地	0.0	 行政		しての			 行政		0.0	 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	-3.0	環境	-10.0
		+0.25	画地	+2.0	行政		   <del>て</del> の		0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0		
е	正常	%/月	街路	0.0	文通・接	近 0.0	<del> </del>  環境 		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-5.0	環境	-13.0
		+0.20	画地	0.0	└ ¦行政		¦その		0.0	 行政		0.0	 その他	-2.0		
オ	上 上準価格:	決定の										<u> </u>	〔比準価格:		87	<b>,000</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	 訳														
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ない	場合その理由	₽.	既成	市街地に存	<b>すし、</b>	土地の再調	周達/	 京価が拒	児握で:	きないため	),		
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	<b>易合</b> (	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
Tay.	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準·	化補正	時点個	<b>修正</b>	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100							<u>10</u>	) <u>0                                    </u>		1		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]				
Ź	热成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	iR																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街品	<b>各</b>	交	<b>通</b>	・接近		環境			行政			その他	ļ

(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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,471,461	686,004	2,785,457	2,201,600	583,857	( 0.9757 ) 569,669	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,241,725	円 (62	2,700 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						

(4)開奏	発法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発	終法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の	)現価の総和	]	投下資本収益率	販売	5単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の状	 状況							107			E1E-4
	用	途	建築面	面積	( m²)	, i	構造・『	皆層	3	<b>正床面積</b>	(	m²)
共同住宅					110.00	LS	2 F				220.00	)
公法上の規	見制等											
用途地域等		基準建蔽率等	指定容和	<b>青</b> 率		地積		間口・奥	 !行	前面道路、		
							-			前面道路:		8.0 m
1 住居		60 %		200 %	200 %		227 m <sup>r</sup>	13.5 m	17.0	m l	までの距離:	m
想定建物の	の概要	2階建共同住	宅(ファ	ミリーク	タイプ)を想定		有効率 理由	100.0	%   外閉	皆段使用のため		
(3)-3 総収記	<b>益算出内</b>	 ]訳										
階層	用道			 有効 率	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額支	払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
伯僧				<del>-</del> (%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	共同包	主宅	110.00	100.0	110.00		1,340		147,400	1.		47,400
1 ~ 1										1.		47,400
2 ~ 2	共同信	主宅	110.00	100.0	110.00		1,340		147,400	1.		47,400 47,400
~												
~												
~												
			220.00	100.0	220.00				294,800		29	94,800
計			220.00	100.0	220.00				204,000		29	94,800
年額支払賃								800 円 ×			3,537,6	600円
a共益費(電 b共益費(電		の算出根拠				円/㎡	×		m²x 125	7月 =		0円
		車場使用料等)				円/台	×	———— 台	× 12ケ月	+	=	0 円
					敷金等にて充							0 円
空室等に。	よる損失				3,	537,600 円	×		4.0 %			
		x(%)+( x空	室率B(	%))	+	円	×		4.0 %	=	141,5	504 円
以上計	+ a+										3,396,0	096 円
保証金等の	D運用益	的 (空室損失考慮)	<b></b>		294,	800 円 ×		0 % ×		1.00 % =	2,8	830 円
権利金等の	D運用益	<b>査及び償却額(空</b> 望	室損失考慮	憲後)	償却 <sup>3</sup> 294,	年数( 800 円 ×	4 £ 96.	拝) 運 0%×	用利回り	( 1.00 %) 0.2563 =	72,5	535 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				3,471,	461 円		(	15,293	円/m²)	
(3)-4 1 m² \( \)	当たりの	月額支払賃料の	算出根拠	Ļ	( )内は支	払賃料						
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	甫 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比	域要 基 比較 格多	基準階 量修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡西( (賃)	0 4 C 10106	1,164 ( 1,116 )	100 [100.0	[100]	-	100 [ 93.0 ]	<u>100</u> [ 90.		00.0]	1,391	対象基準階の 月額実質賃料 1,370	円/㎡
b 八幡西( (賃)	0 4 C 10107	1,381 ( 1,352 )	100 [100.0	[100]		<u>100</u> [ 97.0 ]			00.00]	1,424	月額支払賃料 ( 1,340	円/㎡)
c 八幡西( (賃)	0 4 C 10199	1,241	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 93.0 ]	<u>100</u> [100		00.0]	1,334	-   基準階 2 F 	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		137,600	円	34,400,000 x 0.4 %	)	
維持管理費		141,504	円	3,537,600 × 4.0 %	)	
Λ.TΠ.Λ.÷Β	土地	45,700	円	查定額		
公租公課	建物	292,400	円	34,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		34,400	円	34,400,000 x 0.10 %	)	
建物等の取壊費用の積立金		34,400	円	34,400,000 × 0.10 %	)	
その他費用		0 1	円			
総費用						
~		686,004	円	( 3,022 円/㎡ ) (	経費率 1	9.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	40 %	6	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	等価格)	20 %	6	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		34,400,000 円			設計監理	
				152,000 円 / ㎡x 220.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0640			0.0902 x	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,201,600 円 9,699 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		3,000 137	.,			
総収益					3,471,461	円
総費用					686,004	円
					2,785,457	
建物等に帰属する純収益					2,201,600	
土地に帰属する純収益 -					583,857	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				569,669	
×				(	2,510	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	6			
		14,241,725 P	9	(	62,700	円 / ㎡

別記様式第6

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額22,200,000 円1 ㎡当たりの価格67,800 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]	53,000 円/m²
(2)安地超木口	AT 45 70 40	/ Γ / (亜+タ の 4手 米五	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/	の女日																	
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに対	九州市ノ	\幡西区引	野1丁目	12番7					地 ( m²	積 (		328	法	令上の規	制等			
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な	交通施設 伏況	足との	1住 (60,	:居 200)				
	長方形 1:1.5	空地			莫一般住宅、 が混在する(		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	黒崎	3.4 k	m		( <i>₹</i>	の他 )				
(2)	範囲	東 18	0 m、西	150 m、	南 120	m、北	120 m	標準	的使用	月 低層	住宅均	地		'						
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 15	m、 奥í	亍 約	20 m	、 規	模		300 n	rì程度	. :	形状長	長方邪	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
隣     地   域	地域的特性		寺にない			街 6 m	市道		交通	1	駅南西	方3.4	- km	法令	(60	E居 ,200)				
		事項				路			施設					規制	1					
	地域要因の将 来予測				土地利用 (堅調な推				は上昇	圧力を	強め	ながら								
(3) 5	侵有効使用の判定 	低層住	宅地						(	対象基準 の個別的 因	準地 :	ない								
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	6	9,000	円/㎡		<u> </u>										
U.	)適用	収益還え	元法	収益価		4	4,500	円/㎡	-											
		原価法		積算価			/	円/㎡	_											
		開発法		1.157 5.121	による価格	•	/	円/㎡												
(6) ਜੋ	万場の特性	る。人[ 現化する	コ減少や るが、最	急速に高調	齢化が進む の接近状況	北九州市のを映じたり	内の住宅 用途の多	官市場は 多様性等	t、地勢 も好愿	ぬや街路 感されて	条件、	、居住 競争力	主環境等 コは一段	に応し と高ま	を有する個人と把握され なじたK字回復基調が最 高まりを見せている。 関することは難しい。 価値に見合う賃料水準が					
\ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	十分にテ では、ヨ	形成され 現実市場	ていない。 生起の地位	も見られる こと等を映 西現象を如 専門職業家	じて、比 実に反映	準価格に した比当	こ比べ収 書価格を	マ益価格 中心に	各が低位 こ、収益	た試験	算され を斟酌	iたもの 付すると	)と思料 :ともに	する こ、指	。以上。 i定基準均	こり本件 せからの			
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世 個 要 比	別的 因の 較	の規準		内 沟 訳 们	<b>‡</b> 3	5路 で通 環境		地 域 要	街路 交通 環境				
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			补		画地		因	行政				
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100	)			I	-	テ政 D他			その他 				
(9) 指か 定ら	北九州八幡西(		- 14	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	世	別的 因の 較	の比≝		内 纳 訳 们	善 3 と 3	5路 ご通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	0.0 -4.0 -10.0			
基の	前生指定具准	地の価格	ζ	[101.4]	100	100	[100	.0]			補		画地 - ***	0.0	因	行政	0.0			
準検 地討		200 円	/ m²	100	[100.0]	[ 86.4]	- I <del>-</del>	<u> </u>	6	6,000	I	E 1	f政 D他	0.0		<del>そ</del> の他 	0.0			
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動									)が不動産市場に与える影響には留 高齢化の傾向が続いている。						
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	·点)形状 成况	地域		E活利便的 とでは近に								要が喚起る。	されて			
地格 の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的)要 因	句 個	別的要	因に変	動はなり	l 1°									
前か	変動率 年間	+3.0	% 半年	間	% の	× E	-													

<b>VO</b>	取引事 例番号		所在及び <sup></sup> 」等	也番並びに	' 住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	画地の形物		■路の	・ 芸の	要交通的 )状況	他	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方形	<b>南西6.2</b>	m市道				1 低専 50,80)
b	- 1100		九州市八幡	#IV			Z <b>∌/</b> →			正方形	/ 南西3 m	<b>公</b>				   中専
D	C 107		/ <b>L</b> ንነነ ጥ / <b>\</b> Ψ£	i			建付 地	(	)	上方形	南東4.5					70,180)
c			九州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方形	北西6 m					l 住居 70,200)
	- 1030	09									角地					
d	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほぼ長 方形	南東9 m 南西5 m					1 住居 70,200)
e	八幡西 0	-	九州市八幡	西区			建付地			ほぼ整		道				 1 住居 70, 200)
	C - 1060	03					16	(	)	形	南4 m 角地					70,200)
NO	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに		 推定標準ſ 格(円/㎡)		個別的 比較	要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.9]	_100	_100			_100	)		街	路	0	.0	
	59	,972	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		60,512	[ 86		70,0	^	通・	0	.0	70,000
b	(   18	) 3,467	<u>100</u> [ 60.0]	[100.1] 100	<u>100</u> [ 70.0 ]	<u>100</u> [102.0]		43,150	100 [ 62		69,2	接 62 環			.0	69,300
2	(	)	100	[101.0]	100	100		00.040	100			画			.0	00.000
 d	(	),333	100.0]	100 [100.7]	100.0]	100		69,643	[100 100		69,5	行 行	政	0	.0	69,600
_	62	,023	[100.0]	100	[ / ]	[102.0]		61,233	[ 88		69,5	04 <del>건</del>	の他	0	.0	69,500
е	(	) : 741	100	[100.4] 100	100	100		65,350	100		66,7	52		100.0	<u>)</u> ]	66,800
10		イ月率	ウ標準化	100       補正の内部		[101.0]		05,550			 要因の比較の			100		00,000
_			街路		交通・接	<b>近</b>	環境		0.0 fi	<b></b>		交通・	<b>运</b> 诉		理培	
2	l		画地		L		. L				i				本来・元   	<b>-</b> 10.0
					行政		その一		0.0			その他		0.0	理+辛	
)		% / 月 +0.02	街路  画地		交通・接     行政		環境  その		0.0  0.0		i	交通・      その他		+2.0	·	-35.0
	正常	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0			交通・			環境	-10.0
			    画地		    行政		\ \ <del>そ</del> の		0.0   .  0.0   1		i	と と と その他		0.0	L	- 10.0
		% / 月			交通・接		環境		0.0			交通・		-4.0	環境	-10.0
		+0.06					    その		0.0   1  0.0   1			     その他		0.0	L	-10.0
	正常	% / 月			  交通・接		環境		0.0   1 0.0   1			交通・			環境	F (
_		+0.03			文題   19     行政		<sup>-</sup>   <del>そ</del> の		0.0   <sup>1</sup>  0.0   1		i	文通       その他			~x~π   	-5.C
				+1.0	1	0.0			υ.υ   '		0.0	1		0.0		

(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既存	の住宅地	に所存	主してお	IJ,	適	切な造成	事例の	収集が困	難では	あるた	<b>め</b> 。
(2)	-2 造成	<b></b> 宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地習	E								
117	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )		造成工事	費 / m	ı̈́)	標準化	<b>浴補正</b>	時点個	多正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	•		<u>100</u>	]	100	l								]	L10	]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			 貴用の補修 D価格		有効宅地 除した価		ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因(	の 🏻	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)			/ m	ı̈́)	T^		2012			(円/㎡)
			100 [	]	100	1				(		%)	100 [	]		1		
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	拿価格				P	] / m²		•	
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	<u>x</u>	付帯	標準化補	証				月率変動率
			% / 月	事費						% /	月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	}		交通	・接近		環境			:	行政			その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,645,740	756,660	2,889,080	2,291,200	597,880	( 0.9757) 583,352	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,583,800	円 ( 44	4,500 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(3)	-2 想定建	物の状	 t況														
		用	途		建築區	面積	( m² )		į	構造・阝	階層		延床	面積		(	m²)
共同	自住宅						120.00	ı	L S	2 F	=					240.00	
1/2	 公法上の規	制等															
用货	 途地域等		基準建蔽率	等	指定容和	責率	基準容積率等	等 地利	責		間口	 ]・奥行		前面道路、	幅員等		
1 信	E居		60	0 %		200 %	200	%	;	328 m²	15	.0 m×	21.5 m	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
札	思定建物の	概要	地域におい が 6 0 ㎡程	では	票準的と Dファミ	解される リータイ	る共同住宅( イプ)建物を	専有面想定		有効率 理由	10	00.0 %	外階段	利用のため			
(3)	-3 総収益	算出内	 ]訳														
. ,	階層	用途		床面	積	 有効 率	有効面積		m当た 仏賃料	り月額	F	割額支払賃	<b>重料</b> 。	a保証金等(月数	数) a保	証金等	(円)
	14/8				( m²)	(%)	( m	ổ) (円	)				(円) は	権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
1	~	住宅			120.00	100.0	120.	00		1,280		153	,600	1.(			3,600
														1.0			6,000
2	! ~	住宅			120.00	100.0	120.	00		1,300		156	,000	1.(	0		6,000
	~																
	~																
	~																
	±1				240.00	100.0	240.	00				309	,600				9,600
	計 割	· · · ·								300	600 [	円 × 12	<u></u> ケロ -			3,715,2	9,600
	共益費(管								円/㎡	,	000 1		<u>ファー</u> 12ケ月			3,713,2	0円
	`		の算出根拠						13/111			1117	12773				013
			車場使用料等	 })					円/台	×		台x 12	<u>'</u> ケ月+		=		0 円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)				保証金等に	より担	保され	ている	3のて	で、計上	しない				0 円
	≦室等によ + a)x 空		· 相当額 ·(%)+( ;	x 空	室率B(	%))	+	3,715,	200 円			4.0	% =			1/18 6	808 円
		+ a+							ıJ	^			70 -			3,566,5	
			 法(空室損失考	盧	<b>姜</b> )		30	9,600	円×	96	.0 %	×	1.0	00 % =			72 円
			及び償却額			<b>憲後</b> )	償	 切年数( 19,600	(	4 4		運用利	回り(	1.00 %) .2563 =			76 円
7	の他の収入	に係る	保証金等の運	用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
4	金収益	+	+ +						3,645,	740 円		(		11,115	円/㎡)		
(3)	-4 1㎡当	たりの	月額支払賃	料の	算出根拠	ļ	( )内は	支払賃	料								
NO	事例番·	号	事例の実 実質賃料 (円/㎡		事情补正	甫 時,	点修 標準 補正		建物格 修正	地地	或要 北較	基準區格差修正	皆 <u>查</u> : E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地	<b>基準階</b>	の賃料
а	八幡西 0 (賃) -	4 C 10199	1,24		<u>100</u> [100.0	] [100	-		100 102.0]	<u>100</u> [104		100 [100.0	]	1,170		質賃料 1,329	円/㎡
b	八幡西 0 (賃) -	4 C 10798	980		100 [100.0	[100]	_	_   _	100 102.0]	<u>100</u>		100 [100.0	]	1,434	月額支(	払賃料 1,300	円/㎡
С	-			,	<u>100</u>		100		100		]	<u>100</u>			基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		143,200	円	35,800,000 × 0.4	%	
維持管理費		185,760	円	3,715,200 × 5.0	%	
() TD () + M	土地	51,800	円	査定額		
公租公課	建物	304,300	円	35,800,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		35,800	円	35,800,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		35,800	円	35,800,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		756,660	円	( 2,307 円/㎡) (	(経費率 )	20.8 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	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 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	O	.9757
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		35,800,000 円	3		設計監理	
				145,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0640		0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,291,200 円 6,985 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益			,,			
総収益					3,645,740	円
総費用					756,660	円
					2,889,080	
建物等に帰属する純収益					2,291,200	
土地に帰属する純収益 -					597,880	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				583,352	
×				(	1,779	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	6			
		14,583,800 P	9	(	44,500	円/m²

## **鑑定評価書(**令和 4 年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額 20,100,000 円 1 ㎡当たりの価格 76,200 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)	[令和 4年1月]	60,000 円/㎡
(2)空地河本口	ATI 45 70	4.0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価					

			の安日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			、幡西区 10-2	事山3丁目 ュ	10番3					地 ( ㎡		264 )	法	令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現周況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通 近の状況	施設との	1中 (60,	·専 ,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			模一般住宅/ 宅地域	が建ち並	北東6市道	m		水道、 ガス、 下水	黒崎	2.2 km		( <del>2</del>	の他)	
(2)	範囲	東 100	)m、西	50 m	、南 200	m、北	100 m	標準	善的使用	用 低層	  住宅 <sup> </sup>	<u>t</u>				
近   隣	標準的画地の形物	大等	間口	約 1	6 m、 奥行	亍 約	17 m	n、規	模		270 m	î程度、	形状	長方肝	彤	
地域	地域的特性	特記:特事項:	持にない			街 基準 市道 路		北6 m	交通施設	1	訳南西	方2.2 km	法令規制	1.	·専 ,200)	
	地域要因の将 来予測				て恵まれた 図調な住宅											
	<b>長有効使用の判定</b>	低層住3	宅地							対象基準 の個別 因		方位				0.0
	鑑定評価の手法 D適用	取引事例		比準個 収益個			7,200 3,200	円/m	_	М						
		原価法	<b>υ/</b> Δ	看算值		<u> </u>	/	円/m								
		開発法			<u>'''</u> による価格	 }	/	円/m	_							
(6)市	万場の特性	理解され	1る。地 5底堅い	域の周辺 需要が認	控える住宅 で実施中の められる地 れる規模が	街路整備! 域の一つ	事業に で、諸	加え、商 事良好な	る業施 は居住3	設が近年 環境も相	景の関係で	業する等、 て、総じて	利便性の	の向上 也価は	が認めら 上昇基調	れる。 『での推
` / 梢	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	性等の信以上より	主環境の )、現実	良否は直 市場生起	体とする住 ちに収益性 の地価現象 専門職業家	には反映: を如実に	され難 反映し	く、比≝ た比準値	≢価格Ⅰ 面格を□	こ比べり 中心に、	双益価 収益(	各が低位I 西格を斟酌	こ試算され 別するとと	れたも ともに	のと思料 規準価格	する。 Pとの均
示準	代表標準地 価 標準地番号 格 北九州八幡西	標準	地 - 19	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 関因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内準	<ul><li>交通</li><li>環境</li></ul>	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	-1.0 -3.0 -5.0
価と 格し をた	公示価格 68,	700 円	/ m²	[100.5] 100	100 [100.0]	100	-	0.0]	7	75,700	祖		0.0 0.0 0.0	1	行政 その他	0.0
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	国別的 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		ł / m²	[ ]	[ ]	100	[ ] 10	]			祖			因	行政 その他	
(10) 対年 象標(				00 円/㎡	価 変格 動			意の要。	八幡西	区の人	口は微	高まりが 減で、高	不動産市 <sup>は</sup> 齢化の傾向	句が続	いている	0
基準 準価 地格	検 である場合の検討	理地点(10 標準地	127示字儿	- 	形	世 要 图	g j						境等が好類 推移を続l			地価は
の等前か	公示価格 変動率 年間	+3.0	% 半年	円 / ㎡ F間	 因 の	要 因	1 .	固別的要	因に変	動はな	l 1。					

(1)	比準価格算	拿定内	]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 形状	接面道状況		主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡西 0 <sup>2</sup> C		九州市八幡	西区			貸家 建付地	(	,	長7	5形	才比6.9 mī	市道			1 住居 (70,200)
b	- 10119 八幡西 0 4 C	4 はな	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほぼ 形	 ぼ台	東9 m市i 北6.5 m 角地	首			1 中専 (70,200)
С	- 10807 八幡西 0 4 C	4 北方	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ <sub>)</sub> 形	 <b>ぎ</b> 台	西6 m市)	道			1 中専 (60,200)
d	- 10719 八幡西 0 4 C	4 はな	九州市八幡	西区			建付地	(	,	長7 )	5形	西6 m市i 南5 m 角地	道			1 住居 (70,200)
е	- 10313 八幡西 0 4 C	4   치 <b>년</b> 7	九州市八幡	西区			更地	(	,	長 <i>方</i>	5形	北東8 mī	市道			1 住居 (60,200)
NO	取引価 (円/	格	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	 或要 北較	格	     住定標準値 ( 円 / ㎡ )	面 個比		D	査定価格 (円/㎡)
а	( 83,	) 249	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		84,331				77,22	^		0.0	77,200
b	( 74,	) 363	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [103.0]		72,197	100 [ 92			77,88	接近 32 環境		0.0	77,900
С	( 50,	663	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ 80.0]	100 [ 87.3]		73,122	100 [ 95			76,97	画地		0.0	77,000
d	(	)	100	[102.0] 100	_100	_100			_100	)			一 行政		0.0	
е	(	)	[100.0] <u>100</u> [100.0]	[102.5]	[100.0] 100 [ / ]	[102.0] 		75,142 96,104	[103 100 [115			72,95 83,13		吧 <u>[<b>100</b>.</u> 100		73,000 83,100
NO	ア事情 イの内容 変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内部	7				=	工地均	或要因	の比較の	内訳			
а			街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・接続	近 +3.0	環境	+5.0
	+	0.25	画地	0.0	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b		/月 0.00	街路		交通・接		, □環境 □		0.0	街路 		i		近 +1.0	, □ 環境 □ L L L L L L	-10.0
			曲地 -		行政		¦その		0.0	行政			その他			
С		/月 0.25	街路 		交通・接		│ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □			街路 				近 0.0	環境 - - ∟	-5.0
			<b>山地</b>		行政		その		0.0	行政			その他		T00 1 +-	
а		)/月 0.25	街路  画地		_   交通・接     行政		-  環境  -  -  その			街路  行政				近 +3.0	. L	0.0
<u> </u>	正常 %	/ 月	街路		¦行政 ¦ ; 交通・接		¦その     環境		0.0	行政  街路			その他 	0.0 近 +3.0	_	.40.6
_		0.25			文題   13     行政		****     その			<sub></sub> 行政			文価 ig.  その他	+3.0  0.0		+10.0
オ	└───── 比準価格決	定の現	 里由		ı		1					- 1		各:	7	<b>7,200</b> 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	章定内	訳													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既有	字の住宅地	に所在	しており、	適	切な造成	関 りょうしゅ あいま あいま しゅう	収集が困	難であ	るため	<b>か</b> 。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及	び地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地の個	の補修正後 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	]	1(	]		
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>ረ補正</b>	時点修正		費用の補修 の価格 (円/㎡)	除	対宅地化率 した価格 (円/n		地域較	要因の比	说 個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]		00		
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格		•	F	9 / m²		•	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	호 -	交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ.

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,617,479	750,320	2,867,159	2,291,200	575,959	( 0.9757) 561,963	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	14,049,075	円 ( 53	3,200 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						

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

(3)	-2 想定建	単物の状	 <sup></sup> 状況									407 071	州八幡也(県)	- /	
		用	途	建築面	積	( m²)		構	造・階	<b>皆層</b>		延床	面積		( m² )
共同	自住宅					120.00	L	S	2 F					2	40.00
2	 公法上の規	制等										l			
用设			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 月	専		60 %		200 %	200	%	26	64 m²	16.0	) m×	17.0 m	前面道路	: 市道 までの距離:	6.0 m
	見定建物σ	)概要	地域において 60㎡程度の	│ 標準的と ファミリ・	解される - タイプ	る共同住宅( プ)建物を想	—│ 専有面和 │定	責 有の理	 動率 B由	100	0.0 %	建物用採用	途・構造等。		
(3)	-3 総収益														
	階層	用道			 有効 <sub>枢</sub>	有効面積	1m 支払1	当たり 香料	月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証	金等 (円
	ra/e			( m²) (	· %)	(m					(	(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円
	~ 2	住宅		120.00	100.0	120.	00	1	1,280		153	,600	1.		153,600 153,600
													1.	0	155,600
	~														
	~														
	~														
	~														
	~			240.00	100.0	240.	00				307	,200			307,200
	計			240.00	100.0	240.									307,200
	■額支払賃							<b>-</b> . ?	,	200円	x 12			3,	686,400 円
	共益費(管 共益費(管		の算出根拠				<u> </u>	∃/m²x			mx	12ケ月	=		0 円
7	一の他の切	入(駐	車場使用料等)				P	∃/台 ×			台x 12	ケ月+		=	0 円
貨	資倒れ損失	(算出	根拠、金額)			保証金等に	より担係	まされて	ている	ので	、計上	しない			0 円
	室等によ		E相当額 √(%)+( × ≦	S安家 D ()	06 ) )		3,686,40				4.0				_
			• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	_==平口(	<i>~</i> , , ,	+		円×				% =			147,456 円
	<u>↓上計</u> 『証全等 <i>σ</i>	・ (温田 24 (14)	 ﴿(空室損失考慮	後)		20	7,200 円	~	90	0 % :	•	1	00 % =	3,	538,944 円 2,949 円
			3(王重損失考慮 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3		[後)	償:	却年数(		4 £	<b></b>	運用利	回り(	1.00 %)		
7	·の他のIIV)	へに係る	保証金等の運用益 保証金等の運用益	:(空室指生表	(雷後)	30	7,200 円	×	96.	0 % :		(	0.2563 = % =		75,586 円 0 円
	と収益		十 十	· (工土)/、	J 1/63 192 J			617,47	79 円	70 4	<u>*</u> (		13,703	円/㎡)	0 1 1
			)月額支払賃料の	)算出根拠		<u> </u>					`		,		
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i 時; 正	点修 標準補正		物格	地域因の比		基準『 格差修』	皆 <u> </u>	定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階の賃料
а	八幡西 0 (賃) -	4 C 10107	1,381	100 [100.0]	[100 100	<b>I</b>		3.0]	<u>100</u> [111		100 [ 90.0	]	1,342		賃料 ,308 円/㎡
b	八幡西 0 (賃) -	4 C 10197	928	100 [100.0]	[100 100	<b>I</b>		1.0]			100 [100.0	_	1,209	月額支払	賃料 ,280 円/㎡
С	-		(	100	100	100	] [	]	100	]	<u>100</u>			基準階	1 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		143,200	円	35,800,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		184,320	円	3,686,400 × 5.0 9	6	
	土地	46,900	円	查定額		
公租公課	建物	304,300	円	35,800,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		35,800	円	35,800,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		35,800	円	35,800,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		750,320	円	( 2,842 円/㎡ ) (	経費率 2	20.7 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.4 9	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 9	%	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	等価格)	40 9	%	n b:仕上の経済的耐用年数		25 €
c : 設備割合 ( 設備価格÷ 建物	等価格)	20 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	¥	: 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	查	i 定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		35,800,000 円	3	44F 000 TI / m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0640		145,000 円 / ㎡x 240.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
			_	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % +	0.0902 ×	20 9
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,291,200 円 8,679 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					3,617,479	円
総費用					750,320	円
純収益 -					2,867,159	円
建物等に帰属する純収益					2,291,200	円
土地に帰属する純収益 -					575,959	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				561,963	円
×				(	2,129	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		14,049,075 F	<del>"</del> ]	(	53,200	円 / m²

# 

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 8 宅地-1

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 けやき不動産鑑定事務所

 北九州八幡西(県) - 8
 福岡県
 福岡第 2
 氏名
 不動産鑑定士
 橋本 英樹

鑑定評価額 11,700,000 円 1 ㎡当たりの価格 47,500 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]	円/m²
	A T		/ = \ /#+5 = /##	T 14 / T 1 h	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	官評価					

2	鑑定評価額の決定	少年田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市八 星ケ丘 3 -		ਊケ丘3丁目 18」	■17番 <sup>·</sup>	1 1 8				地: ( m²		247 )	法令上の規制等		
地	形状	形状 敷地の利用の 況				利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	主要な交通が 接近の状況		(40,60)		
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			関の一般住宅 区画整然とし		南6 m 市道			水道、 ガス、 下水	木屋瀬3.6 km		n	(その他) 地区計画等		
(2)	範囲	東 15	0 m、西	550 m、	南 150 i	m、北	250 m	標準	的使用	月戸建	住宅均	t t		1		
近	標準的画地の形ង	大等	間口系	勺 16	m、 奥行	<b>方</b> 約	15 m	、規	模		250 m	i程度、	形状	長方形		
隣     地   域	地域的特性		機接する直 1郊外型大		境界に近 団地	街 基準 道路			交通 施設	・		南東方3	.6 法令 規制	1 低専 (40,60) 地区計画等		
	地域要因の将 来予測										────────────────────────────────────					
	最有効使用の判定	戸建住:							-  `i	対象基準 の個別的 因	準地 为要	<b></b>		+3.0		
` ′	監定評価の手法 )適用	取引事例	列比較法 	比準価		47,500 円/㎡			_							
		原価法	/ 円/m²													
		開発法		積算価格     / 円/㎡       開発法による価格     / 円/㎡												
(6) ਜੋ	万場の特性	の中心 が、大規	は、同一需 現模商業旅	八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が強い。需要す 需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁的選好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地 施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は強含みで推移中である。需要の 土地250㎡で1,000~1,300万円弱程度である。									層。郊外型住宅団地だ			
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	自用目的とし、i	りでの取引 丘隣地域の	が中心 <sup>-</sup>  地域的	であるため、	収益還え 動向、需要	元法はii 要動向i	商用しな	こかった	た。よっ	て規鎖	節性の高	いと判断る	を住宅団地内にあり、 される比準価格を標準 の価格バランス等の検		
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 第 訳 化	交通	<u> </u>	地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	各 円/㎡		[ ] 100		100	[ 100	]			祖正	行政	Ż.	因 行政 その他		
(9) 指か 定ら		指定基準地番号		時点 標準化		地域要 因の比 較	上 要	別的 因の 較	の比≝	基準地 集価格 / ㎡)	榜 内 第 訳 化			地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検 地討		前年指定基準地の価格 円/㎡			100	100	100     [ ]       [ ]     100       A     A       A     A       A     B       A     B       A     B       B     B						ζ	因 行政 その他		
(10) 対年 象標 基準	- 1 対象基準地 継続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共	形	一般的 当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性や 要 因 住環境が良い住宅地域の需要・地価は強含みで推移中。							准移中。 竟が良い住宅地域で、						
準価 地格 の等 前か	標準地番号 公示価格	標準地														
Bi N	夕	+1.5	% 半年	⊟J	% の	]										

NO	取引事		所在及び地	也番並びに	「住居表示		類型	地積			画地		首路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号	3	」等			点	型		( m²)	σ	形状	状況		設(	の状況		制等
а	八幡西 0 C						建付地	(		<b>(</b>	<b>方形</b>	南6 m市	道			1	1 低専 (40,60) 也区計画等 動高最高10 m
b	八幡西 0		九州市八幡				建付			13	Eぼ長	南東6 ㎡	市道				 1 低専
	C	7 10	7 6/11/13/ (FE	н			地	(			形	北西2.5					(50,80)
	- 111 <sup>-</sup>	10										二方路					
С	八幡西 0	4 北	九州市八幡	西区			建付地				Eぼ長 EV	南6 m市	i道				1 住居 (60,200)
	C						16	(		) 7	形						(00,200)
	- 1110																
d	八幡西 0 C	4 北	;九州市八幡	西区			建付 地	(		)	方形	北西6 m	市道				1 中専 (60,200)
	- 1100																
e	八幡西 0 C	4 北	;九州市八幡	西区			建付地	(		) 正	方形	南東4.8	3 m市道				1 低専 (50,80)
	- 110 <sup>-</sup>	15															
NO	取引(円)	価格 / ㎡)	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	域要 比較		推定標準1 (円/㎡		個別的 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[101.8]	100	100		45.050	100			45.0	.=0	路	0	.0	47, 000
b	46	390	[100.0]	[100.4]	100.0]	[103.0]		45,850	100		J	45,8	^	通・ 近	0	.0	47,200
D	45	5,477	[100.0]	100.4	[100.0]	[102.0]		44,764	[ 98		]	45,4		境	0	.0	46,900
С	(	)	100	[100.3]	100	100		40.004	100			47.4	画	ī地	+3	.0	40, 000
d	(	2,773	[100.0]	100 [101.3]	100.0]	100.0]		42,901	100		J	47,1	44 行	政	0	.0	48,600
ŭ	51	,762	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		52,435	[115		]	45,3	ا 198 <del>ك</del>	の他	0	.0	46,800
e	(	)	100	[100.9]	100	100			_100		_				[103.0	ם] [	
NO			[100.0]			[102.0]		51,439			_	48,7			100		50,200
NO	の内容	イ 月 年 変動率	☑ ウ標準化	が	7						以安区	の比較の	八八八				
a			<b>街路</b>	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	 f	0.0	交通・	接近	0.0	環境	0.0
		+0.15	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	 Į	0.0	と		0.0	L	
b			街路	0.0	¦ ┆交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	f	0.0	交通・	接近	+7.0	環境	-8.0
		+0.05	画地	+2.0	行政	0.0	その	 他	0.0	行政	 Į	0.0	その他		0.0	L	
С	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路	······································	0.0	交通・	接近	+5.0	環境	-15.0
		+0.04	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その		0.0			+2.0	L ¦その他		0.0	L	
d			1 街路	0.0	<del> </del>  交通・接		環境		0.0				交通・			環境	+2.0
		+0.13	3	0.0	  行政		その		0.0			+2.0	¦その他		0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-2.0
		+0.13	3		   行政		その		0.0			0.0	 ¦その他		0.0	L	
			 理由		1		1						1			-	<b>7,500</b> 円 / ㎡

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 47,500円/㎡〕

												北九	州八幡西	(県)	-	8	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原促	ー 西法が	 適用でき	ないは	場合その理由	既成	既成市街地のため										
(2)	-2 造成	<b></b> 戈宅地	内等に存	し原何	価法の適用が可能	 能な場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び地番										
Ī	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	造成工事費 (円/㎡)		標準1	標準化補正		時点修正		修正後σ.	事費の補 0価格 日/㎡)
				100						<u>100</u> [ ]			100				
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正	付帯費	豊用の補修	有効宅地化型		盛で		要因の比	と 個別的要因の 比較		D F	再調達原	<b>東価</b>
	(円/㎡)					正後の価格 (円/㎡)		除した価格(円/㎡)		較	**				( F.	g / ㎡ )	
	10		100 [	]	100				( 9			]		100			
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100		積算価格 円/㎡										
内詞	尺 																
素地	事情の 内容	月率	変動率	成				月率変動率 付 帯		標準化	補正				月率都	变動率	
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比	·····································		街路	7	交通	・接近		環境			行政			そのfl	也	
(3)	収益価格算	拿定内	<del></del> 訳														

(3)	収益価格算定内訳													
(3)	(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													
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						( )	( )							
	収益価格		円 (	円/㎡)										
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由													
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	第一種低層住居専用 未成熟であるので、	部地域内の自己所有目的 収益還元法は適用した	的の戸建住宅を中心とす なかった。	する区画整然とした住	宅地域であり、賃貸市	市場が							

(4)開	(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	発法を適用する場合(	の理由										
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
	(円)	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)							
開発	法による価格			円 (		円/㎡)									

北九州八幡西(県) - 9 宅地-1

基準地番号 提出先 業者名 よりそい不動産鑑定株式会社 所属分科会名 | 北九州八幡西(県) - 9 | 福岡県 | 福岡第2 | 氏名 | 不動産鑑定十 扇 幸一郎

16/6711/(幅凸(朱)	- 9	個門示	· 1	田岡第 2	Ц	, TI	小别	生弧人	<u>-</u>	I33	<u> </u>		
鑑定評価額				17,600,00	00 円	1 m²≝	iたり0	D価格				65,000	円 / m²
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	[令和 4年1月]		円/m²
(2)実地調査日	令和 4	年 7月	1日	(5)価格の種類		正常個	i格			線価	路線価又は倍率 倍率種別		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ノての鑑定	評価										

2 鑑	定評価額の決定	の理由の要旨	}										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	110, 0, 1111	八幡西区浅 - 14-		≣849₹	番22			地和 ( m² )		270 )	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(60,200)	
	方形 : 1.5	住宅 W 2		美一般住宅が 画整然とした		北西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	折尾1	.6 km		(その他)	
(2)	範囲	東 100 m、西	互 200 m、	南 50	m、北	100 m	準的使用	用 低層	住宅地	ļ			
近四	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	19 m、	規模		250 m²	程度、	形状	長方形	
│ 隣 — │ 地 │ 域	地域的特性	特記特にない	١		街基準道	方位北 6 m ī	<b>方</b> 交通	折尾	沢 北西	5方1.6 km	法令	1 中専 (60,200)	
以		事項			路		施設				規制	 	
	地域要因の将 来予測	中規模一般住 現状維持で推				た住宅地域 <sup>-</sup>	であるか	、地域	要因に	持段の変	化は見る	受けられず、	当面は
(3)最有	ラ効使用の判定	低層住宅地					` ′	対象基準 の個別的 因		立位			+2.0
` ′	定評価の手法 * 8	取引事例比較法				5,000 円/	m						
の通	<b>型用</b>	収益還元法	収益価		5	1,800 円/							
		原価法	積算価	格		/ 円/	m²						
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市均	易の特性	同一需給圏の ユーザーや地総 みられ、住環域 用地では1画地	縁的選好性₹ €の良好なℓ	を持つ個人 主宅地の土	等である。 地需要は「	当該地域に 底堅く、地価	t、区画st fの上昇f	整然とし 頃向は緩	た住宅 いてい	団地であ Nる。需要	り、周辺の中心と	ロにはマンショ cなる価格帯に	ョン等も
検証	章価格の調整・ 正及び鑑定評価 D決定の理由	比準価格は、同中規模一般住宅 められた。従こ も留意し、鑑定	らが建ち並ん って、市場の	ぶ住宅地域 D動向を反	であり、 <u>:</u> 映した実記	上地価格に見 正的な比準値	合う賃料	料水準か	形成さ	れていな	いため、	収益価格は低	気位に求
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		の規		標内 準訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			補正	行政		因 行政 その他	
をた	指定基準地番			描準ル	地域要		<del>},+</del> <del>⟨</del> -	基準地	標	その他	0.0	地 街路	0.0
(9) 指か 定ら	北九州八幡西(		時点 修正	標準化補正	因の比較		の比	準価格	内準訳化	交通環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	0.0 -5.0 +13.0
基の 準検	前年指定基準		[104.5]	100	100	[102.0]	6	55,000	補正	画地 行政	+2.0 0.0	因 行政 その他	-3.0 0.0
地討	64,	800 円/㎡	100	[102.0]	[104.1]	100				その他	0.0		
(10) 対年ら 象標の	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格	62,5	500 円/㎡	価 変 よ、格 動		引 地域と						D、生活利便性 D二極化が見 <i>E</i>	
基準検 準価討 地格	である場合の検討	通地点(代表標準 <sup>)</sup> 標準地	- -	形 成 況 要	世 要 因	∃∫ 対する						環境が良好な信 図調に推移して	
の等前か	公示価格 変動率 年間	+4.0 % 半	円 / ㎡ 年間	要 因 % の	要 因	I	要因に変	動はなり	, I <sub>°</sub>				

双引事 列番号	所任及び対 」等	他番並びに	'任居表表	示 取引時 点	類型	地積	, 2,	画	地   接囬	道路の	土	要交通) の状況	他	法令上の規
				/***	_		( m²)	の形	状 状況		一直又し	ソハル		制等
番西 0 4	北九州市八幅	香西区			建付地	(	)	ほぼ 形	南2.2					1 住居 (70,200)
11388									二方路					
	北九州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方:	形 南西6	m市道				1住居 (60,200)
	北九州市八幅	插区			更地	(	)	π/	北東4.					1 中専 (70,200)
10193									角地					
	北九州市八幡	西区			建付地	(	)	台形	南東2.	2 m				1 住居 (70,200)
	ᆚᄼᆉᇄᆉᇧᇸ	· <b>*</b>			Z <b>⇒</b> /→			E+						1 住居
	<b>オムノレ州1 中ノ \  値</b>	i四区			地	(	)	(長力)	形 果0 1111	10년				(60,200)
 取引価格		時点修 正									世間 個別的 比較	 う要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
00.07	100	[101.4]	100	100		00 047			0.4			C	0.0	05.000
62,07			_	+		62,947	+		64,			C	0.0	65,600
61,85	1	100				63,080			65,			(	0.0	66,500
63 48	100 1	[103.6]	100	100		63 855			63	1 -	1地	+2	2.0	65,100
	) 100	[101.5]	100	100		00,000	+		00,		页政	C	0.0	00,100
62,97		100				63,917	+		65,	288 -	の他		H	66,600
63,91	1 ——					64,739			64.	739			<b>0</b> _]	66,000
事情 イ月	率 ウ標準化	1				·								`
		0.0	交通・技	<del></del>	環境		0.0	街路	0.0	交通・	接近	+2.0	環境	-4.0
+0.	15 画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	]	0.0	L	
\$ %/	月 街路	0.0	交通・技	<del></del> <del>妾近</del> 0.0	<del> </del>  環境		0.0	<b></b> 野路	0.0	交通・	接近	-6.0	環境	+3.0
+0.	25	+1.0	·				0.0	 行政	0.0	   <del>て</del> の他	 ]	0.0	L	
\$ %/	月 街路		1		!			街路		+			環境	0.0
			. <b>.</b>							. i			L	
\$ %/			1		!		0.0			1			環境	-4.0
			·		L			  行政		. L			L	-4.U 
			!		- - - 環境		0.0	5 野路		交通・			押押	·
b 0% /	日件吸													
\$ % / +0.	7月 街路 25 画地		交通・排   ここここ   行政		****   <del></del>     その			<sub></sub> 行政		<del>~ / / /</del>   <del>そ</del> の他		-2.0  0.0		+2.0
	西 0 4  10302  西 0 4  10193  西 0 4  11390  西 0 4  10306  取引価 m  62,07  61,85  63,48  62,97  63,91  40.	10302   101   10306   10306   10306   100	10302	10302   10193   10193   10306   10306   10306   10306   10306   10306   100   10	10302   10193   10193   100   10	10302   連付地	10302   北九州市八幡西区   連付   (	超0 4   北九州市八幡西区   連付   10193   101	超0 4   北九州市八幡西区   連付   ( )   長方   10193   10193   10193   北九州市八幡西区   連付   ( )   差形   11390   10193	11388	10302   10302   10303   10304   北九州市八幅西区   2世代   10193   10306   2世代   10306   2世代   10306	11388   お九州市八幅西区   建付	11388	11388   113888   113888   113888   113888   113888   113888   113888   113888   113888   113888   113888

(-)	<	·	<u> </u>													
(2)	積算価格算	草正内	訳 													
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既原	<b>戊市街地内</b>	に存し	ており、Ⅎ	上地(	の再調道	を できる こうしゅう こうしゅう こうしゅう はんしゅう はんしゅう はんしゅう はんしゅう はんしゅう はんしゅう しゅうしゅう しゅう	把握が困	難であ	るたる	め。
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及	び地番								
1	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価	- の補修正後 格	き 道	成工事費		標準	化補正	時点例	<b>多正</b>	造修	5成工事費の補 8正後の価格
	(円/	m²)				05 jm	(円/㎡)		(円/n	า๋ )						(円/㎡)
			100	)							10	00				
			[	]	100						[	]	10	00		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格			図で	地域	要因の比	個別的 比較	り要因の	再.	調達原価
	(円/	m²)				正1女	の価値 (円/㎡)		(円/m	n²)	¥X		LL#X			(円/㎡)
			100	0					(	%)	_10	00		_1		
			[	]	100						[	]	10	00		
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			P	] / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月至	率 <b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
				I			T		% / 月	費						% / 月
			% / 月	事					% / 月	用						% / 月
				費												
地均	域要因の比	較		街路	Ž	交通	・接近		環境			行政		-	その他	ļ
_				-												

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,486,522	905,280	3,581,242	3,008,000	573,242	( 0.9757) 559,312	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	13,982,800	円 ( 5	1,800 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定建	建物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::							167	l州八幡西(県) ———	- 9 <del>- 1</del>	5地-4
	用	 途	建築面	ī積	( m²)		構造・阝	皆層	延	床面積	(	m²)
共同住宅					150.00	L S	2 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	
1 中専		60.04		200.06	200.0/		270 m²	13.5 m	20 0	前面道路:	市道	6.0 m
中等		60 %		200 %	200 %		270 m	13.5 m	× 20.0	特定道路ま	での距離:	m
想定建物の	)概要	専有面積 5 0 定した。	㎡程度の	ファミ!	リータイプの住		有効率 の理由	100.0	% 外階	段であるため。		
(3)-3 総収益	<b>二</b>	 ]訳										
階層	用途	床面		 有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	 たり月額 ↓	月額支	払賃料	a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)
11/11			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
	住宅		150.00	100.0	150.00		1,270		190,500	1.0	0 19	90,500
1 ~ 2	12.5		100.00	100.0	130.00		1,210		100,000	1.0	0 19	90,500
~												
~												
~												
~												
			300.00	100.0	300.00				381,000			31,000
計	EWN						004	000 M	40.5			31,000
年額支払賃 a共益費(管								000 円 ×	12グ月 ㎡x 12ケ		4,572,0	0円
		の算出根拠			共益費の授受				IIIX 127	<i>n</i> -		0 []
		シデロ (R)を 車場使用料等)			八皿臭び及入	円/台			×12ケ月・	+	=	0 円
	•				保証金等によ	り担保さ	れている					0 円
空室等によ					4,5	572,000 P	9 ×		4.0 %			
( + a)x 至	≧室率 A	·(%)+( x 空	室率 B(	%))	+	P	9 ×		%	=	182,8	880 円
以上計	+ a+										4,389,1	
		(空室損失考慮		7.44. \	-	000 円 ×		.0 % ×		1.00 % =	3,6	558 円
惟利金寺の	ノ理用益	・	至損失考慮	思俊)	償却 <sup>4</sup> 381,	‡数( 000 円 ×	4 £ 96.	丰) 連 <i>.</i> .0 % ×	用利回り	( 1.00 %) 0.2563 =	93,7	744 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失	<b>考慮後</b> )		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				4,486	5,522 円		(	16,617	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	<b>またりの</b>	月額支払賃料の	算出根拠		( )内は支持	<b>公賃料</b>						
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時, 正	点修 標準化 補正	建物机 差修正	各地均		準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡西 0 (賃)	10404	1,687 ( 1,652 )	100 [100.0	[100] 100	-	100 [ 96.0			0.0]	1,528	対象基準階の 月額実質賃料 1,298	_
b 八幡西 0 (賃)	10403	1,439 ( 1,409 )	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 97.0		_   _	0.0]	1,413	月額支払賃料 ( 1,270	円/㎡)
c 八幡西 0 (賃)	) 4 C	1,303	100 [100.0	[100]		100 [ 96.0			0.0]	1,293	基準階 2 F	В
-	11105	( 1,250 )	[100.0	'	[100.0]	1 30.0	, [100		1			

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		188,000	田	47,000,000 × 0.4	%	
維持管理費		182,880	円	4,572,000 x 4.0	%	
Λ.∓D.Λ.≐⊞	土地	40,900	円	査定額		
公租公課	建物	399,500	円	47,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		47,000	円	47,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		47,000	円	47,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		905,280	円	( 3,353 円/㎡)	(経費率	20.2 % )
(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	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	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	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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		47,000,000 F	9	152,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡	設計監 × (100%+	
元利逓増償還率		0.0640		躯体部分      仕上部分	-	設備部分
建物等に帰属する純収益		3,008,000 F	-	0.0506 x 40 % + 0.0642 x 40 % -	- 0.0902 ×	20 %
X X	(	11,141 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					4,486,522	円
総費用					905,280	円
純収益 -					3,581,242	円
建物等に帰属する純収益					3,008,000	円
土地に帰属する純収益 -					573,242	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				559,312	円
(2) 0 土地の四共(西韓	and a	(" ")	0/	(	2,072	円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		13,982,800	円	(	51,800	円/㎡)

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額8,420,000 円1 ㎡当たりの価格32,000 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]	円/m²
	A TD		/ = \ /\tau\ = 1\ \	T 14 / T 1 h	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
  (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑賞	定評価					

2	鑑定評価額の決定	-07年田	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			\幡西区馬 1 - 9 -	場山東 1 <sup>7</sup> 2 5 」	丁目 3 3	番68				地 ( m	<b>弛積</b> ἆ)	(	263	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接顶	面道路の		供給 処理施 設状況	. 接		:交通施記 )状況	設との	1低 (50,		
1	長方形 1:1.2	住宅 W 1			莫一般住宅 <i>だ</i> 画整然とした 地域		西8 ㎡	1		水道、 ガス、 下水	楠橋	₹3.1	km		( <i>र</i>	の他 )	
(2)	範囲	東 100	0 m、西	150 m、	南 50	m、北	100 m	標準	 隼的使月	用 戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形状	 犬等	間口	約 15	i m、 奥行	亍 約	17 n	n、 規	見模		250 r	m²程原	 芰、	形状!	長方邪	<b>3</b>	
隣     地   域	地域的特性		寺にない			8	準方位は m市道	t	交通	1	駅北東	更方3.	1 km	法令	(50		
	14 LP TT = 16	事項				路			施設					規制	1		
	地域要因の将 来予測				3外の住宅 <sup>は</sup> ■価格を維持				這い基	調で推	移す	るも	のと予測			は低金利	環境の
(3)聶	侵有効使用の判定 	戸建住:	宅地							対象基準の個別的 の個別的 因	準地 的要	方位					0.0
` ′	鑑定評価の手法 NATE	取引事例	列比較法	比準価	格		32,000	円/n	n²	ы							
U.	)適用	収益還え	元法	収益価			/	円/n	_								
		原価法		積算価			/	円/n									
		開発法	A 1771		による価格		-11L1 <del>-1</del>	円/n		17 /2	7.U. #		/r ^ 1	1155 I L	- 12 Til	/= \4 T = 1	* <del>*</del> + C (B) (-)
(6)司	5場の特性	宅団地等 隣地域原	等住環境 周辺では	良好な地 <sup>は</sup> 、建替え <sup>:</sup>	为に形成さ 或を中心に も含め中古 である。ま	回復感か 物件が取	ば広がっ 閉の中	ている。 心であ <sup>り</sup>	、八幡型 り、価村	西区内に 各帯は終	こおい 総額 1	ては , 5	、新規( 00万)	共給が各	所に	見られる	が、近
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	宅の取り、指定基	引を中心 <sup>基準地と</sup>	とする地 <sup>は</sup> の検討を	系にある周 域であり、 踏まえ、対 採用し、鑑	賃貸市場 象基準地	が未成 の前年	熟なたる 価格、イ	め、収記 価格形成	益還元法 成要因σ	まの適	用は	断念した	i。従っ	て、	本件にお	いては
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 更因の 比較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地 域 要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			'		画地		因	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	] 10	00			J		行政の他			その他	
(9) 指か 定ら	北九州八幡西(		- 16	時点 修正	標準化補正	地域 因の 較	比	国別的 更因の 比較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内组织	準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 要	街路 交通 環境	-2.0 +6.0 0.0
基の	前生指定具准	地の価格	2	[100.3]	100	100	[10	0.0]					画地	0.0	因	行政	+2.0
準検 地討		500 円	/ m²	100	[100.0]	[106.0	0] 10	00	3	1,700			行政の他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格			00 円 / ㎡	価 変 格 動											より先行口は減少	
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状成 況	一地		近隣地域あり、関						を画図ぶ	盤然と	した住宅	地域で
地格 の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	個別要	的)	個別的要	要因の変	動は認	められ	ない	I <sub>o</sub>				
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	間	% の	- 52	<b>-</b>										

VO	取引事 例番号		f在及び地 等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m² )	画地 の形状	接面道 状況	路の	主要交通が 設の状況	色	法令上の規 制等
а	八幡西 0 4 C	北九	州市八幡	西区			更地	(	)	長方形	北西6 mā	私道			低専 50,80)
	- 10330						/1				+	1-124			/rr
b	八幡西 0 4 C	北九	州市八幡	西区			建付 地	(	)	ほぼ長 方形	南西6 mī	市道			低専 50,80)
С	- 10517 八幡西 0 4 C	北九	州市八幡	西区			建付 地	(	)	不整形	北5 m市)	道			住居 60,200)
	- 11116														
d	八幡西 0 4 C	北九	州市八幡	西区			建付地	(	)	台形	北7.2 mi 北西6.8 角地				住居 70,200)
e	- 11389 八幡西 0 4 C	北九	州市八幡	西区			建付 地	(	)	ほぼ長方形	南東14.5 г	n市道			低専 50,80)
NO	- 10803 取引価桁 (円/n	ጀ 1 )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のに		推定標準値(円/㎡)			)	査定価格 (円/㎡)
a	<u> </u>	1	100	[100.0]	100	100			100	,		街路	<u> </u>	.0	
	40,8	18 [	100.0]	100	[ / ]	[100.0]		40,818	[120		34,01	5 交通	<b>i</b> .	.0	34,000
b	( 36,49	) ]   96	100 [ 100.0 ]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		36,569	100 [112		32,62	接近 22   環境	<u>[</u>	.0	32,600
с	( 31,3	) _ 84   [	100 [	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [ 96.0]		32,757	100 [102		31,95	画地	ė 0	.0	32,000
d	( 27.0	100	100	[100.0] 100	100	_100		20. 226	100		21 27	── 行政 74 その		.0	21 20
e	27,8	1 0 <del>+</del>	100.0]	[100.3]	[100.0] _100	[ 91.8] _100		30,336	[ 97 _100	_	31,27	4 20.	ים שות ( 100. <u>(</u>	.0 <u>D</u> ]	31,300
10				100		[102.0]		36,799		_	30,95		100		31,000
NO	ア事情 イ月の内容 変動	可率 動率	ソ原年1七	捕止の内 高	7				-	上地以安⊭	因の比較の	内武			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 f	 <b></b>	-2.0	交通・接	近 +2.0	環境	+20.0
	0	.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 野路	-2.0	交通・接	近 +4.0	環境	+10.0
	+0	.03	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	0.0		
_			街路	-2.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 É	 封路	-3.0	交通・接	近 +9.0	環境	-5.0
١ '	+0	.03	画地	-2.0	行政	0.0	その	 他	 0.0   1	 <b>亍</b> 政	+2.0	その他	0.0		
					<u> </u>	·····································	環境		0.0 fi	 釪路	-1 0	 交通・接	近 +13.0	環境	-15.0
	正常 % /		街路	0.0	交通・接	0.0	1		0.0				. 10.0		
	正常 % /		街路  画地		父通・接 └ ├ 行政		¦その		0.0 1				0.0		
d	正常 %.	.00		-8.2	L	0.0	. L	· 他		 <b> 丁</b> 政	+2.0	その他	i		+5.0

才比準価格決定の理由 〔比準価格: 32,000円/㎡〕

												北九	州八幡西	(県)	-	10	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戈市街地σ	ため適用	用は困難。								
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	の価格										
ì	<b>造成事例番</b>	号			-		所在及	及び地番									
111	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正	素地の価	・ の補修正復 格 (円 / ㎡)		成工事費 (円/n	n²)	標準化	化補正	時点個	多正	ì	修正後(	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> [	]	100						<u>100</u>	0	<u>[</u>	]			
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補値		効宅地化率	どで		要因の比		り要因の	D Ē	再調達	京価
	(円/	m²)				上後	の価格 (円 / ㎡)	)	した価格 (円/n	n²)	較		比較			(	円 / m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	0	10	]			
Tall y	热成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	g / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化补	甫正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街趾	<u>\$</u>	交通	・接近	·	環境			行政			その作	t	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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		場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			建住宅が建ち並ぶ区画製 益還元法の適用は断念し		あり、賃貸市場が未成	<b>対熟で</b>

(4)開勢	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	Ř法を適用する場合(	の理由					
収.	入の現価の総和	支出の	D現価の総利	П	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事	費	延床面積
	(円)		(1	円)	(%)		(円/m²)	( m²	(円)	/ m² )	( m²)
開発	法による価格				円 (		円/㎡)		·		

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二

鑑定評価額12,300,000 円1 ㎡当たりの価格53,800 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 11	3 (4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)	[令和 4年1月]	円/㎡
				路線	路線価又は倍率	1.2 倍
┃(2)実地調査日	令和 4年 7月 41	引│(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				•	

2 劉	監定評価額の決	正の埋田	の要旨	ĺ														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		:九州市 泉ケ浦 3				∄270	1番4	5 9				也積 n²)	(	228	ìź	5令上の規	見制等
地	形状	敷地	の利用の	D現 沂		の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	i i		於交通施設 )状況	役との	2 fb (60	t.専 ,100)	
	E方形 :1	住宅 W 2			□規模- ぶ住宅は	般住宅だ 地域	が建ち並	南西8	m		水道、 ガス、 下水	折耳	E2.5	km		( ₹	☆の他)	
(2)	範囲	東 5	0 m、 ₹	<b>雪</b> 50	) m、 į	南 50	m、北	50 m	標準	<b>単的使</b>	用│戸建	住宅	地					
近	標準的画地の形	/状等	間口	約	13 n	n、 奥行	亍 約	16 m	、規	模	'	200	m²程』	芰、 :	形状	長方	形	
地域	地域的特性	特記:	寺にない	١			街-基準 - 基準 路	方位北	8 m市	交通施設		沂尾馬	沢南方	72.5 km	法令規制	(60	氏専 ),100)	
	地域要因の将 来予測	地域要	因に格別			はなく、	利用状态	況は戸	建住宅		-	定し	てい	ることか		1	、当面の	間、現
(3)最	有効使用の判定	戸建住		_ ,						(4)	対象基準 の個別に 因	準地 的要	方位	Ĺ				+1.0
` '	定評価の手法	取引事	例比較法	去 比≥	隼価格		5	3,800	円/m	า๋	М							
()	適用	収益還:	元法		益価格			/	円/m	_								
		原価法			算価格			/	円/m									
		開発法	ر جا السامة المامة			よる価格		/ = 7±1 />-	円/m		+	£ ±	- 12			L - 11 a - 4	_ 111-4-4-7-	_ #± 25
(6)市	場の特性	る給与 れてお	所得者層 り、各画	層である 画地の規	る。当記 見模を:	该圏域に コンパク	感のある) おいて比 ト化し、 万円台中!	較的敷 総額を打	也規模の 印えた物	の大きり	い古家付	住宅	を 2	区画程度	に分害	した	ミニ開発	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	求める 成立し	ことがて たもので	できなか であり規	いった <i>f</i> 見範性 <i>f</i>	ため、比 <sup>達</sup> が高い。	規模な住 <sup>2</sup> 準価格に したがっ もって、	ついて て、指え	検討を行 定基準は	<sub>亍う。</sub>	採用した 求めた値	:取引 5格と	事例  の均	はいずれ	も八帽	西区	₹内の住宅	地域で
(8) 公規信 示準相		也  標準	≛地 -	時点 修工		標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	Я	/ m²	[ 100	1 [	100	100	[ 100	]				補 正 z	画地 行政 の他		因	行政 その他	
ー (9) 指か 定ら	指定基準地		- 14	時点	<u>-</u>		地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	 街路 交通 環境	-2.0 +10.0 0.0
基の 準検 地討	前年指定基	準地の価格 6,200 円		[101.	<u></u>  -	100	100	[101		5	53,400		補 正 そ	画地 行政 の他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 <i>9</i>			53,0	000 円 /	∕ m <sup>t</sup>	価 変	一般的要。因	5) /	 \幡西区	☑の人□	 ]は減少	して		高齢化率		↓ 早して	こいる。	
象標の基準標準価部	・ 2 基準地が である場合の検	共通地点(代 討 標準地	Ċ表標準♭	也等と同	]一地点	形 状成 況								住環境か が見込まれ		こため	り、戸建住	宇を選
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年	 閏 +1.5	% 半:	円 / 年間	- / m² 	要因の	(個別的)要 因		国別的要	要因に格	格別の変	動は	ない。					
			11.		, ,	1 '	1											

10	取引事 例番号		所在及び地 」等	は番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	( m²)	画り	世 接面证	道路の	註(設)	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 4 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	不整刑	形 北東7.5 南2 m 二方路	 5 m県道	<u></u>			l 住居 70,200)
b	- 1159 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	長方刑		市道				l 中専 60,200)
	- 1032 八幡西 0	_	九州市八幡	西区			建付 地	(		ほぼá 形	台 南西7.5 西6 m	ō m市道				I 住居 70,200)
b	- 1070 八幡西 0 ·		九州市八幡	西区			建付地	(	,	長方邪	角地 形西12	m市道				l 中専 60,200)
 e	- 1011	7						(							,	
-	-							(	)							
0	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要比較	推定標準f格(円/㎡		個別的 比較	的要因0	D	査定価格 (円/㎡)
<b>a</b>	( 54,	083	100 [100.0]	[100.1] 100	100 ]	<u>100</u> [ 97.9]		55,298		2.6]	53,8	97	<b>封路</b> 交通・		0.0	54,400
) 	53, (	138	100 [100.0]	[101.2] 100 [102.0]	100 [100.0]	100 [100.0]		53,776	100 [102	.4]	52,5	316	接近 環境 画地		0.0	53,00
1	(	)	[100.0] 100 [100.0]	100 [101.8] 100	[100.0] 100 [100.0]	[ 99.9] 		52,061	[ 97 100 [100	)	53,6 53,1	571	一 行政 その他	(	0.0	54,20
2	(	)	100	100	100.0 j	_100		33,104	100	_	33,1	04	C 07 IE	[ <b>101</b> .	_	33,00
0	ア事情の内容変	「月率 医動率	ウ標準化	補正の内訓	5				]	工地域弱	要因の比較の	内訳				
1		6/月 -0.01	街路  画地		  交通・接                   		- 環境  - その					  交通     その(		+8.0	· · 環境 - 	-5.0
)		6 / 月 -0.10	街路  画地	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	└ └ 環境 └		0.0	 封路 	-2.0	· · 交通 ·	•接近 	+10.0	· · 環境 ·	-5.
:	正常 9	6/月	街路	0.0	 	近 0.0	- - - - 環境		0.0	行政  封路 	0.0	L	•接近 	0.0	· · 環境 · 	-3.
<u> </u>		·0.18 —— 6 / 月	画地街路		行政     交通・接		- その - 環境		0.0	行政 封路		¦その(       交诵	・接近	0.0	環境	
•		0.35			; 又過 · ] &  -   行政		*****     その			 行政		; 又旭     <del>そ</del> のf		0.0		0.
j	9/	6/月	街路		交通・接	近 	- └環境 └		1	 封路 		· · 交通 ·	・接近 		環境	
			画地		行政		その	他	1	 行政		その化	也			

											107	J/II/ VTIEL	(> -)			0 9-0
(2)	(積算価格算	拿定内	訳													
(2)	)-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため								
(2)	)-2 造质	戊宅地	内等に存	し原 <sup>6</sup>	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及	び地番								
17.5	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化補正	時点値	<b>多正</b>	造修	正後σ	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]			
1	付帯費用		標準化	(補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	i効宅地化率 ∶した価格	≝で	地域要因の比 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	種
	(円/	m²)				正按(	ル岡1店 (円 / ㎡)	l hū	でに (円/n	n²)	#X	LL#X			( P	] / m² )
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]		]			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	価格			円/m³				
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率级	受動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	<u>'</u>	交通	・接近	,	環境		行政		7	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	ー 記法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	) (r-g)
法						( )	( )
	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	戸建住宅が建ち並ぶ	<b>i戸建住宅地域であり、</b>	賃貸市場が未成熟なた	<b>ි</b> හ		

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

別記様式第6

# **鑑定評価書(**令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額6,570,000 円1 ㎡当たりの価格34,600 円/㎡

### 1 基本的事項

ı	(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	[令和 4年1月]	円 / m²
ı	(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
l	( ,, , , , , , , , , , , , , , , , , ,	更地としての鑑定評価	(-)1113-127		価	倍率種別	

2 i	鑑定評価額の決定	<u>- 07 ж ш о</u>	7女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			幡西区木 · 18 -	:屋瀬2丁目 1 4 」	1283₹	₹13				地利 (m²		190	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の況	利用の理	別 周辺	ロの土地の利	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施 近の状況	設との	1住 (60,	:居 200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模一般住宅 現存住宅地域		 北4.5 r 市道	m		 水道、 下水	木屋泊	類500 m		•	の他) 180)	
(2)	**							I = 144		- 155	<u> </u>			(60,	100)	
(2) 近	<b>範囲</b>	1	m、西 	50 m、		,	100 m		的使用		住宅地	-				
隣	標準的画地の形装		間口			約	16 m、				200 m		形状	1	-	
地域	地域的特性	特記   八I 		外部に位 ち並ぶ住		街 4.	5 m市i	道			頼駅	比西方500 n	法令規制	(60	E居 , 180)	
						路			施設	1			1,10,10	1		
	地域要因の将 来予測				並ぶ住宅り、需要・				多と予	測。金	利等、	コロナ禍				
(3)聶	侵有効使用の判定 	低層住宅	<b>三</b> 地						(	対象基準 の個別的 因	準地 たり たり かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かいしゅう かいしゅう かいしょ かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ	111				
` ′	盤定評価の手法	取引事例	比較法	比準価額	各	34	1,600	円/㎡	_ "	즤						
σ.	適用	収益還元	法	収益価額	各		/	円/m²								
		原価法		積算価額	洛		/	円/m²								
		開発法		開発法	こよる価格		/	円/㎡								
(6)市	5場の特性	同一需給が建ち並	圏内のサ	ナラリー <sup>、</sup> 地域だが、	なび周辺市[ マンや当該 <sup>は</sup> 最寄り駅  その中心価格	也域に地絲 こ近い等れ	象的選好 训便性及	性を持てが住環	つ者等境が良	デー般住 見好な近	E宅の耳 F隣地域	双得者層でる 域の需要・5	ある。 当 地価は好	红文郊	外部の一	-般住宅
育	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由	用目的でし、近隣	の取引が地域の対	が中心です 也域的特性	域内で、信頼 るため、↓ まの推移動[ らり決定し <i>1</i>	双益還元》 句、需要重	よは適用	しなか	った。	よって	規範性	tの高いと	判断され	る比	準価格を	標準と
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準均	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		因の	対象基 の規準 (円/	<b>≢価格</b>	標 内 準 訳 化	交通		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		Г	1	100	100	Г	1			補	–		因	行政	
格し をた	23\IMIL	円/	m <sup>*</sup>	100	[ ]	[ ]	100				Ī	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(		- 16	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	を 個別 要認 比較	園の│	対象基 の比準 (円/	≢価格 │	内 準訳 化	交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	+3.0 -6.0 +1.0
基の	前年指定基準	地の価格		100.3]	100	100	[100	.01			補		0.0	因	行政	0.0
準検 地討		,500 円/	1-	100	[100.0]	[ 97.8]	-		34	4,400	Ī	行政 その他	0.0		その他 	0.0
(10) 対年 象標	の	通地点(代表		) 円/㎡ 等と同一地	価 変 格 動	要 医 少地 均	゙゚゚゚゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙	良い郊外	外部の	住宅地域	域の需	は上昇。好 要・地価は 便性・住環	ほぼ横遠	這いか	ら若干強	含み。
基準 準価 地格	検 である場合の検討	標準地		_	形状成況要	要因	]	で、好i	市況の	影響も	あり、	需要・地価	は若干強			⋷⋢╼┸╚
の等前か	公示価格 変動率 年間	+0.3 9	% 半年	円 / ㎡  間	   因   の	要医	1	別的要	因につ	いては	持に変	動は見られ	ない。			
					- 1	L										

10	取引事			也番並びに	「住居表示		類型	地積		画地	接面道	路の	主要多	δ通施		令上の規
	例番号		)等			点	型		( m²)	の形状	状況		設の状	:況	制	
а	八幡西 0 4 C	北	九州市八幡	西区			建付地	,	,	台形	北7.2 m 北西6.8				1住 (70,	
								(	,		準角地				(***,	
	- 11389		L 111→ 11 ±≖				7-5-1-1			1-1- E		<del></del>			1 /17	
b	八幡西 0 4 C	767	九州市八幡	i西区			建付地	(	)	ほぼ長 方形	南5.5 m 西2.5 m				1低(60,	
	- 11115										準角地				その	
c	八幡西 0 4		九州市八幡	西区			建付			長方形	北東4.6				1住	
	C						地	(	)		南西4.6	m			(70,	184)
	- 11105										二方路					
d	八幡西 0 4	北	九州市八幡	西区			建付地	,	)	ほぼ長 方形	南西6 m	市道			1低(50,	
								(	,						, ,	,
 e	- 10517 八幡西 0 4		九州市八幡				建付			ほぼ正	南8 m市	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			1低	
-	/ (順四 0 4   C	16/	「いけいし」 【中田	ICIC			地	(	)	<u>→</u> π/	H30 IIII)				(50,	
	- 11104														その	
10	取引価格		事情補	時点修	建付減	標準化		定価格	地域因の比		推定標準値		 固別的要 北較	 因の		全定価格
	(円/1	")	正	正	価の補正	補正	(	円 / m ) ————	AUL	LWX 作	(円/m <sup>r</sup> )					(円/㎡)
а	27,8	) 848	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]			30,336			34,39	街 95 み	路 通・	0.0		34,400
 )	(	)	100	[ 99.7]	100	100		00,000	_100	_	01,00	接接		0.0		01,100
_	28,7	726	[100.0]	100	100.0]	[ 95.9] 100		29,864	[ 82	_	36,15			0.0		36,200
С	27,5	501	<u>100</u> [100.0]	[ <u>99.7</u> ] 100	[100.0]	[ 98.9]		27,723	100 [ 80		34,39	96   画	_	0.0		34,400
d	(	)	100	[100.1]	100	100		00 500	100		04.00	行i		0.0		0.4.000
 e	36,4	196	100.0]	100 [100.3]	100.0]	[100.0]		36,532	[105 100		34,62	27 - 60	の他 「 <b>1</b>	0.0 [ <b>00.0</b>		34,600
	34,3	358		100				39,362			35,88	81		00		35,900
10	ア事情 イの内容 変			補正の内部	R					□地域要团	国の比較の	内訳				
	正常 %	/日	街路		_ ┆交通・接	·近 。。	環境		0.0 信	 抗路	4.0		 <sub>妾近 +1</sub>	—————————————————————————————————————	 計音	
			画地		<u> </u>		. L							L_		-16.0
_					           		その		0.0		- 1	その他		.0		
)		/月 ).04	街路		交通・接		環境		0.0 信		i		<del>妾近</del> +2 	.0 ¦塚 L _	·現 	-19.0
			単地		¦行政 - -		その		0.0		-2.0	その他	0	.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境	-	3.0 借	<b>封路</b> 	i		<sub>妾近</sub> +2	.0 環	境 	-21.0
	-0	).04	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0 T	<b>亍政</b>	0.0	その他	0	.0		
t	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 信	<b></b>	+3.0	交通・技	<sub>妾近 -5</sub>	.0 岩環	境	+10.0
	+0	0.02	画地	0.0	├───	0.0	その	· 他		 <b>亍</b> 政	-2.0	その他	0	.0		
<del>.</del>	正常 %	/月	街路	0.0	<del>╎</del> ┌交通・接		環境		0.0 信		1		<sub>-8</sub>	.0 場	 境	+17.0
	+0	0.04	画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		その		0.0     1			その他		.0		
				+3.0	i	0.0	<u>i</u>		0.0		-2.0		0		34,60	

												北九	州八幡西	(県)	-	12	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原作	法が	適用できる	ない	場合その理由	既	或市街地 <i>0</i>	りため									
(2)	-2 造成	<b></b>	内等に存	し原	価法の適用が同	丁能な場合	合の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在為	及び地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地の個	で 1の補修正行 1格 (円 / ㎡		成工事費 (円/n	n <sup>²</sup> )	標準係	化補正	時点個	多正	ì	修正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u> [	]	100						<u>100</u>	0	<u>[</u>				
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補作		効宅地化率	図で		要因の比		り要因(	D i	再調達.	京価
	(円/	m²)				上传	をの価格 (円/㎡)	) 际	した価格 (円/n	n³)	較		比較			(	円 / m²)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	0]	10				
į	熟成度修正		[	]	/ 100	•		積算值	西格			P	] / m²		•		
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化补	甫正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	域要因の比	較		街足	<b>各</b>	交通	・接近	·	環境			行政			そのイ	也	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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	最元法が適用できな!	1場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)		(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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	自己所有目的の戸建 益還元法は適用しな		較的区画整然とした住宅	宅地域であり、賃貸市	場が未成熟であるの	ट. ५४

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

### **鑑定評価書(**令和 4 年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 13 宅地-1

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	
北九州八幡西(県) -	13	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	大武 克己	

鑑定評価額11,000,000 円1 ㎡当たりの価格49,000 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]	39,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 4 / 7 7 7 8	口(广)供物の紙幣	<b>工尚</b> /压枪	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1	日   (5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評値	<b>T</b>				

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	<b>罗百</b>														
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	.,,,,,,,	州市八幅 3 - 1		葉3丁目: ′」	508番	4 8 6				1	也積 ㎡) (		225	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路(	の状況	供給 処理施 設状況	ļ į	E要な3 接近の4		设との	1低 (50,	-	
	長方形 1.2:1	住宅 W 1			一般住宅が 地の住宅が		北西4.市道	5 m		水道、 ガス、 下水	今汨	₫500 m			( <del> </del>	の他)	
(2)	範囲	東 200 m	、西	100 m、	南 150	m、北	150 m	標	準的使	用戸建	住宅	地					
近四	標準的画地の形	<b>大等</b> 「「「「「」」	引口 約	15	m、 奥行	<b>方</b> 約	15 m	, <u></u>	見模		230	㎡程度		形状』	E方用	纟	
隣 地 域	地域的特性	特記 昭和 の住 事項	期に開発 宅地域	きされた	古くから	街 4.	5 m市	道	交通施設	到 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二 第二		沙池駅	南東	法令規制	(50		
	地域要因の将 来予測	当該地域にものと予測												<b>当、現</b> 丬	犬の信	吏用が継	続する
	長有効使用の判定	戸建住宅均							``	対象基準 の個別に 因		ない					
( )	監定評価の手法 )適用	取引事例比		比準価村		4	9,000	円/r	_	_							
U.	<b>,但</b> 用	収益還元法	-	収益価材	**		/	円/r									
		原価法開発法		積算価 <sup>材</sup>	A こよる価格	,	/	円/r 円/r									
(6)市	5場の特性	同一需給圏る八幡西区需要の高ま程度となっ	内のエリの影響	ンドユー 響を受け	ザー等で	ある。筑	豊電鉄	品線に	一般住	宅等が延	きち並	ぶ丘隊	地の住	È宅地域	。周	辺地域の	D住宅地
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	当該地域に 地域にあり 映した比準 えて鑑定部	賃貸需 価格を	要が希薄 標準に、	で、賃貸i 不動産の	市場が成 需給動向	立してに	りない。	。よっ	て、収益	透透元	法の通	囲は圏	f念し、	かか	る市場重	加を反
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	. 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	準 彡	ī路 Σ通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[	]	100	100	[	]					1地		因	行政 その他	
格しをた		円/n	₁ <u> </u>	00	[ ]	[ ]	100	)				正 行 その	f政 D他			CU기반	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(			時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準 3 化 環	ī路 ē通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.0 0.0 +14.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,200 円/n	. 1-	01.4]	100 [100.0]	100	100		4	49,000	- 1		可地 5政 O他	0.0 0.0 0.0	因.	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			48,500		価 変 格 動			賢は横	<b>ばい。</b> 늴	当区の人	口は	直してに	Nる。(l 句で、t	世帯数に	<b>は</b> 微増		
基準 準価 地格	検 である場合の検討		ホ <del>ー・</del> 心守(	_ ini _ ini ;	形状成況要	要图	를 丿 놰	が価はか	やや上算	早傾向。						定傾向に	
の等前か	公示価格 変動率 年間	+1.0 %		円/㎡ 	女 因 % の	世			央適性等 られない		に影響	響を与え	えるよう	うな個別	的要	因に特別	の変動

(')	比準価格 	# AL F 3														
<b>V</b> O	取引事 例番号	ļ ,	新在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	路の 主設	要交通が の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ ) 方形		東4 m市i	Ĭ			1 低専 (50,80)
b	- 1159 八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付地			不图	を形	東4.3 mī 北東3.8				 1 低専 (60,80)
	- 1040	na					- N	(	Ž	)		準角地	III			(00,00)
c	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付 地	(	,	ほほ) 方形		北西4 mī 南西4 m	<b></b> 方道			1 低専 (60,80)
	- 1052	25										角地				
d	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	,	ほほ 形	整	東5 m市i	道			1 中専 (60,200)
 e	- 1080	_	뉴 사시 <del>크</del> ハ 뉴釆	#IC			更地			ほほ	±	南5 m市i	<b>*</b>			1 中専
C	- 1080		九州市八幡				文地	(	,		N N	   #30     10 T				(60,200)
<b>NO</b>	取引信		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	地域因のは	或要 北較		└ 隹定標準個 (円/㎡)	i 個別i 比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[101.2] 100	100	100		20, 000	100			40. 77	街路	0	.0	40,000
b	(	,305	100.0]	[100.6]	[100.0] 100	100		39,989	100			46,77	1   交通・   接近	0	.0	46,800
	53	,092	[100.0]	100	[100.0]			52,882	[105			50,36		0	.0	50,400
C	(	,572	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		43,360	100 [ 89			48,55	画地	0	.0	48,600
d	(	)	100.03	[101.3]	100.03	100		+0,000	_100			40,00	行政	0	.0	+0,000
	50	,411	[100.0]	100	[/]	<u> </u>		50,561	[101			49,66	7 その他		.0	49,700
e	( 48	, 889	<u>100</u> [100.0]	[101.2] 100	100 「 / 1	100 [103.0]		48,035	100			49,77	7	[ <b>100.</b> 0	<b>D</b> .]	49,800
<b>V</b> O		 イ月率	ウ標準化	補正の内記		[10010]		.0,000				  の比較の				,
a	正常(	% / 月	街路	0.0	交通・指	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-3.0	環境	-11.0
		+0.10	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	· 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月	街路		  交通・持		-   環境 		0.0	街路		0.0	 交通・接近	0.0	環境	+5.0
		+0.08	画地	 +1.0	└ ¦行政	0.0	¦その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
c	正常(	% / 月	街路		<u> </u>  交通・指		-   環境 			街路			交通・接近		環境	-5.0
		+0.08	画地	 +3.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常(	% / 月	街路		├ ├交通・指		-    環境 			街路			交通・接近		環境	+5.0
		+0.13	画地	+1.0	 ¦行政		¦その		<del> </del>	 行政			 その他	0.0	L	
e	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・指		-   環境 		0.0	街路		+1.0	交通・接近	-9.0	環境	+5.0
		+0.13	画地				i ¦その		<del> </del>	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
<u>_</u>	 比準価格別	中央のエ	     申由		1		ſ						〔比準価格:			<b>9,000</b> 円 / ㎡

														()		
(2)	積算価格質	定内	訳													
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	め原	価法適用团	到難					
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な	诸場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
3	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点傾	≸正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	100	I						<u>100</u> [ ]	10	0		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	(補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要因の比 較	, 個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l				(	%)	<u>100</u> [ ]		]		
Ź	热成度修正		]	]	/ 100				積算值	価格		P	9 / m²			
内記	R															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用					% / 月
地址	或要因の比!	較		街路	}		交通	・接近		環境		行政		7	の他	Į

(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	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	
法						( )	( )
	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			指定された戸建住宅団均 事例の収集が困難である		住宅が主であり貸家	等の賃

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 14 宅地-1

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
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額17,600,000 円1 ㎡当たりの価格57,000 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]	円/㎡
(2) 中地岡木口	ATI 4 T 7 D 0 D	/ C ) /Œ+b O 15 *5	工学体4	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	いた正正	ツ女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			、幡西区里 8 - 1 6	聲中 2 丁目: 」	3 5 3番	1 3 0				地積 ( m² )	-	309	法令上の規制等
地	形状	敷地 況	の利用の	現周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接近	を な交通施 の状況	設との	1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			莫一般住宅/ 已地域	が建ち並	北6 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	永犬丸	,500 m		(その他)
(2)	範囲	東 8	80 m、西	100 m	南 250	m、北	200 m	標準	的使用	低層	住宅地			
近	標準的画地の形ង	 大等	間口	約 15	i m、 奥行	 亍 約	20 m、	規札	 模	-	300 m³₹		形状	
隣 地 域	地域的特性	特記:	緩傾斜地勢	専の既成住	宅団地	街 - 6 m 路 -	市道		交通施設	永犬丸	ない まれる ままれる ままれる かっぱい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	方500 m	法令規制	1住居 (60,200)
	地域要因の将	八幡西				└───└ 成住宅団 <sup>⅓</sup>			2での				 宅地需	 要が見込まれる。感
(=) [	来予測			地価へσ	影響は未然	知数であ	るが、坩	他価は今					と予測	する。
(3)重	最有効使用の判定	低層住	三七地							対象基準 の個別的 因	集地 内要	:61		
` ′	監定評価の手法 NASE		例比較法	比準価			•	円/㎡	_ `	-4				
"	)適用	収益還		収益価		3		円/㎡	-					
		原価法		積算価				円/㎡	_					
		開発法			による価格	•		円/㎡		- <i>h</i>	5.04 \D /c	11L1=1 1 G /	N.±± +-	
(6) ī	5場の特性	者の中環境は	心は八幡 概ね良好	西区及び であり、)	隣接市区の	居住者と 二開発に。	判断する よる戸建	。対象 分譲や	基準地 建替え	bは、高 と等に伴	が かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい かい	進む戸建位 地需要が記	主宅団坩 忍められ	競争関係が強い。需要 也に所在するが、居住 1る。取引市場におけ ける。
\ \ \ \	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格は位に試	実証的か 算された	つ妥当とき	判断する。 料する。鑑	収益価格I 定評価額(	は戸建住 D決定に	宅中心 あたっ	の地域 ては、	域特性が 快適性	\ら土地 :が重視	価格に見る	合う賃料 宅地であ	7査定しており、比準 4水準が形成されず低 5リ、比準価格を重視 7決定した。
(8) 公規 示準		標準	<b>=</b> 地	時点 修正	標準化 補正	地域駅 因の比 較		りの	対象基 の規準 (円 /	<b>≢価格</b>	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1			補	画地		因 行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		5の □	対象基 の比準 (円/	き価格 / ぱく	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			各 / ㎡	100	100	100	_ <u>[</u>	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年	- 1対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格			00 円/㎡	価 変	一般的要因	<u> </u>							   いて緩やかに持ち直し
基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(作 標準地 化九州/		寺と同一地	形状成况	地域						るが、私鉄 産的に推移		立地し、生活環境は概 る。
地格の等	公示価格		56,50	- 00 円 / ㎡	因	(個別的)要 因		象地の何	固別的:	要因に	かかる特	詩段の変動	は認めら	られない。
前か	変動率 年間	+1.4		間 +0.9	%   თ									

NO	取引事例番号			番並びに	「住居表示		類型	地積	( m²)	の形	画地 2世	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	<b>通施</b>	
	別留写	5	」等 			点 	赤		( m )	U) fi	21X 	4人)九		設の水流		
а	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付 地	(	)	正方	形	南東4.8	m市道			1 低専 (50,80)
	- 110															
b	八幡西 0   C   - 103		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方	形	南東6 mī	<b>市道</b>			1 中専 (60,200)
С	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	,	不整)	 整形	北西5.3	m市道			2住居 (60,200)
	- 110															
d	八幡西 0 C - 108		九州市八幡	西区			更地	(	)	ほほ   形	<b></b> 整	東5 m市i	道			1 中専 (60,200)
e	- 108	05														
	-							(	,	)						
NO	取引作(円)	西格 / m )	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準値 (円/㎡)		固別的要因 比較	o	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.9] 100	100	100		F4 400	100			<b>57.00</b>	街道		0.0	F7 000
b	(	,000	100.0]	[101.2]	[100.0] _100	[102.0] 		51,439	100			57,60	<u>//</u> 交i 接i	通・ 丘	0.0	57,600
c	53	,138	100.0]	100 [100.8]	100.0]	100.0]		53,776	100			57,20			0.0	57,200
	48	,737	[100.0]	100.0	[100.0]	[ 90.0]		54,585	[ 95			57,45	画 <sup>5</sup> 58 行道		0.0	57,500
d	( 50	) ,411	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [101.0]		50,561	100 [ 88			57,45		ix D他	0.0	57,500
e	(	)	100.0		100	100		30,301	_100			07,40	,0	<u>[100</u>	H	37,000
		<b>4</b> 🗆 =	<del></del>	100	[ ]	[ ]			]	]	+	1011:±±0.		100	)	
NO	ア事情の内容	イ 月 率 変動率	ワ標準化	補正の内記	7				-	上地玛	以安区	の比較の	小訳			
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	<del></del> <del>妾近 -</del> 2.0	環境	-7.0
		+0.13	画地	+2.0	└ ¦行政	0.0	¦~ე	 他	0.0	 行政		-1.0	その他	0.0	_	
b	正常	% / 月	街路	0.0	<u> </u>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	 <del></del>	環境	-6.0
		+0.10	画地	0.0	 ¦行政		   <del>そ</del> の		·	 行政			 その他	0.0	_	
c	正常	% / 月	街路		<del>│</del> ┌交通・接		環境			街路			交通・排		環境	-4.0
		+0.13			 ¦行政		その		· <del> </del>	 行政		i	 その他		_ i	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		- 1	交通・持		環境	-12.0
		+0.13	    画地		 ¦行政		くって		· <del> </del>	 行政		Ĺ	 その他			
e		% / 月	街路		  交通・接		環境			街路		1	 交通・持		環境	į
			    画地		¦行政		¦その	 他	·     1	 行政			 その他		_	
_		東定の!			1		1					1		 i格:		

オ比準価格決定の理由 「比準価格: 57,500円/㎡)

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない均	場合その理由	既成	市街地に存	をし、:	土地の再調	建原	原価が把握でる	きないため	)。		
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	<b>価法の適用が可</b>	能な場合	の価格								
造成事例番号			-		所在及び	が地番							
素地の取得価格 (円/㎡)		証	時点修正	の価格	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	์ )	標準化補正	時点何	修正	造修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
									<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	]		
							効宅地化率 した価格		地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)	(円/m²)						(円/m	î)					(円/㎡)
	<u>100</u>	]				(	%)	<u>100</u> [ ]		00			
熟成度修正	]	]	/ 100			積算值	西格			円/m²			
内訳													
素 事情の 月 地 内容	率変動率	造 成 工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月				% / 月	費用					% / 月		
地域要因の比較		街路	交通	・接近 		環境		行政		7	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	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,521,848	891,140	3,630,708	3,142,400	488,308	( 0.9757) 476,442	(4.4 0.4) 4.0 %
	収益価格	11,911,050	円 ( 38	8,500 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						

(4)開多	(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	開刻	発法を適用する場合の	の理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)					
開発	法による価格			円 (		円/㎡)								

	- +0-+	5-14 11										167 C711	八幡西(県)	- 14	七地-4
(3)	-2 想定建	建物の状	忧况												
		用	途		建築面	面積	( m²)		構造・	階層		延床	面積		( m²)
共同	司住宅						160.00	LS	2	F				320.	00
2	 公法上の規	制等													
用设	金地域等		基準建蔽	率等	指定容積	真率	基準容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住	主居			60 %		200 %	200 %	ó	309 m	15	.0 m× 2	20.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道 での距離:	6.0 m m
	思定建物σ	)概要	2 階建井	共同住3	宅(ファ	ミリータ	アイプ)を想	Ē	有効率 の理由	<u> </u>	00.0 %	外階段值	⊥ 使用のため		
(3)	-3 総収益	 類出内	 ]訳												
. ,	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額    料	F	<b>月額支払賃</b>	<b>5</b> 料 a	保証金等(月数	数) a保証金等	等 (円)
					(m²)	(%)	(m²	) (円)			(	(円) b	権利金等(月数	b権利金等	等 (円)
		共同信			160.00	100.0	160.0	0	1,200		192	,000	1.0	)	192,000
1	1 ~ 1	- 11 31-	-						,_30	+		-	1.0		192,000
,	2 ~ 2	共同信	主宅		160.00	100.0	160.0	0	1,200		192	,000	1.(		192,000
	2 ~ 2												1.0	)	192,000
	~														
	~									-					
	~														
	~														384,000
	計				320.00	100.0	320.0	0			384	,000			384,000
左	 F額支払賃	 <b>5</b> 米斗							384	,000	円 × 12	ケ月 =			3,000 円
a	共益費(管	宮理費)						円	/m² ×		m²×	12ケ月	=		0 円
			の算出根拠												
			車場使用料						/台 x		台x 12	ケ月+		=	0円
			根拠、金額	滇)			敷金等にて		. П		4.0	. 0/			0 円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(	x 空	室率B(	%))	4	,608,000	ウ× 円×		4.0	) % ) % =		184	-,320 円
Ľ	 从上計	+ a+							13 %		7.0	70			3,680 円
		運用益	姓(空室損失	<b>夫考慮</b> 征	<b>美</b> )		384	1,000円	× 96	5.0 %	×	1.0	0 % =		3,686 円
柏	を を利金等の	運用益	益及び償却	額(空室	2損失考慮	憲後)		]年数(		年)	運用利		1.00 %)	0.4	400 III
<del></del>	- の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失:	考慮後)	304	円 000		6.0 % %	×	0	.2563 = % =	94	0 円
	総収益		+ +	~	(	3 MS (X)			<u></u> 521,848 円		(		14,634		0 13
(3)	(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 実質賃料 (円/	+	事情補正	静 正	点修 標準( 補正	と 建物 差修正	建物格 地域		基準的格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	八幡西 0 (賃) -	4 C 10196		982 962 )	100 [100.0	[100 ] 100	- 1			<u>0                                    </u>	100 [100.0	1	1,191	対象基準階の 月額実質賃料 1,22	
b	八幡西 0 (賃) -	4 C 10192	1,	058 036 )	<u>100</u> [100.0	[100] ] 100				0 5.0 ]	100 [100.0	1	1,237	月額支払賃料 ( 1,20	料 00 円/㎡)
С	八幡西 0 (賃) -	4 C 10101	1,	042	100 [100.0	[100 ] 100				0 5.0 ]	100 [100.0	]	1,219	基準階 2	F B

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	<b>三額相当額</b>			算 出 根 拠		
修繕費		196,400 F	<del>"</del>	49,100,000	0.4 %	ó	
維持管理費		138,240 F	9	4,608,000	3.0 %	ó	
Λ.ΙΠ.Λ. <del>`</del> =	土地	41,000 F	円直	查定額			
公租公課	建物	417,300 F	7	49,100,000	) × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		49,100 F	<del>"</del>	49,100,000	0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		49,100 F	9	49,100,000	0.10 %	6	
その他費用		0 F	7				
総費用							
~		891,140 F	- 1	2,	884 円/㎡) (	経費率	19.7 % )
(3)-6 基本利率等		I				I	
r:基本利率		4.4 %	ó	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物:	等価格)	40 %	ó	n a:躯体の経済的耐用年数	效		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物:	等価格)	40 %	ó	n ♭:仕上の経済的耐用年数	<b>效</b>		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	ó	n c:設備の経済的耐用年数	效		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	查	定額		算	〕 出 根 拠		
建物等の初期投資額		49,100,000 円		149,000 円 / ㎡x	320.00 m²×	設計監理	
元利逓増償還率		0.0640		躯体部分 0.0506× 40 % + 0.0	仕上部分	•	3.00 %) 設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		3,142,400 円					
×	(	10,170 円/㎡	î)				
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益						4,521,848	
総費用						891,140	円
純収益 -						3,630,708	円
建物等に帰属する純収益						3,142,400	円
土地に帰属する純収益 -						488,308	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					476,442	
× (3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.0 %	ń	(		1,542	円 / ㎡
(の)~3 工・世の八大田1四代	感ル利凹り					00 500	· ·
		11,911,050 円	1	(		38,500	円 / m²

北九州八幡西(県) - 15 宅地-1

基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 有限会社 景平不動産鑑定 北九州八幡西(県) - 15 福岡県 福岡第2 氏名 景平 良邦 不動産鑑定士

鑑定評価額 9,850,000 円 1 ㎡当たりの価格 39,400 円/㎡ 1 基本的事項 (6) [令和 4年1月] 円 / m² (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 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 4年 7月 5日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	艦定評価額の決定	この理由の要旨	ì										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		八幡西区力 9 - 2 3 」	<b>、畑町1</b> 6:	3 9 番 2				地積 (㎡)	(	250	法令上の規	見制等
地地	形状	敷地の利用( 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状況	兄 供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	分との	1 低専 (50,80)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2		莫一般住宅 <i>加</i> 主宅地域	が多い山	南5 m 市道		水道、 ガス、 下水	黒崎2.8	3 km		(その他) 土砂災害警察 宅造工事規係	
(2)	範囲	東 60 m、i	恆 200 m、	南 150	m、北	250 m	標準的低	使用 戸建	住宅地		l		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 12	2 m、 奥?	亍 約	20 m、	規模		240 ㎡程	度、	形状!	長方形	
地	地域的特性	特記 特にない	١		街 5 m	市道	交	通	沢 南東	方2.8 km	法令	1 低専	
域		事項!			路!		施	設			規制	(30,60)  風致地区  宅造工事規	制区地
	地域要因の将 来予測	援傾斜地勢を に格別な変動		的区画整然。	とした住	宅地域であ	5るが、	コロナ禍	もあり氰	需要は弱さ			
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					(	(4)対象基準 の個別的	<sup>集地</sup> なし 内要	.1			
` ′	定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	3	9,400 円	/ m²	因					
σ	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円	/ m²						
		原価法	積算価	格			/ m²						
		開発法		による価格			/ m²						
(6)市	5場の特性	同一需給圏の領サラリーマン領リニ極化の傾回 思料する。市場	等の最終需 句が進んで	要者層が中 いるが、高 <sup>・</sup>	心である。 台に位置 <sup>・</sup>	、人口減少 する近隣地	、高齢( 域の不動	化が進む北 動産の市場	こ九州市の 競争力に	D不動産市 は平坦地と	□場は地 :比較し	b勢や街路条値 して低位にある	牛等によ
l ` ´ 楨	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	当該近隣地域I る事例が散見 数の信頼性あ 定基準地との	される程度 <sup>:</sup> る取引事例:	であるため、 を得られた	、賃貸市5	湯は未成熟 湯性を反映	である(	ので収益価 準価格を得	格は試算	算しなかっ	た。類	<b>類似地域等に</b> る	おいて多
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域勢 因の比 較		0 の		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		o   ග		標内準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 域 交 通 要 環境	+1.0 +13.0 +30.0
基の 準検	前年指定基準	_	[101.4]	100	100	[100.0]		38,400	補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	56	,200 円/㎡	100	[100.0]	[148.4]	100			-	その他	0.0		
(10) 対年 象標(	ります。	39,	600 円 / ㎡	価 変格動	要逻							援やかに持ち፤ 這い傾向である	
基準準備	・ 2 基準地が共   である場合の検討	通地点(代表標準標準地	地等と同一地 -	形状成況				選する比較 は弱含みに			官地域で	であり、取引は	は少なく
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	-0.5 % 半	- 円/㎡ 年間	要 因 % の	(個別的)要 因	为 価格 国	に影響を	・及ぼす変	動要因は	特に見られ	ない。		
-	-			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·									

10	取引 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m² )	画地の形物	接面道	道路の	主 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	不整形	所 第3.7 m 北2.8 m 二方路					1 中専 (70,160)
b	- 101 八幡西 ( C		九州市八幡	西区			建付 地	(	)	はぼ整 形	上述 北西6 m 北5 m	市道			10	1 中専 (70,200) 宅造規制区域
Ξ	- 106 八幡西 C C	) 4 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	不整形	<b>萨西3</b> m	 私道			(	1 低専 (50,80) 宅造規制区域
d	- 106 八幡西 C C	) 4 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	不整形	<b>南西4.7</b>	'm市道				1 住居 (60,188)
e	- 110	004						(	)							
10	取引(円	 価格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		 推定標準作格(円/㎡		個別的 比較	 内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
э	( 43	3,543	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0]		51,791	100 [126	.1]	41,0	71 3	透通・		0.0	41,10
) 	( 34	1,132	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		33,794			37,2		近 環境		0.0	37,20
:	( 32	2,000	100 [100.0]	[ 99.4] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [ 66.6]		47,760	100 [119		40,0	34	面地		0.0	40,00
k —	( 46	6,062	100 [100.0]	[101.3] 100	100	<u>100</u> [ 97.0 ]		48,104	100 [120		39,9		の他		0.0	39,90
e 	(	,	[ ]	100	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]			100	]				[ <b>100</b> .	<u>0</u> ]	
0	ア事情の内容		☑ ウ標準化 ☑	補正の内記	7				=	工地域要	図の比較の	)内訳				
<u> </u>	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0 fi	<b></b> 封路	-3.0	交通・	接近	+4.0	環境	+25.
		+0.10	画地		¦行政		その	他	0.0	 亍政	0.0	その他	!	0.0		
)	正常	% / 月 0.00	街路 ) · 画地		交通・接 		- 環境 - 			<b>封路</b> 		L		+1.0	環境	-11.
_	正常	% / E	1 街路		¦行政 ¦    交通・接		¦その   環境		0.0	亍政  釪路		その他		0.0	理培	
-		-0.10			文通 * 接     行政		- 環境 - - - その			·」 <u>   </u>  亍政		文通・     こ		+1.0 	ペス・プモ   	+23.
_ k	正常	% / F	街路		文通・接		環境		0.0	5.X <b></b>				-2.0	環境	+23.
		+0.13	3		 ¦行政		 ¦その			 亍政		¦ ¦ <del>そ</del> の他		0.0	L	
e		% / F	<b>街路</b>		<u> </u>  交通・接		-     環境			<b></b> 野路		交通・			環境	
			画地		 ¦行政		¦その	-	 1	 亍政		¦ その他			L	

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番								
147	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費	ı๋ )	標準化	補正	時点値	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u>	]	10	00		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正						費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	<u>∝</u> で	地域要 較	因の比	個別的 比較	内要因σ	) I	調達原価
	(円/㎡)				上夜	の風情 (円/㎡)	PAT	(円/m	า๋ )	¥X		LL#X			(円/m²)	
									(	%)	<u>100</u>	]		00		
Í	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補	ì正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較 街路					交通	・接近		環境		í	<b>宁政</b>		-	その他	1	

(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	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)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	持ち家を主体とした	住宅地域内の住宅地で	であり、適切な賃貸事例	別の収集は極めて困難	であり、適用できなり	, l <sub>o</sub>

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 16 宅地-1

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 大川不動産鑑定事務所

 北九州八幡西(県)
 - 16
 福岡県
 福岡第 2
 氏名
 不動産鑑定士
 大川 弘太郎

鑑定評価額8,640,000 円1 ㎡当たりの価格33,600 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) 路	[令和 4年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 10	九州市八    		を を を を を を を を を を を を を も も も も も も	丁目	1 4 0	3番5	5 7			地 (m	<b>弛積</b> ἆ)	(	257	法	令上の規制等
地	形状	敷地(	の利用の理	別況	辺の土地の	利用	の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接		交通施記 )状況	设との	1住 (60,2	
	正方形 1:1	住宅 W 1		中規格が区域住宅が	が建た た郊タ		北西6 市道	m		水道、 ガス、 下水	楠橋1.3 km				( <i>२</i> (	か他 )	
(2)	範囲	東 15	0 m、西	100 m、	南 100	m,	m、北 100 m 標準的使用 戸										
近	標準的画地の形物	 大等	間口:	約 16	m、 奥	行糸	·····································	16 m	、規	.模		250 r	m²程原	隻、	形状工	E方形	;
隣     地	地域的特性	特記事	 寺にない			街	· · 基準7	方位北		交通	楠橋	駅北東	 [方1.	3 km	法令	1 住	 居
域		事項				路	¦ 6 m ī			施設					規制	(60,	200)
	地域要因の将 来予測						された閑静な住宅地域。住宅地需、地価は今後も小幅上昇が予測さ						商業	施設のと	出店、亻	压金利	環境の継続等
(3)晶	最有効使用の判定	戸建住:	宅地								対象基 の個別 因	準地 的要	方位				0.0
` ′	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格		33	,600	円 / m <sup>2</sup>	2							
0	)適用	収益還	元法	収益価	格		/ 円/m²										
		原価法		積算価	格			/	円/㎡	_							
		開発法		1	による価格	-		/	円/m <sup>2</sup>								
(6) ਜ	5場の特性	宅団地等の新興化	等住環境 E 主宅団地 と	見好な地域 :競合関係	或を中心に	回復	感が広 替えも	がって	ている。 需要は回	近隣地	也域は、 句にある	区画3。取	整然	とした既	死成の住	宝宝団:	更性及び新興住 地であり、区内 り、価格帯は総
` f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ある。i は断念	丘隣地域に した。従:	は、戸建作 って、本作	主宅の取引	を中には、	心とす 対象基	る閑情	争な住宅 D前年価	3地域で 5格、fi	であり、 西格形成	賃貸	市場	が未成熟	れなため	)、収i	ーチした価格で 益還元法の適用 宅地の市場性を
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化 補正	[	地域要 因の比 皎		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	隼	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境
価と	公示価格		ı	1	100	10	00	Г	1					画地		因	行政
格しをた		円	/ m²	100	[ ]	[	]	100				1		行政 の他		1	その他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	[ E	地域要 因の比 咬		別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	内	準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境
基の準検			} / m²	100	100	10 [	00 1	100	1				E	画地 行政		因	行政 その他
地討				, ,	1					++-·	<b>_</b>		の他	· · · - ·	- AF /	L 10 # /	
(10) 対年 象標	送続 新規 前年標準価格	の検討	33,50	) 円 / ㎡	価 変 、格 動		一般的 要 因										より先行き不透 口は減少傾向。
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地等	学と同一地	点)形 状成 沉	t   f	地 域 要 因							i路の街i <sup>z</sup> 成 3 1 <sup>d</sup>			南北の利便性が
地格 の等	標準地番号			- 円 / ㎡	要 因	\   <sub> </sub> 1	固別的 要 因		別的要	因の変	動は認	められ	ない	١°			
前か	変動率 年間	+0.3	% 半年	間	% の	` 3	<del>х</del> Ц	,									

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	!施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	不整	 ě形	西7.5 m	県道			1住居 (60,200)
b	- 1032 八幡西 0		九州市八幡	·無区			建付			ほほ	r≡	南西6 m	古道			 1低専
D	- 1051		/ ピシリナ   レノ 人が田	· 스타			地	(	)	方形		#10 III				(50,80)
c	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	長方	5形	北10 m県	道			1 住居 (60,200)
d	- 1032 八幡西 0		九州市八幡	洒区			建付			長方	- 11/2	南東6 m	市道			1住居
u	- 1110		ONTINGY VEH	П			地	(	)		<i>עו</i> ת ב	北西5 m				(70,200)
e	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	)	また。		南東14.5	m市道			1 低専 (50,80)
NO	- 1080		市は沈	0土上/友	7妻 /→ 〉	抽油ル	+41-	定価格	+44+	北西	+	生字描準位	F /G	可必番田	<u></u>	
NO.	取引位		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			圧1凹倍 円/㎡)	因のは	或要 比較		住定標準値 (円/㎡)		別的要因( 対 で	ן או	査定価格 (円/㎡)
a	(	)	_100	[100.0]	_100	_100			_100				街路		0.0	
b	(	,231	100.0]	100 [100.2]	100	100		31,849	100			31,84	49 安通 接近		0.0	31,800
_	36	,496	[100.0]	100.2	[100.0]			36,569	[105			34,63			0.0	34,600
C	(	, 824	100 [100.0]	[100.2] 100	100	100 [100.0]		36,898	100 [107			34,29	画地	ļ	0.0	34,300
d	(	)	100.03	[100.2]	100	100.03		30,090	100			34,23	行政	Į.	0.0	34,300
	35	,181	[100.0]	100	[100.0]			35,607	[103			34,57	70 <del>Z</del> 0.	-	0.0	34,600
e	37	, 423 , 423	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		36.799	100 [112			32,73	39	[ <b>100</b> 100		32,700
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内部				,				の比較の				
a	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・持	 接近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		+1.0	交通・接	近 -1.0	環境	0.0
		0.00	画地	 -14.5	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 亍政		0.0	その他	0.0		
b	正常 9	% / 月	街路		  交通・排		環境		0.0	<u></u> 封路		0.0	交通・接	近 -2.0	環境	·····································
	-	+0.03	画地		¦行政		その			 行政		-2.0	 その他	0.0	- L	
c	正常 9	% / 月	街路		<u> </u>  交通・排		環境			<b></b> 封路		- 1		·····································		÷ -5.0
	-	+0.03			_  ¦行政		その			 行政		i	その他		- L	
d			街路		交通・持		環境		0.0	<b></b>		1		·····································	環境	<del>`</del> 0.0
		+0.03			    行政		その			 行政		i	 その他		- i	
<u> </u>	正常 9	% / 日	街路		交通・排		環境		0.0	5路 野路		- 1		·····································		
•		+0.03			又過		<sup>坂</sup> 元   その			IJ  行政		i			- <u>L</u>	₹ +5.0 
			PEN * 15	+2.0	 	0.0	00	ייו	0.0	JTX		-2.0	その他	0.0		

												北九	州八幡西	(県)	- 1	16	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	め適	ー 用は困難。								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合(	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番									
Ī	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点個	多正	造修	延後₫	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>		]			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯費	費用の補修 の価格	有险	効宅地化率 した価格	どで	地域	要因の比	個別的 比較	勺要因σ	) 再	調達原	<b>京価</b>
	(円/	m²)				正復(	の価値 (円/㎡)	Pirk	(円/m	n²)	₩X		LLTX			( F	円 / ㎡ )
			<u>100</u>	]	100				(	%)		]	<u>[</u>	]			
Ē	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	<b></b>			Р	] / m²				
内記	尺																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	 補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比	較		街路	ž	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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		場合の理由			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			建住宅が建ち並ぶ区画製 益還元法の適用は断念し		あり、賃貸市場が未成	<b>対熟で</b>

(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	去を適用する場合(	の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総和	П	投下資本収益率	販売	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円	3 (		円/㎡)			

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  景平 良邦

鑑定評価額 15,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 34,100 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)党业资本口	AT 47 78 55	(5)(开始の15米五	工告(压+4)	· 路 線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準         「住居表示」等         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         (㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( ㎡) ( )         ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡) ( ㎡)	00) ○他)
形状   敷地の利用の現   周辺の土地の利用の状   接面道路の状況   供給   主要な交通施設との   70,20   接近の状況   接近の状況   (その・	00) ○他)
長万形   住宅   一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地   点値・5 m   水道・ ガス、下水   本城2.3 km   ガス、下水   1:1.2   範囲   東 100 m、西 350 m、南 50 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m²程度、形状長方形地域   地域的特性   特記   特記すべき事項はない   街 6 . 5 m県道   交通   本城駅 北方2.3 km   法令 「調区 (70,20 m ) 所接化調整区域内の既成の住宅地域で、開発に制限等がありコロナ禍もあるが、市街地に近接してお 増傾向にある。   (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   ない	<u>X</u> 1
近隣地地域     標準的画地の形状等     間口約     20 m、奥行約     25 m、規模     500 m²程度、形状長方形       地域的特性地域     特記 特記すべき事項はない     街6.5 m県道路     交通 本城駅 北方2.3 km     法令「調区 (70,20 規制 )       地域要因の将来予測     市街化調整区域内の既成の住宅地域で、開発に制限等がありコロナ禍もあるが、市街地に近接してお増傾向にある。       (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	
標準的画地の形状等 同日 約 20 m、 契打 約 25 m、 規模 500 m 程度、 形状 長万形 地域的特性 特記 特記すべき事項はない 街 6 . 5 m 県道	
地域的特性     特記 特記 特記 がき事項はない     街 6.5 m県道     交通 本城駅 北方2.3 km     法令「調図 (70,20 規制 (70,20 財) (70,20 対)	
地域要因の将 来予測 市街化調整区域内の既成の住宅地域で、開発に制限等がありコロナ禍もあるが、市街地に近接して 増傾向にある。 (4)対象基準地 の個別的要 ない	
、、・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	おり地価は微
(A)	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 34,100 円/㎡	
以盖逐儿去 以盖顺信 / 门/III	
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 同一需給圏は地縁的選好性により八幡西区を中心に、北九州市全域に及ぶ郊外の市街化調整区域内の住宅 需要者の中心は、当該近隣地域に居住する者及び利用する者並びにこれらに縁戚等のある関係者であり、 ーマン等の転入はほとんどない。当該市場に対する需要は弱いが、景気回復等を受け地価はやや回復傾向 し相続や公共用地の買収による取引が主体であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。	域外のサラリ
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 ・ 近隣地域は、市街化調整区域の農家住宅を主体とする既成の住宅地域で、市街地外縁部であるがアパート 要及び供給が見られず、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算出来なかった。比準価格は、稀少性 調整区域内等の取引事例を収集し、詳細に分析検討することにより価格形成のメカニズムを的確に反映し 。以上より、比準価格を重視し、周辺地域の不動産の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定	kがある市街化 規範性は高い
公規価 標準地番号   修正   補正   因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 域 3	街路 交通 環境
···   公示価格           100   100	行政 の他
指か   BOL   補正   BOL   要因の の比準価格   内   準 交通   域 3 定ら   比較   (円/㎡)   訳 化 環境 要 5 要 5 を 5 を 7 を 7 を 7 を 7 を 7 を 7 を 7 を 7 を	街路 交通 環境
	行政 の他
(10) - 1対象基準地の検討 対年ら 継続 新規 前年標準価格 34,000円/㎡ 要 因 り、八幡西区の商業地・住宅地ともに上昇傾向にある。 格 動	1回復基調にあ
基準検 である場合の検討 ボック	茶に歯止めが
地格	

NO	取引事	· F	近左757~	 a番並びに	「什民主	取引時	米百	地積		T	画地	接面道	鬼の ±	要交通	故	法令上の規
INO	例番号	-	が住及び地	現本のに	住店农力	点点	類型	↓巴介貝	( m²)	の刑	多状	接風是   状況	曲の 芸	の状況	ine .	お等
а	若松 0 4	C 北ナ	九州市若松	X			更地	(		ほほ ) 方形		北6 m市i	道			「調区」 40,60)
_	- 1080	_	L 111-3-31-10				- u.				<b>5</b> T /	πο <del>→</del> `	<b>.</b>			F +B ==
b	若松 0 4 - 1150		九州市若松	<u>IX</u>			更地	(		不整   	全州乡	西9 m市i				「調区」 70,200)
С	八幡西 0 C	4 北ナ	九州市八幡	西区			更地	(		ほほ 形	 <b>ई整</b>	南東4 mī	<b>市道</b>			「調区」 70,240)
d	- 1090	04						(		)						
е	_							(		)						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / m )	地域の	或要 北較		└ 住定標準値 (円/㎡)		的要因の	ת	査定価格 (円/㎡)
а	( 20	, 227	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [100.0]		29,227	100	7.3]		33,47	街路	(	0.0	33,500
b	(	)	100	[ 98.8]	_100	_100		·	_100	)		·	接近	(	0.0	
c	25	, 925	100.0]	100	100	100.0]		25,614	100	0.2]		32,34			0.0	32,300
_	31	,840	[100.0]	100.0	[ / ]			31,840	[ 87			36,47	回地 '2 行政		0.0	36,500
d	(	)	 [ ]	100	<u>100</u> [ ]	[ ]			100				その他		0.0	
e	(	)	100	100	_100	_100			100					[ <b>100</b> .	_	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率		補正の内部		[ ]			<u>  [</u>		 或要因	  の比較の	 为訳	100		
а	正常 9	%/月	街路	0.0	文通・接	送近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	 交通・接近	-2.0	環境	-10.0
		0.00	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 9	%/月	街路	0.0	交通・持	疑近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接近	-3.0	環境	-20.0
		-0.15	 画地	0.0	└	0.0	その	· – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	  交通・持	登近 0.0	¦ ¦環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	9	%/月	街路		文通・技	接近	環境		:	街路		 	交通・接近		環境	
			 画地		└		   <del>て</del> の	 他		 行政		L I I	 その他			
e	9	%/月	街路		交通・接	接近	環境		:	街路		 	交通・接近		環境	
			 画地		└		└ ¦その		<del> </del>	 行政			 その他		· L	

												4676	/11/ (哨田) [2]	(木)	-	7	g-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	思	成	市街地のた	:め								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	合(	の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	地番	:							
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価村	D補修正後 各 (円/㎡)	道	が 成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点個	多正	道修	成工事費の 正後の価格 (円/n	各
			<u>100</u>	]	100							<u>100</u> [ ]	<u>L</u>	100			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>衫補正</b>	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 全した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	勺要因(	カ 再	調達原価 (円/n	n³)
			100 [	]	100					(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>				
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格		P	] / m²		·		
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率変動率	<u> </u>
			% / 月	工事費						% / 月	費用					% /	'月
地址	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	較		街路	<del>-</del>	交	通	·接近		環境		行政			その他	ļ	

(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	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 後の純収益 (	隆正 円)	還元和	リ回り r-g)
法						( )		(	) %
	収益価格		円 (	円/m²)				1	
	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	自用の戸建住宅が中心	<b>心の既成住宅地域で、</b> 賃	賃貸物件はほとんどな	かった。			

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

北九州八幡西(県) - 18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額 16,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 64,500 円/m²

### 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) 中地岡木口	A10 4 7 7 0 4 0	/ C ) /Œ+b O 15 *5	工类体物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	盤化計1個額の沃ル	-W-EHW3	<u> </u>													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等				城学研台 <sup>·</sup> - 22 」	Ⅰ丁目7額	番117	7			地: ( ㎡		253 )	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通の状態	通施設との 況	(40,	60)	
	長方形 1:1.2	住宅 W 2			美一般住宅が 国整理済の信		北西6市道	m		水道、 ガス、 下水	折尾	4 km		1 '	の他) 計画等	
(2)	範囲	東 250 m	、西	70 m、	南 80	m、北	100 m	標準	的使用	戸建	住宅均	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 間	10 約	14	m、 奥行	ī 約	18 m	、 規	模		250 m	程度、	形状	長方形	<b>3</b>	
地域	地域的特性	特記 特に	ない			街 基準 道路 -	方位北	6 m市	交通 施設	· · 折尾馬 - -	沢 北	方4 km	法令 規制	i thu iz	t専 ,60) 【計画等	
	地域要因の将 来予測	中規模一般 現状維持で					た住宅は	也域であ	あるが	、地域	要因は	こ特段の	の変化は見	受けり	られず、	当面は
	最有効使用の判定	戸建住宅地							(	対象基準 の個別的 因	集地 万	方位				0.0
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比収益還元法		比準価な 収益価な		64	4,500	円/㎡ 円/㎡	`	<u></u>						
		原価法		(A) (基) (基) (基) (基) (基) (基) (基) (基) (基) (基			/	円/m²	-							
		開発法			<u>'</u> による価格		/	円/㎡	-							
(6)計	万場の特性	同一需給圏 ユーザーや 程度であり 道路には店	地縁的 、新築戸	選好性を ■建の均	を持つ個人領 場合は3 ,	等である。 5 0 0 万F	需要 <i>0</i> 円程度で	)中心と である。	なる個当該地	西格帯は 地域は、	t、戸郊 区画勢	建用地で 整然とし	では1画地: した住宅団 <sup>は</sup>	当たり 也であ	1,50	0万円
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は 証性の高い 資採算性の 地との均衡	価格では観点から	ある。- ら規範性	-方、近隣 <sup>5</sup> 生に乏しい	也域は戸頭 ので、収割	建住宅を 益還元法	中心とは適用	する <sup>壮</sup> しなか	也域であ	510. 1	司辺に質	賃貸の戸建作	主宅等	はみられ	ず、投
(8) 公規 示準	格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	集価格	榜 内 部 化	Ē 交ì	通	地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	一 公示1冊格		[	]	100	100	[				祖正	行	跂	因	行政 その他	
をた		円/m		00	[ ]	[ ]						その何				
(9) 指か 定ら	北九州八幡西(		1	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		因の	対象基 の比準 (円 /	集価格 / ㎡)	内 訳 化	」 環境	通 0.0 竟 0.0	域	街路 交通 環境	0.0 +3.0 0.0
基の 準検	1 刚生指定县港	地の価格	[10	04.5]	100	100	[100	.0]	-	4 500	補正			因	行政 その他	0.0
地討		800 円/m	î 1	00	[102.0]	[103.0]	100		 	4,500		その作				
(10) 対年	送続 新規 前年標準価格		62,500 <sup>[</sup>	円 / m <sup>r</sup>	価 変	要 医							はないもの 不動産需要			
象標 基準 準価	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表榜 標準地	標準地等と	:同一地	格 動 形 状 成 況	(地 均要 因							あり、居住 価は比較的!			
地格の等	公示価格			- 円 / ㎡	要 因	(個別的		別的要	因に変	動はない	, I <sub>o</sub>					
前か	変動率 年間	+3.2 %	半年間		% の		•									

VO	取引事 例番号		所在及び <sup>地</sup> 」等	也番並びに	「住居表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 · C	4 北 <i>:</i>	九州市八幡	插区			建付地	(	,	袋 <sup>地</sup>	 边等	北東6 mr	<b>市道</b>			2 低専 (60,200)
b	- 1079	_	九州市八幡				建付			長方	-II/	南西6 mī	打造			1 低専
	- 1138		, 0,111,121, (AR	HE			地	(	Ž	)	<i>בו</i> תנ	надо пп				(50,80)
c	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	插区			建付地	(	,	長方	5形	南西6 m7	<b>市道</b>			1 低専 (50,80) 地区計画等
d	- 1101 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほほ 形	<b>〔</b> 台	南東6.5	m市道			2 低専 (60,100)
	- 1032	_					777.1				<u></u>	T0 +	<del></del>			4 15 =
е	八幡西 0 C - 1012		九州市八幡	哲区			建付 地	(	)	ほに   方形		西8 m市i				1 低専 (50,80)
10	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		 性定標準個 (円/㎡)		別的要因(  較	か	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.5] 100	100	100		00 570	100			00.00	街路		0.0	62, 607
b	(	264	[100.0] 	[102.3]	100.0	100 100		60,579	[ 94 100			63,90	D2 交通 接近		0.0	63,900
_	61,	844	[100.0]	100	[100.0]	-		63,266	[ 99			63,52			0.0	63,500
С	63,	, 870	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		63,933				65,57	画地  2		0.0	65,600
d	(	) 129	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		64,963				65,02	── 行政 !8 その		0.0	65,000
e	(	)	100.0	[101.8]	100.0	100.03		04,903	100			03,02	.6	ار . 100		05,000
						[113.3]		65,829				65,37		100		65,400
<b>VO</b>	ア事情への内容の			(補正の内記	К				-	工地項	双安达	の比較の「	<b>为訳</b>			
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 <sub>0.0</sub>	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	<del>近 +17.0</del>	環境	<del>¯</del> -19.(
	4	-0.04	画地		 ¦行政		- - その		. – – –	 行政		<u> </u>	 その他		. <u>L</u>	
b	正常 9	6/月	街路		<u>├</u> ├交通・打		環境		0.0	街路				<del>近 +6.0</del>	環境	
	+	-0.25	 		¦行政		その			 行政		L	 その他	0.0	. L	
c	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		-		<u> </u>	→環境	₹ -8.0
		0.21			   行政		その			 行政			 その他			-0.0
d	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路			交通・接		環境	÷ -3.0
		0.25					その			 行政		<u>`</u>	 その他			
e	正常 9	6/月	街路		文通・技		環境		0.0	街路				近 +5.0	→環境	ž c
-		0.35			    行政		     その			 行政			へ <u>@</u> 」。  その他		. L	₹ -6.0 
		·定のi		+10.0	1	0.0	1		0.0			I	〔比準価村	0.0		<b>64,500</b> 円 / ㎡

												北九	州八幡西	(県)	-	18	宅地-3
(2)	)積算価格算	定内	訳														
(2)	)-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内に	存し <sup>・</sup>	ており、±	上地	の再調達	産原価の	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	能な場合	の価格										
ì	造成事例番·	号			-		所在及び	が地番									
3	素地の取得 <sup>(</sup> (円/		事情補	iE	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正	货	を   を   正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>10</u>	<u>)0                                    </u>	<u>[</u>				
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域 較	要因の比	個別的 比較	的要因の	)	<b>事調達</b> 原	原価
	(円/	m²)					の間では (円/㎡)	P/T	びたiiii/fi (円/n	n²)	¥X		LUTX			( F	円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			P	] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	<u>'</u>	交通	・接近		環境	•		行政			その他	<u>b</u>	
						-											
(3)	収益価格算	定内	<del></del>														

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			建住宅を中心とする近隣 ハため、収益還元法の道			<b>げ、ま</b>

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

北九州八幡西(県) - 19 宅地-1

基準地番号 提出先 業者名 大武不動産鑑定士事務所 所属分科会名 늘 治図祭っ 丘夕 | 不動帝继史士 | 大武 | 古口

北九州八幡西(県)	- 19	福岡県	1	福岡第 2	氏名	不動	)産鑑定士	压大	克己		
鑑定評価額				13,200,00	00 円 1	I ㎡当たり	の価格			64,000	円/m²
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	47	>和 4年	7月 11日	(6) 路 線	[令和 4年1月]		円/m²
(2)実地調査日	令和 4	年 7月	1日	(5)価格の種類	II	E常価格		線価	路線価又は倍率 倍率種別		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定詞	平価								

### っ 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		:九州市/ 比筑 2 -		北筑 2 丁[ 5 ]	目4番	10:	3					地積 ㎡)	(	206	Ì	法令上の規	見制等
地	形状	敷地的	の利用の	現 居	辺の土地	の利用	の状	接面	面道路	の状況	以 供給 処理施 設状況	į		な交通旅 の状況	色設との		式専 ,60)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			現模一般住写 図画整然とし			北6 m 市道			水道、 ガス、 下水	今	——— 池400	) m		風至	その他) 牧地区 区計画等	
(2)	範囲	東 5	0 m、西	100 m	1、南 15	50 m、	北	100 m	標	準的使	· 使用 戸廷	住年	已地		-			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 1	13 m、 ∮	型行 第	約	17 m	i, ;	規模		220	m²程	度、	形状!	長方	形	
地域	地域的特性		平成期に[ された大		により開発 地	街路	- - 基準 - 道 	方位北	;6 m ₫	交流	通   今池 設	駅北	西方4	100 m	法令 規制	(40 風	低専 ),60) 致地区 区計画等	
	地域要因の将 来予測				に開発され 準は、利何											<b></b> 伏況	が継続す	るもの
(-/-	最有効使用の判定	戸建住		11.54-7	T-15					`	4)対象基 の個別 因	準地 的要	方信	Ϋ				0.0
` ′	監定評価の手法 D適用		例比較法 一:+	+			6	4,000										
	7.2/II	収益還:	兀法	収益(				/	円/									
		原価法開発法		積算信	<u>₩恰</u> 去による価	±4z		/	円/									
	市場の特性	に通勤	する最終	需要者で	区及び隣接 である。当 いるなか、	該地域	は、[	区画整线	然とし	た平成	以期に開発	さず	れたナ	<b></b> 大規模の	住宅地域	はです	あり居住環	環境が良
ì h	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	地域に	あり賃貸 比準価格	需要が希 を標準に	程宅が多 詩薄で、賃 こ、不動産 ひとおり決	貸市場 の需給	が成3 動向	立してし	ハない	。よっ	って、収記	益還:	元法の	の適用は	断念し、	かた	いる市場重	加を反
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	<b>=地</b> -	時点 修正	標準位置	_	地域要 因のに 較	比 要	別的  因の  較	の規	聚基準地 見準価格 日/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境		地域要		
価と	/ パボ畑を			[ ]	100	1	00	[	]				補工	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	1 [	-  - ] [	]	100	0				正 l a	行政 その他			その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(	-	- 14	時点 修正	標準作		地域弱 因の比 較	比 要	別的  因の  較	のヒ	象基準地 比準価格 日/㎡)	内訳	標準化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -1.0 -9.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,200 円		[101.4] 100	100 [100.0	-	00 90.1]	100			63,200		補 正 -	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	00円/m	ね	変動	一般的要								個人消費 世帯数は		寺ち直し、 曽傾向。	住宅投
基準 準価 地格	・ 2 基準地 検 である場合の検討 代表標準地	理地点(作 標準地	<b>、衣信牛地</b>	寺 C 同一: -	形	ו ויער					の土地区 、需要は			業により	)開発され	た信	主宅団地。	取引は
の等前か	公示価格	% 半年	円/m =間	が 数 の	1 1	個別的 要 因			快適性 られな		に影	響を	与えるよ	ような個別	川的3	要因に特別	の変動	

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	画地の形物		路の 主設	三要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	八幡西 0 <sup>2</sup> C		北九州市八幡西区				建付地	(	)	長方形	が 南西8 m7 北西6 m	<b>声道</b>		1住居 (70,200)
b	- 10309 八幡西 0 <sup>2</sup> C	10309 番西 0 4 北九州市八幡西区			建付地	(	)	長方形	》 北西6 mF	<b>市道</b>		1 中専 (60,200)		
c		八幡西04 北九州市八幡西区				建付地	(	)	長方形	<b>南西6 m</b> F	市道		1 低専 (50,80)	
d	- 10713 八幡西 0 4 C	_	北九州市八幡西区				建付地	(		長方形	が 南東6 mī	<b>市道</b>		1 中専 (60,200)
_	- 1032 <sup>4</sup>	_	<del>└</del> ┴╽ <del>┤</del> ハ ホ≖	<b></b>			7⇒/→			7	ر <u>ج</u> و سخت	*		1 住居
e	八幡西 0 <sup>2</sup>   C   - 11402		九州市八幡	四区			建付 地	(	)	不整形	<b>∮</b> 南8 m市河	<b>■</b>		(60,200)
NO	取引価 (円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域因の比		│ 推定標準価 格(円/㎡)	i 個別 比較	 的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	( 70,	333	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		69,643	100 [108		64,36	街路 5 交通・	0.0	64,400
b	( 51,	) 762	<u>100</u> [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		52,435	100 [ 83		62,72	接近 1 環境	0.0	62,700
С	( 56,	) 866	66 100.0 100 100 100		100 [100.0]	100 [100.0]		57,435	100 [ 88.0 ]		65,26		0.0	65,300
d	( 53,	) 138	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		53,776	100 [ 89		60,21	一 行政 9 その他	0.0	60,200
e						100 [ 87.3]		68,701		.9]	67,42		[ <b>100.0</b> ] 100	67,400
VO	ア事情イの内容変			補正の内記	R				=	工地域要	因の比較の	<b>为訳</b>		
a			街路	0.0	交通・持	· 0.0	_   環境   L		0.0 f	5 5 5 5 5 5 6 7 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	+3.0	 交通・接近 	+5.0 環	·····································
<u></u>		0.10	四地		¦行政		その		0.0	<b>亍政</b>		その他		. <del>*</del>
D		0.13	街路     画地		   交通・排   		└ 環境 └ └ その			封路  亍政		父週・接近  その他	-12.0 <sup>□</sup> 環: 	· <sup>只</sup> -5.0
С	正常 %	/月	街路		文通・持		!		0.0	<b></b> 野路			-12.0 環	·····································
	+	0.13	画地	0.0	└ ¦行政 └		\ <del>-</del>		0.0	 亍政	0.0	 その他	0.0	
d		/月 0.10	街路		· 交通・持		_ 環境 _ 			<b></b> 野路 			-4.0 環:	<sup>境</sup> -7.0
			画地 街路		╎行政 ├ ├ 交通・排		¦その     環境		0.0	亍政  釪路	<u> </u>	その他  交通・接近	-3.0 環	音 。
۵		, , ,	ITITU	0.0	<b>大四 1</b>	×~ 0.0	" 水元		0.0	חתוי	+2.0 h	ᄉᄤᅟᅏᄱ	-3.0 <sup>-43</sup>	<sup>년</sup> +3.0

												4U7 U.	/П/ УТЕН	( >   ~ )		0	ں قامی
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため原	価法適用团	引難						
(2)	-2 造反	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	ŧ							
7	素地の取得		事情補	ÌŒ	時点修正	. J	の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	造成工事費 (円/n	ı๋ )	標準化補正	時点傾	≸正	造修	正後σ	導の補 )価格 ]/㎡)
			100 [	]	[] 100	l						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0			
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 余した価格 (円/n		地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原	(価 ]/㎡)
			100 [	]	[] 100	I				(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	100			
į	热成度修正		[	]	/ 100	•			積算	価格		F	] / m²				
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化補正				月率変	変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						%/月
地域要因の比較 街路					3	交通・接近			環境		行政		7	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	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 後の純収益	延 円 )	還元利回	
接法	(11)	(11)	(13)	(11)	(11)	( )	11)	(1-5	<i>3)</i>
						,		`	%
	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			指定された戸建住宅団均 事例の収集が困難である		住宅が主であり	家等	その賃	

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

# 

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) - 20 宅地-1

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 よりそい不動産鑑定株式会社

 北九州八幡西(県)
 - 20
 福岡県
 福岡第 2
 氏名
 不動産鑑定士
 扇 幸一郎

鑑定評価額 15,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 65,500 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	[令和 4年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	│ │正常価格	線	路線価又は倍率	1.2 倍
( ,: : =::=::				価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	国が日三国はスクンスな												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		八幡西区浅 ]台 1 - 4	川学園台 - 23 」	1丁目4看	番123			地積 ( ㎡ )	(	237	法令上の規制	制等
地	形状	敷地の利用の 況	)現 周辺 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	 な交通施記 の状況	没との	1 低専 (50,80)	
1	正方形 1:1	住宅 W 2		注宅等が建ち 然とした住宅		北6 m 市道		水道、 ガス、 下水	折尾2.	9 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m、西	220 m、	南 70	m、北	40 m 標	準的使用	刊 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 15	m、 奥行	方 約	15 m、 5	規模		230 m <sup>*</sup> ₹	建度、	形状〕	正方形	
地域	地域的特性	特記 特にない			街 基準 道路	方位北 6 m市	5 交通 施設		沢 北西	方2.9 km	法令 規制	1 低専 (50,80)	
	地域要因の将 来予測				 整然としi	た住宅地域で	ごあるか	、地域	要因に	持段の変化		」 受けられず、当	値面は
(3)聶	<b>人有効使用の判定</b>	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因	集地 方· 内要	位			0.0
	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較活 収益還元法	比準価 収益価	***	6	5,500 円/	m'						
		原価法	積算価	 格		/ 円/	m²						
		開発法	開発法	による価格	†	/ 円/	m²						
(6)寸	5場の特性	コーザーや地線	動選好性で 一つ 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	を持つ個人 <sup>®</sup> 場合は 3 ,	等である。 5 0 0 万 i	需要の中心 円程度である	となる( 。区画	価格帯は 整然とし	t、戸建ん た比較に	用地では1 的新しい関	画地出	内等へ通勤する: 当たり1,50 主宅団地であり、	0万円
竹枝	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	証性の高い価格   性の観点から規	§である。- 見範性に乏し	−方、近隣 <sup>:</sup> Jいので、「	の八幡西区内の住宅地域の取引事例か 地域は戸建住宅を中心とする地域で 収益還元法は適用しなかった。以上 のとおり決定した。				5 り、周	辺に共同住	È宅等は	はみられず、投資	資採算
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / m²	100	[ ]	[ ]	100				その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(		時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較	要 個別的 比 要因の 比較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通 要 環境	0.0 0.0 +1.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,800 円/㎡	[104.5] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	100.0]	6	65,700	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標 基準	の	他の検討 円/㎡ 価 変 格 動			一般的 八幡西区においては大きな変動要因はないものの、生活利便性ので要 因 地域と居住環境が劣る郊外の地域で不動産需要の二極化が見られる動					<b>1る。</b>			
幸価 格等か	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	- 円/㎡	ファイス   大   大   大   大   大   大   大   大   大									
או ויפ	変動率 年間	% 十	十旧	% の									

۷0	取引事 例番号	F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m² )	画地 の形状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 4 C	北方	九州市八幡	西区			建付地	(	)	袋地等	北東6 mī	<b>市道</b>			2 低専 (60,200)
	- 10798														
b	八幡西 0 4 C		1州市八幡	西区			建付 地	(	)	長方形	南西6 mī	<b>市道</b>			1 低専 (50,80)
	- 11387 八幡西 0 4	+	小州市八幡	- 西区			建付			長方形	南西6 mī	市道			 1 低専
_	C 11016		UTTITION VIEW				地	(	)	LX73/I/	Hade IIII			(	(50,80) 也区計画等
d	八幡西04	-	九州市八幡	西区			建付			ほぼ台	南東6.5	m市道			2 低専
	C - 10326						地	(	)	π/					(60,100)
e	八幡西 0 4 C	-	九州市八幡	西区			建付地	(	)	ほぼ長方形	西8 m市i	道			1 低専 (50,80)
	- 10120														
10	取引価材 (円/r		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円 / ㎡)	地域因のは		推定標準価(円/㎡)		別的要因 <i>0</i>  較	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.5]	100	100		00.570	100		0.4.70	街路		0.0	04.000
b	57,2	264	100.0]	100	100.0]	[ 95.0]		60,579	100	_	64,79	<u>()</u> 交通 接近	(	0.0	64,800
	61,8	844	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		63,266	[ 97		64,62			0.0	64,600
c	63,8	170	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		63,933	100 [ 95		66,73	画地	. (	0.0	66,700
d	(	)	100.03	[101.3]	100.03	100		00,000	_100	_	00,70	行政	. (	0.0	00,700
_	64,1	29	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		64,963	[ 98		66,28	89 その	-	0.0	66,300
e	73.2	) 265	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [113.3]		65,829	100 [ 98		66,62	19	[ <b>100</b> . 100	0]	66,600
10	ア事情イの内容変	月率	ウ標準化								国の比較の[				
— а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	<u></u>	環境		0.0 fi	 釪路	0.0	交通・接	 近 <sub>+14.0</sub>	環境	-18.0
	+0	0.04	画地	 -5.0	 ¦行政		その		 0.0   1		0.0	 その他	0.0	L	
 b	正常 %	/月	街路		¦ ∵交通・接		環境		0.0 fi				近 +3.0	環境	-5.0
	+0	. 25	画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の		0.0		i	 その他		L	
	正常 %	/月	街路		<u> </u> <sub> </sub> 交通・接		環境		0.0 fi				近 <sub>+3.0</sub>	環境	-7.0
	+0	.21	画地		 ¦行政		その		0.0		i	 その他		L	
d.			街路		交通・接		環境		0.0			交通・接		環境	0.0
		).25	151 <u>51</u>       画地				***   <del>-</del>     その		0.0   1  0.0   1			く <u>し</u> 」。  その他		L	-2.0
	正常 %	/ FI	街路		1		1				1			_   孺+辛	
c		).35			交通・接   上		環境		0.0				近 +2.0 	· 烬児   	<b>-</b> 5.0
			凹地	+10.0	行政	0.0	その	1世	0.0   1	丁以	0.0	その他	0.0		

											北	九州八幡西	(県)	- 2	20	宅地-3
(2)	)積算価格算	草定内	訳													
(2)	) - 1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内に	存し	ており、当	上地(	の再調達原価	の把握が困	難であ	るた	め。	
(2)	)-2 造历	芃宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
113	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価症	の補修正後 格 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n <sup>²</sup> )	標準化補正	時点的	修正	货	を正後の かんりゅう こうしゅう かいしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい しゅう	事費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要因の 較	)比 個別( 比較	的要因0	) I	調達原	京価
	(円/	m²)					(円/㎡)	la,	(円/n	n³)	**	LUTA			( P	9 / m²)
			100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	00			
7	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	西格			円 / m²		•		
内	訳						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成	標準化補正			月率	<b>坚変動</b> 率	付帯	標準化補正				月率3	变動率
% / 月 工事費									% / 月	費用						%/月
地	域要因の比	較		街路	<u>\$</u>	交通	・接近		環境		行政			その他	3	
(3)	) 収益価格算	草定内	<del></del>													

(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	最元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	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			建住宅を中心とする近0 ハため、収益還元法の近			<b>げ、ま</b>

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	印	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

# 

北九州八幡西(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二

鑑定評価額 46,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 138,000 円/m²

## 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]	105,000 円/㎡
(2)中地河木口	A10 4 7 7 0 4 0	/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等			、幡西区西 2 - 2 9	百神原町 7 都 」	番12					地 ( ㎡		(	338	法	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況			交通施詞 状況	没との	商業(80	,400)	
	曼方形 :2	診療所見			D事務所ビノ 補等が建ち並		北18 m 市道	1	I	水道、 ガス、 下水	黒崎	530 r	m			・の他) ,400)	
(2)	 範囲	東 7	0 m、西	80 m	南 30	m、北	50 m	標準	■●●	用 中層	店舗	東共同	司住宅均			,	
近	標準的画地の形ង	大等 大等	間口	約 14	l m、 奥行		25 m	、 、規	模		350 m	· 行程度	₹、	形状!	長方界	形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特記:特記:	寺にない			街 18	m市道		交通施設		<b>黒崎駅</b>	南方:	530 m	法令規制		,400)	
	地域要因の将 来予測		因に格別 ると予測		因はなく、	利用状态	況は商	業地域。	として	安定し	ている	3 Z (	とから、	今後、	当i	面の間、	現状を
(3)最	有効使用の判定			目住宅地					` ´	対象基準 の個別的 因	集地 ; 内要	ない					
	定評価の手法 適用		列比較法 - ユ				5,000	円/㎡									
0)	Marti	収益還:	元法	収益価		9	7,400	円 / m²	_								
		原価法開発法		積算価	<u>恰</u> による価格	<u> </u>	/	円/㎡ 円/㎡	_								
(6)市	場の特性	同一需 不動産 積率の	業者であ 指定があ	R 黒崎駅/ る。当該 ることか	司辺の商業: 圏域の商況: ら分譲マン: こより異な	地域が所る は活発とI ション用 <sup>り</sup>	生する圏 は言えた 也として	園域であ い状況 この取引	_ 5り、記 記にある  が多・	るが、最 くなって	寄り	駅への	の接近性				
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	得力の	ある価格 性に限界	である。 <sup>-</sup> があり、	と収益価格だ 一方、収益で 七準価格よ 求めた価格	価格は不 り低位に	動産が具 求められ	具有する いた。し	・収益ヤ ・たが:	生を反映 って、本	さした( な件で)	価格 <sup>7</sup> よ、し	である <i>た</i> 比準価権	が、昨今 各を標準	<b>か</b> る	津築費の高	職等か
(8) 公規( 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準	<b>≛地</b> -	時点 修正	標準化補正	地域駅 因の比 較		別的 因の 較	の規	/m \	内準	Ē 3	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	[ ] 100	100	100	[ 100	]			祖	= 1	画地 行政 の他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		- 3	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の比差	/ m \	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	# 1	告 街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+5.0 +5.0 +25.0
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,000 円		[106.3]	100 [103.0]	100	[100	<u> </u>	13	35,000	祁山山	= 1	画地 行政 の他	+3.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+5.0 0.0
(10) 対年 象標の 基準	り			)() 円/㎡ 等と同一地	形 状	地域	国ノ 或) ダ	/ーケー	ド商店			יו)、	高齢化薬	 率が上昇		こいる。 分譲マンシ	<b>′</b> ョンも
準価語 地格 の等 前か	代表標準地 標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +5.3	% 半年	- 円 / ㎡ =間	要 因 夕 多くなってきている。 要												

00	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の形		接面道路 状況	の自設	要交通が の状況	色	法令上の規 制等
a	八幡西 0 4 C		九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(	,	不整	北南南	510 m市 57.8 m 更5.9 m 5路	道			商業 (100,400) 注車場整備地区
b	八幡東 0 4 C	1 北力	九州市八幡	東区			更地	(	,	ほぼ 方形		.9 m市) .6 m	道			商業 (100,400)
c	八幡西 0 4 C	1	九州市八幡	西区			建付地	(	,	ほぼ ) 方形		.5 m市i	道			商業 (100,240)
d	- 10301 八幡西 0 4 C	北北	九州市八幡	西区			更地	(	,	ほぼ ) 方形		.5 m市)	<u></u> 道		(	奇業 90,330) 注車場整備地区
e	- 10107							(	,	)						
NO	取引価(円/	格 m )	事情補正	時点修 正	建付流価の補証			上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較	推定 格(円	漂準価 / ㎡)	個別的比較	的要因の	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 172,(	) 018	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0			160,329	<u>100</u>		1	45,754	街路 交通・		.0	146,000
b	129,7	) 758	 [100.0]	[101.2] 100	100	100 [103.0]		127,490	100 [ 91		1	39,792	接近環境		.0	140,000
С	( 100,(	)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0	100 [ 95.0 ]		105,354	100	)		45,920	画地	0	.0	146,000
d	( 136,0	) 088	100 [100.0]	[101.6] 100	100	100 [100.0]		138,265			1	56,232	行政その他		.0	156,000
e	(	)	<u>100</u> [ ]	100	<u>100</u>	100			100	]				[ <b>100.0</b>	<u>)</u> ]	
V0	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R					工地域	要因の比	較の内	沢			
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-2	2.0   交	通・接近	+2.0	環境	+10.0
	+(	0.30	画地	+8.9	└ ¦行政	0.0	   その	 他	0.0	 行政		¦そ ).0¦そ	 の他	0.0		
b			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-2	2.0  交	通・接近	-2.0	環境	-5.0
	+(	0.10	画地	+3.0	行政	0.0	<del>                                     </del>	他	0.0	 行政	(	ار 0.0 <del>  ك</del>	· の他	0.0		
С			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-10	).0  交	通・接近	-1.0	環境	-10.0
		0.00	画地	-5.0	¦行政 -		その		0.0	 行政	-10	).0 ¦そ	の他 	0.0		
d			街路		交通・		· 環境 ·		0.0	街路 			通・接近 	-4.0	環境	0.0
	+(	0.20	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政	-;	3.0 ∤₹	の他	0.0		
e	%	/月	街路		交通・	接近 	, □ 環境 □		1	街路 		交	通・接近 	ן ו ا	環境	
			画地		¦行政		その	他	_[1	行政		۲	の他			

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	<b>/補正</b>	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格		F	] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>変動</b> 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	域要因の比較 街路					交通・接近		環境			行政	•	その他	<u> </u>

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	20,131,059	4,426,944	15,704,115	14,291,200	1,412,915	( 0.9549 ) 1,349,193	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	32,907,146	円 ( 9	7,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	(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	の理由									
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)					
開発	法による価格			円 (		円/㎡)								

	用	 途		建築面	5. 新籍		( m² )		構造・			新庄	 面積		( )	ที่ )
		<u></u>		连来山	317只							延冰	四 7 貝			11 )
店舗兼共同住	E宅 ———					200	.00	R C	6	F				1	,200.00	
公法上の規	制等															
用途地域等		基準建蔽率	<b>率等</b>	指定容和	責率	基準額	容積率等	地積		間口	コ・奥行		前面道路、			
商業 準防		,	90 %		400 %		400 %		338 m²	12	2.5 m×	23.0 m	前面道路:			1.0 m m
想定建物の	)概要	1階を店舗	舗、	2 階以上	は共同位	主宅を	想定		有効率 の理由		92.5 %	同種の	建物と比較し	<b>ノて標準的</b>	<b>ጎ</b>	
(3)-3 総収益		 ]訳														
` 階層	用道		床面	i積	 有効 率	有		1㎡当 支払賃	────── áたり月額 料	F	月額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
ra/e				( m²)	(%)		$(m^2)$	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
1 ~ 1	店舗			200.00	80.0		160.00		2,420		387	,200	6.	0 2,323,		3,200
<u> </u>	щ-,			200 22			100.05					000	1.	0 26		9,800
2 ~ 3	共同包	Eモ		200.00	95.0		190.00		1,420		269	,800	1.	0	269,800	
	   共同信	宇		200.00	95.0		190.00		1,450		275	,500	1.	275	5,500	
4 ~ 5	/(131								.,,			, , , ,	1.		5,500	
0 0	共同包	主宅		200.00	95.0		190.00		1,500		285	,000	1.		5,000	
6 ~ 6													1.	1.0		5,000
~																
			4	200 00	00.5	<u> </u>	1 110 00				1 760	900			3,698	3,800
計			١,	,200.00	92.5		1,110.00				1,762	,800			1,375	,600
年額支払賃										800	円 × 12			2	1,153,60	
a共益費(管		の祭山田柳				11. 24	<b>弗尔士</b> 叫		m²x	4 4 > 1		12ケ月				0円
		の算出根拠 車場使用料	笙)			八台	貸寺を別		する慣行に ′台 ×	3/4/	ハたの計. 台×12		10	=		0 円
		根拠、金額				敷金	により担		ロ^ ているため	か計_						0円
空室等によ			,			737.302		153,600		× H1 =	5.0					- 13
( + a)x 空	室率	(%)+(	x 空	室率B(	%))	+			円×			% =			1,057,68	80 円
以上計	+ a+													2	0,095,92	20 円
		6(空室損失		-				800 円 ×	95	.0 %	ó ×	1.	00 % =		35,13	39 円
権利金等の	運用品	益及び償却額	真(空室	室損失考慮	憲後)		償却年	∓数( 円 >		年) %	運用利 ó×	回り(	%) =			0 円
その他の収え	∖に係る	保証金等の過	■用益(	(空室損失	考慮後)			円 >	<b>(</b>	%	ν ×		% =			0 円
総収益	+	+ +						20,1	31,059 円		(		59,559	円/m²)		
(3)-4 1 m²≌	またりの	月額支払賃	悸り	算出根拠	<u>l</u>	(	) 内は支持	<b>丛賃料</b>								
₩ 事例番	号	事例の第 実質賃料 (円/n	_	事情补正	甫 時; 正	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準區格差修正		定実質賃料円/㎡)	基準均	也基準階 <i>0</i>	の賃料
a 八幡西 0 (賃)	4 C 10702	2,44		100 [100.0			100 [100.0]	<u>100</u> [100.			100 [100.0	]	2,440	対象基準月額実	■階の 質賃料 2,432 F	円/㎡
b 八幡西 0 (賃)	4 C 11201	2,33	77 10 )	100 [100.0	] [100		100 [100.0]	<u>100</u> [100.	_		100 [100.0	]	2,377	月額支	払賃料 2,420 F	円/㎡
С			,	<u>100</u>			<u>100</u> [ ]	<u>100</u>	] 100	<u>0</u>	<u>100</u>	_		基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	ᢖ	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		1,120,000	円	224,000,000 x 0.5 %		
維持管理費		846,144	<del>-</del>	21,153,600 x 4.0 %		
.\.T□.\\.^=	土地	108,800	円	查定額		
公租公課	建物	1,904,000	円	224,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		224,000	円	224,000,000 x 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		224,000	円	224,000,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0 1	PJ			
総費用						
~		4,426,944	円	( 13,097 円/㎡ ) (新	経費率 2	22.0 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	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 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ę	: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	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		224,000,000 円		101 000 TI 1 2 1 1 000 00 2	設計監理	
				181,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,200.00 m <sup>2</sup> x 躯体部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0638			0.0908 x	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	14,291,200 円 42,282 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		<u> </u>				
総収益				2	0,131,059	円
総費用					4,426,944	円
					5,704,115	円
建物等に帰属する純収益					4,291,200	円
 土地に帰属する純収益 -					1,412,915	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,349,193	円
×				(	3,992	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		32,907,146 円	3	(	97,400	円 / m²

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額23,200,000 円1 ㎡当たりの価格102,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	日 (4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)	[令和 4年1月]	78,000 円/㎡
	A10 47 70 45	7 / F \ / T + f \ \ \ (15 \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	T-245/TE-16	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	3 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	)安旨											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		.州市八帕 崎4 - 1		崎4丁目	2 3 番 1 :	2				地積 ( ㎡ )	(	227	法令上の規制等
地	形状	敷地の況	利用の現	周辺 況	]の土地の	利用の状	接面	道路の物	5	供給 処理施 没状況		な交通施設 の状況	足との	商業 (80,600) 防火
	長方形 1:2	店舗兼事	務所	中層の 駐車場 地域	雑居ビルの 等が見られ	かほかに れる商業	 西8 m 市道		J	K道、 ガス、 F水	黒崎350	) m		(その他)
(2)	 範囲	東 20	 m、西	30 m、	南 50	m、北	40 m	煙淮位	的使用	山區	店舗地			(100,400)
近	 標準的画地の形	1	間口が	•	m、 奥行		21 m				四冊25 250 ㎡程	!度 :		
隣	地域的特性	特記特		, ,_	🔀	街 8 m					R 南西		_	マンパン    商業
地 域	- B-WAJTSTE	事項	C-& O			路	11112		施設	  -   *********************************	· mu	J000 III	規制	(100,480)
	地域要因の将 来予測					 等が見ら:		────── 花商業地	域で、				建設	」 やその用地取得が活 市況に要注意。
(3)聶	景有効使用の判定	中層店舗			> \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \			<i>M</i> , <i>y</i> = 0	(4) 対 の	寸象基準 D個別的	≢地 なし		±13 1-12 ·	1 7 7 1 - X
(5)鉛	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価村	 各	10-	4,000	円/m²		4				
σ.	適用	収益還元	法	収益価権	各	7	6,300	円/㎡						
		原価法		積算価	各		/	円/m²						
		開発法		開発法	こよる価格	f	/	円/m²						
(6)市	5場の特性	者、貸し 倉や福岡	ビル業者 通勤圏と	等からる して周辺	アンション	開発業者に	こ移行中 及び用地	。大型 取得が	路線商 活発化	業施設 し、需	への顧習要・地信	客流出等で 画は強含み	商況にで推移	P心は、飲食店等経営 は低迷中だが、近年小 8中。取引規模等も様
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	る。収益よって規	価格は、 範性の高	想定上の い比準値	)不確定要	素の混入; し、収益(	があるう 価格を関	え、土 <sup>i</sup> 連づけ、	地価格 、近隣	に見合 地域の	う賃料2 地域的特	K準が未形 持性の推移	成で、 動向、	を映しえたと思料され 低位に試算された。 需要動向並びに単価 快定した。
(8) 公規 示準		! 標準 <sup>‡</sup>	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較		図の	対象基 の規準 (円 /	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1	]	100	100	ſ	]			補	画地		因 行政
格し をた		円/	m² l	100	[ ]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		園の □	対象基 の比準 (円 /	価格	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		- 地の価格 <u>[</u> 円/㎡ 10		100	100	100	]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	別年標準価格	 の検討 96,500 円			価 変									」 D商況は低迷中だが、 ・地価は強含み。
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代記    標準地	₹標準地等	地等名同一地点) 形状 成况			ド 状 、							
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	因   「個別的											
	1 1 1 1 1 1		6   半年間		1	1								

NO	取引車	<b>=</b>	<b>新左乃が</b>	 也番並びに	「什足妻子	取引時	**	地積			画地	技術等	当敗の	T ±	<b>一方</b> 流	<u> </u>	ユーニュー 注今 F の担
N∪ 	取引事 例番号		所任及びI 」等	四角业ひに	' 壮店衣小	取 引 時 点	類型		( m²)	σ	画地 )形状	接面证状况	■路の	設	要交通が の状況	他	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			貸家 建付地	(		) 不	整形	南西10 北西7.8 南東5.9 三方路	m				商業 (100,400) 駐車場整備地区
<u></u>	- 3010		+ 111+ 11 <del>1</del>	·			#11F			7	一声なれて	恵50 -	<b>'</b> *				<u></u>
b	八幡西 0 C		九州市八幡	四区			更地	(		)	「整形	東5.8 ㎡	叩追				商業 (90,348) 駐車場整備地区
c	- 1112 八幡西 0	_	九州市八幡	無区			建付			-	 長方形	北18 mī	 計道				 1 住居
	- 1030		/ 6/11/13/ <b>(</b> PB	icic			地	(		)	כותנתא	4610 IIII	l) LE				(60,200)
d	八幡西 0		九州市八幡	西区			更地				整形	北8 m市	 ·道				 近商
_	C 105		7 U/11-12 V T	1 <b>—</b> 1 —				(		) '	12/17	100	~				(90,300)
e	八幡西 0	_	九州市八幅	西区			貸家			13	まぼ長	南西11	 m市道				 1 住居
	C						建付地	(			形	北西6 m	1				(80,200)
	- 1010	05										角地					
NO	取引信(円)	 価格 / ㎡)	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 / ㎡)	地図の	 域要 比較		性定標準1 作用/㎡		個別的比較	的要因の		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[101.5]	_100	_100			_10		-		往	路	0	.0	
<u>_</u>	172	2,018	[100.0]	100	[100.0]	[108.9]		160,329		9.3	]	115,0	^	通・ 近	0	0.0	115,000
b	66	, 895,	100 [100.0]	[101.5] 100	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 90.0]		75,443	10 [ 7	0 1.6	- ]	105,3		境	0	0.0	105,000
С	(	)	_100	[102.8]	_100	_100			_10		-			ī地		.0	
	94	,604	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		97,253		4.3	]	103,1		政	0	0.0	103,000
d	63	, 3,194	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [ / ]			74,021	<u>10</u> [ 7:	0 3.6	]	100,5	72 7	の他	0	.0	101,000
e	(	)	_100	[101.1]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_10		_				[100.0	0.]	
			-	100		[103.0]		75,990	_		-	103,3			100		103,000
NO	ア事情   ·   の内容   3			(補正の内記	К					土地	<b>见</b> 攻安达	の比較の	小人訳				
 а	正常	% / 月	街路	0.0	┆交通・接	近 nn	環境		0.0	街路		+2 0	交通・	接近	+2.0	環境	+38.0
		+0.30	    画地		 ¦行政		その		0.0				¦ ¦ その他			L	
	正常	% / 月	│街路		交通・接		環境		0.0				交通・			環境	-19.0
			画地		-  行政		その		0.0				     その他		0.0	L	
c			街路		交通・接		環境		0.0				l		-6.0	環境	÷ +5.0
		+0.25			. L		L									L	
	元尝 (	0/ / 🖯			¦行政 - - 充漢、接		その		0.0				その他			, I==+=	:
a		% / 円 +0.09	│ 街路 ├ <u>-</u>		交通・接 		. L		0.0				L		<b>-</b> 9.0	」 □ □	-14.0 
			四地		行政		その		0.0				その他		0.0	T	
e			│ 街路 ├		_   交通・接 		環境		0.0				L		-13.0	□ 環境 □ □	
		.0.12	画地	+3.0	行政	0.0	¦その	他	0.0	行政 	<b>Σ</b>	-9.0	その他	! 	0.0		
オ	 七準価格決	央定の	理由										〔比準位	価格:		10	<b>4,000</b> 円 / ㎡)

(2)積算価格算定[	 为訳														
(2)-1 原価法:	が適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地のた	 -め								
(2)-2 造成宅均	也内等に存	し原化	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
造成事例番号			-			所在及7	び地番								
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補	証	時点修正		の価粒	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準	化補正	時点	修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100	l						<u>10</u>	]		]		
付帯費用 (円 / ㎡)	標準化	補正	時点修正		正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		i効宅地化率 はした価格 (円/m		地域 較	要因の	比 個別的比較	的要因	の 拝	月調達原価 (円/㎡)
	<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]	<u> </u>	00		
熟成度修正	[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²		·	
内訳															
素 事情の 月至 地 内容	<b>室動率</b>	成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域要因の比較		交通	• 接近		環境			行政			その他	3			

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,557,477	3,063,712	11,493,765	10,728,200	765,565	( 0.9507) 727,823	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	17,329,119	円 ( 70	6,300 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						

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

(3)-2 想況	マ 建物の生	<u> </u>							<u> </u>	八幡西(県)	o - 2 = =	<b>芒地-4</b>
(0)-2 /53	EÆ1000	( <i>D</i> L										
	用	途 ————————————————————————————————————	建築面	積	( m²)		構造・『	皆層 	延床	面積 	(	m²)
店舗兼事務	<b>务</b> 所				180.00	S	4 F	:			720.00	)
公法上の	の規制等											
用途地域等	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 %	6	600 %	480 %		227 m²	11.5 m×	20.0 m	前面道路: 特定道路ま	市道:での距離:	8.0 m m
想定建物	勿の概要	1~2階は部 所を想定。	分貸し店舗	∄、3~	- 4 階は部分貸	<b>I</b>	有効率 )理由	77.5 %	当該建	物の構造、階	<b>皆層としては標準</b>	的
(3)-3 総以	<b>以益算出内</b>	]訳				<u>'</u>			<u>'</u>			
階層	用说	床面	ī積 ዻ	有効	有効面積	1㎡当た 支払賃料	り月額	月額支払	賃料	a保証金等(月数	a保証金等	(円)
			(m²) (	%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)
	店舗		180.00	70.0	126.00		3,000	37	3,000	4.0	1,51	2,000
1 ~	/H DH		.55.50		120.00				, , , , ,	2.0		6,000
	店舗		180.00	80.0	144.00		2,150	30	9,600	4.0		38,400
2 ~										2.0		19,200
3 ~	事務戶	f	180.00	80.0	144.00		1,950	28	0,800	4.0	1,12	23,200
~												
~												
			720.00	77.5	558.00			1,24	9,200		4,99	96,800
計	. / Æ \\ \						4 040	000 111 1	·			75,200
年額支持	公員科 							200 円 x 1	<sup>2グ月</sup> = × 12ケ月		14,990,4	円 0 0 年
		 の算出根拠				1/11			1277			011
	·	車場使用料等)				円/台	×	台x 1	 2ケ月+		=	0 円
貸倒れ担	員失(算出	根拠、金額)			敷金により担	保されて	ハるのて	ぎ計上しない				0 円
	こよる損失				14,	990,400 円	×	5.	0 %			
( + a)×	· 空室率 <i>P</i>	(%)+( x 空	室率B(9	%))	+	円	×		% =		749,5	520 円
以上計											14,240,8	
		会(空室損失考慮? ************************************		144	,	,800 円 ×		.0 % ×		00 % =	47,4	470 円
権利金等	寺の連用記	益及び償却額(空	至損矢考慮	(後)		年数( ,200 円 ×	5 £ 95.	∓) 運用 .0 % ×	利回り( C	1.00 %) 0.2060 =	269,1	127 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×	_	% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				14,557	,477 円	(		64,130	円/㎡)	
(3)-4 1 r	が当たりの	月額支払賃料の	算出根拠		( )内は支	払賃料						
NO 事例	削番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	正	点修 標準化 補正	, 建物格 差修正	り 地域 因のに	或要 基準 比較 格差修		定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡西 (賃)	互 0 4 C ) - 11198	2,636 ( 2,629 )	100 [100.0]	[100 100	-	100			<u> </u>	3,320	対象基準階の 月額実質賃料 3,113	円/㎡
b 八幡西 (賃)	雪 0 4 C ) - 11102	3,574 ( 3,428 )	100 [100.0]	[100 100		100			0]	3,082	月額支払賃料 (3,000	円/㎡)
C 17 ##==	504C	,	100	[100	.0] 100	100	100	100			基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	身	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		790,000 円	158,000,000 × 0.	5 %	
維持管理費		449,712 円	14,990,400 × 3.	0 %	
	土地	165,000 円	査定額		
公租公課	建物	1,343,000 円	158,000,000 × 50.0 %	x 17.00	/ 1000
損害保険料		158,000 円	158,000,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		158,000 円	158,000,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		3,063,712 円	( 13,497 円/㎡)	(経費率 2	21.0 %
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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	等価格 )	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9507
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		158,000,000 円	242 000 円 / 🛁 720 00	設計監理 m <sup>2</sup> x (100%+	
元利逓増償還率		0.0679	躯体部分       仕上部分	}	設備部分
建物等に帰属する純収益		10,728,200 円	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 9	6 + 0.0915 ×	30 9
圧彻守に帰属する記収皿 X	(	47,261 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				14,557,477	円
総費用				3,063,712	円
純収益 -				11,493,765	円
建物等に帰属する純収益				10,728,200	円
土地に帰属する純収益 -				765,565	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益			727,823	円
X	\m =		(	3,206	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		17,329,119 円	(	76,300	円 / m²

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦

鑑定評価額 166,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 201,000 円/m²

## 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]	155,000 円/㎡
/ 2 \ 中地田木口	A10 4 7 7 0 5 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	<b>工业</b> (正)	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 5日	(5)1m格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	温に 下 画 田 り / 人 人	- W- TH W TH										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 北九州市/ 「黒崎 1 -		以崎1丁目)	2番3				地積 (㎡)	(	826	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	₹との	商業 (80,500) 防火
	長方形 1:2	銀行 SRC 3		機関を中心と ビルが建ち』 也域	立ぶ駅前	北25 m 国道、 東側道		水道、 ガス、 下水	黒崎250	m		(その他) 駐車場整備地区 (100,500)
(2)	範囲	東 20 m、西	120 m、	南 40	m、北	0 m - 標	標準的使	用中層	店舗事務	8所地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 20	m、 奥行	亍 約	40 m、	規模		800 ㎡程	度、	形状 [	まぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記「JR黒崎県号沿いの河		る国道3	街 北 2	5 m国道	交通施設		<b>L崎駅南</b> 頭	東方250 m		商業  (100,500)  防火  駐車場整備地区
	地域要因の将 来予測				 接する大 <u></u>		─┴ の閉店等		たが、ゞ	逐通接近条		街路条件等に優れ、
. , .	有効使用の判定	中層店舗事務所	<b>f地</b>				(4)	対象基 <sup>2</sup> の個別的 因		也		+3.0
` '	に 注定評価の手法 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 注 う	取引事例比較法 収益還元法	比準価準 収益価準	***		5,000 円/ 1,000 円/		ш				
		原価法開発法	積算価額 開発法	格 による価格	<del></del>	/ 円/						
(6)市	場の特性	衰退傾向にあっ	たが、事業 を継続し <i>t</i>	業者の企業 と個人事業	努力等に。 者若しくに	<b>より、活況を</b> は新たな業種	E取り戻 種展開に	しつつあ よるもの	る。需要 が中心で	要者の中心 であり、取	は、金	こより商圏及び商況は 会融店舗及び地縁・血 各は、商業地の稀少性
ÌÍ	は算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	た価格を得られ	た。収益( えられるが	価格は、純 が、当近隣:	利益を資 <sup>2</sup> 地域の事業	▶還元してオ ≹形態は多種	対のてお 重多様で√	り理論的 あるので	]価格では ないになる。 ないになる。	5り、還元 こした収益	利回じ	5ので、市場性を反し 0等の指標についも規 2握は困難である。以
(8) 公規 示準	代表標準地 西標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/m²	100	100	100	[ ] 100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	題 個別的 要因の 比較	の比	/ m \	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	100	100	100	<u>[ ]</u>			補  正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(	の	189,00 通地点(代表標準地	)() 円/㎡ 等と同一地	価 変 動	一般的 要 医	] 」 る。個	人消費	は持ち直	しており	(住宅投資	は横道	が、マンション需要等
基準 準価 地格	険 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号	標準地	-	成 況 要	要因	もあり	地価は」	上昇に転	じている			
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+6.3 % 半年	円/mí 間	因 % の	要因	1	- ぷノ <u>ロ</u> で ル	~10 7 X	msc 디어	131076:041	V-G-V 10	

3 試算価格算定内訳 北九州八幡西(県) 5 - 3 宅地-2

VO	取引事 例番号		ーーー 所在及び地 」等	を番並びに	「住居表	示 取引時	類型	地積	( m² )	の形	 画地 彡状	接面道状況	道路の	主 設・	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 <sup>4</sup> C	4 おけ	九州市八幡	西区			更地	(		長方	 ī形	南8 m市	道				1 住居 (70,200)
	- 10118																
b	С		九州市八幡	西区			建付 地	(		袋地)	)等	南7.7 m	市道				1住居 (60,200)
С	- 1040 <sub>4</sub> 八幡西 0 4 C	_	九州市八幡	西区			建付地	(		長方	5形	北東20 南東6 m					1住居 (70,200)
	- 1071	7										角地					
d	八幡東 0 4 C - 11099		九州市八幡	東区			更地	(		(まほ ) 形	整	西29.5 南8 m 東7.8 m 三方路					商業 (100,400)
e								(		)							
VO	取引価(円/	i格 m')	事情補正	時点修 正	建付え価の補口			 定価格 円 / ㎡)	地域の	   		   住定標準( ( 円 / ㎡ )		 個別的 比較	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 155,	)	100 [100.0]	[101.3] 100	100	100 [101.0]		156,459	100	0.3]		194,8		路	(	0.0	201,000
b	(	)	100.03	[100.2]	100	100		150,459	_100			194,0		Σ通・ 接近	(	0.0	201,000
	154,	511	100.0]	100	[100.0 100	100		162,968	100	2.6]		197,2		環境		0.0	203,000
_	192,	054	[100.0]	100.1	[100.0	-		186,647		1.8]		203,3	19	画地 テ政		3.0	209,000
d	( 189,	030	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [ /	100 [105.0]		185,069	100	0.3]		204,9		の他		0.0	211,000
e	(	)	100	100	100	100 [ ]		100,000	100			204,3	43	20718	[ <b>103</b> .	-	211,000
VO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	Я					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	+1.0	交通・		環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近	-7.0	環境	± +8.0
	+	0.25	 画地	0.0	├	0.0	   <del>そ</del> の	 他	0.0	 行政		-15.0	L ¦ その他	 3	0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路	0.0	文通・		-   環境		0.0	<b>街路</b>			l .		-6.0	環境	± +10.0
	+	0.03	画地	 -5.0	└ ¦行政		しての		0.0	 行政		-15.0	L ¦ その他	· 3	0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		<u>-</u>    交通・		+			街路					-18.0	環境	÷ +33.0
	+	0.02	 画地	+3.0	- -  行政		¦ <del>~</del> の		. – – –	 行政		-15.0	L			L	
d	正常 %	6/月	街路		<u>-</u>     交通・		<del> </del>  環境			街路					-5.0	環境	0.0
	+	0.23	 画地		 ¦行政		├その		· <del> </del>	 行政		<b>-5.0</b>	L ¦ その他	· 3	0.0	L	
e	9/	6/月	街路	<u> </u>	交通・		-   環境 			街路			· ·交通 ·			環境	ē
			 画地		- - -   行政		   <del>て</del> の	 他		 行政		  -  -	   <del>て</del> の他	 3		<u>.</u>	
_	 比準価格決	字のエ	 		1		1					-	<u>'</u> 〔比準	価校・		20	<b>05,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
198	素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	素地の価格	D補修正後 B	造	成工事費		標準化補正	時点修]	正	造成工事費の補 修正後の価格
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/m	า๋ )				(円/㎡)
			100	)	100						100			
			L	J	100						l I	100		
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 D価格		i効宅地化率 ∶した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	要因の	再調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	173	(円/m	ı̈́ )	**	LUTA		(円/㎡)
			100	)					(	%)	100			
			[	]	100						[ ]	100	'	
Ż	热成度修正		[	]	/ 100			積算(	価格		P	] / m²		
内記	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事					% / 月	費用				% / 月
				費										
地均	域要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	<u> </u>	₹0	)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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	82,646,795	18,518,972	64,127,823	58,786,000	5,341,823	( 0.9322) 4,979,647	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	118,563,024	円 ( 144	4,000 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						

(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	開発法を通	頭用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投下	資本収益率	販売単価(住宅	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)	(円/m	) ( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (		円/㎡	)		

	用			建築面	 面積	( m²)			構造・『	皆層		延床	面積		( r	n²)
店舗兼事務所						480.00		S R C	8 F					3	,840.00	
公法上の規						400.00									,040.00	
ガスエのス 用途地域等	小山子	基準建蔽	<b>家</b> 等	指定容和	書窓	基準容積率	<b>等</b>	 2積		問口	  ・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 駐車場整備地				76.221				718	2				前面道路:		25	.0 m
駐車場整備划 防火			100 %		500 %	500	%		826 m	20.	.5 mx	37.0 m	↑  特定道路ま	きでの距離 かんしゅう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ しょう かんしょ かんしょ しゅうしゅう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう しゅうしゅう しゅうしゃく しゃく しゅうしゃく しゅうしゃ しゅうしゃく しゅうしゃく しゅうしゃく しゅう しゅうしゃく しゃく しゅうしゃく しゃく しゃく しゃく しゃく しゃく しゃく しゃく しゃく しゃく	∄:	m
想定建物の	)概要	1 · 2 F	店舗、	3 ~ 8	F事務戶	fi		σ	有効率 理由	8	36.3 %	地域σ	標準的なもの	D		
(3)-3 総収益	 第二世											<u> </u>				
階層	用道		床面	積	 有効 率	有効面積		1㎡当た 払賃料	り月額	月	額支払賃	<b>賃料</b>	a保証金等(月	数) a保	証金等	(円
PH/H				( m²)	(%)	(m	-	円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
	店舗			480.00	70.0	336.	00		2,800		940	,800	4.	0	3,763	,200
~ 1	ᄱᄤ			.55.50	70.0	333.			_,000		J+0	, 555	2.		1,881	
0	店舗			480.00	80.0	384.	00		2,230		856	,320	4.		3,425	
~ 2													4.		1,712 3,456	
3 ~ 8	事務戶	т		480.00	90.0	432.	00		2,000		864	,000	т.	0		,000
~																
~															27,924	,480
計	,		3,	840.00	86.3	3,312.	00				6,981	,120			3,594	
年額支払賃	料									120 F	円× 12	ケ月	=	8	3,773,44	10 円
a共益費(管								円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0 円
b共益費(管							20.00	νο Π/Δ			8 台×12	<b>4</b> P .		=	1 000 00	м Ш
その他の収録 貸倒れ損失							20,00	00 円/台	×		0 🛱 X 12	グカナ		_	1,920,00	0円
空室等によ			- T			8	3,773	5,440 円	×		5.0	) %				0 13
( + a)x 至	室率	A (%) + (	x 空	室率B(	%))	+		円	×			% =			4,188,67	′2 円
以上計	+ a+													8	1,504,76	8 円
保証金等の						27,92	24,480	)円×	95.	.0 %			00 % =		265,28	33 円
権利金等の	運用益	益及び償却	額(空室	2損失考!	憲後)		却年数 14,240	文( D 円 ×	4 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) 0.2563 =		875,14	14 円
その他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)	16	60,000	D円×	100.	.0 %	×	1.	00 % =		1,60	00 円
総収益	+	+ +						82,646	795 円		(		100,057	円/㎡)		
(3)-4 1 m²≝	iたリσ	)月額支払	賃料の	算出根拠	<u>L</u>	( )内は	支払賃	<b>重料</b>								
₩ 事例番		事例の 実質賃料 (円/	1	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正		建物格 差修正	地域因の比	或要 比較	基準降極		T定実質賃料 円/㎡)	基準地	息基準階の	D賃料
a 八幡西 ( (賃)	4 C 10701		539 341 )	100 [100.0	[100]	-	<u> </u>	100 [100.0]			100 [100.0	]	3,174	対象基準月額実	階の 質賃料 2,929 F	ŋ/㎡
b 八幡西 0 (賃)	4 C 10799		347 251 )	100 [100.0	[100]		0]	100 [100.0]			100 [100.0	]	2,608	月額支	払賃料 2,800 F	円/㎡
С				100	_ [	] 100	_	100 [ ]	100	)	100	_		基準階	1 F	В

				· '		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		4,550,000	円	910,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		4,284,672	円	85,693,440 × 5.0	%	
∆.T⊓.∆.÷⊞	土地	129,300	円	查定額		
公租公課	建物	7,735,000	円	910,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		910,000	円	910,000,000 x 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		910,000	円	910,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		18,518,972	円	( 22,420 円/㎡)	(経費率	22.4 % )
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	<b>ទ</b> 価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	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	<b>∮価格)</b>	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.5 🕏	Ŧ	: 未収入期間を考慮した修正率	(	0.9322
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		910,000,000 円	]	200 000 III ( m²	設計監3	
元利逓増償還率		0.0646		230,000 円 / m <sup>2</sup> x 3,840.00 m 躯体部分 仕上部分	îx (100%+	3.00 %)
				0.0482 x 40 % + 0.0594 x 30 %	+ 0.0915 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	58,786,000 円 71,169 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					82,646,795	円
総費用					18,518,972	円
純収益 -					64,127,823	円
建物等に帰属する純収益					58,786,000	円
土地に帰属する純収益 -					5,341,823	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				4,979,647	円
×				(	6,029	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		118,563,024 F	9	(	144,000	円/m²

# **鑑定評価書(**令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5 - 4 宅地-1

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
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額17,100,000 円1 ㎡当たりの価格94,000 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) 吹	[令和 4年1月]	75,000 円/㎡
ł	 (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	路線価又は倍率	倍
I	( ,:	34H 4 + 173 111	(コ)一両1日ログ1里大只		価	倍率種別	
١	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

	塩た肝臓吸り入れ												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市, 「穴生 1 -		生1丁目9	9番13タ	<b>\</b>			地積 ( m²)	·	182	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利用の 況	現 周辺	辺の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施記 の状況	设との	近商 (80,300) 準防	
1	長方形 1:2	診療所 W 2	ション	飲食店のほ ノも見られる 新業地域	T / A4 ED	西20 m 市道		水道、 ガス、 下水	穴生10	00 m		(その他) (90,300)	
(2)	範囲	東 150 m、西	100 m、	南 50 i	m、北	150 m - 村	票準的使	用店舗	· i兼住宅	地		1	
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 10	m、 奥行	ī 約	20 m、	規模		200 m <sup>2</sup>	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記 穴生電停 い商業地 事項		数の少な	街 20	m市道	交通施設	100 m		駅北方	法令規制	近商 (90,300) 準防	
	地域要因の将 来予測	穴生電停前の瓜 大きな画地は									ら以前	より少ない。	規模の
	長有効使用の判定	店舗兼住宅地		(4)対象基 の個別 因						:61			
` ′	鑑定評価の手法 )適用	取引事例比較法				5,000 円/							
0.	<b>)</b> 適用	収益還元法	収益価		75	5,100 円/							
		原価法	積算価			/ 円/							
(0)	-10 - 4+ 1/	開発法 同一需給圏は//	1.1.57 61.21	による価格		/ 円/		ФФ.У.І-	+ // ##===		\ <del>П</del> 'ПБ	ファカハテサルクニ	L## <del>* *</del>
(6) [	5場の特性	する個人事業者 も以前より少な 取引される価格	「及び法人 <sup>™</sup> :い状況でる	である。穴st あるが、高ル	生電停前の 度利用が同	D広幅員のi 可能なため <sup>、</sup>	道路沿い マンショ	に飲食、ン需要に	物販店は高いも	舗が見られ のと思料さ	いるが、 sれる。	商況は低く、	店舗数
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 類の決定の理由	地域内は自用物 従って、不動産 形成要因の推移 指定基準地との	市場の実施・動向の発	態を反映し7 分析、検討?	た取引事例 を踏まえ、	列に基づい <i>が</i> 単価と総額	た比準価 頃との関	格を標準 連、周辺	■とし、	収益価格を	計上較ま	き量して、地域	め価格
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/㎡	100	[ ]	[ ]	-			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州八幡西(		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 ・ 要因の 比較	の比	基準地 準価格 /㎡)	標 内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 -3.0 -9.0
基の	前年指定基準	地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因 行政	-2.0
準検 地討	77	,300 円/㎡	100	[100.0]	[ 83.9]	100	!	93,600	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	則平標準1   拾		00 円 / ㎡	価 変格 動	一般的 要 医	~~~ ~ ·	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	緩やかに	持ち直し料品も野	っている。(I ≧調に推移し	固人消動 している	- 豊は持ち直し、 る。	食料品
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代表標準均標準地標準地	等と同一地	· <sup>[点]</sup> 形 状 成 況	(地 均要 因		『小集団の 『が多い。		集積する	るが、利便性	生の良る	さを活かし従来	より共
地格の等前か		+1.1 % 半年	- 円 / ㎡  E問	要 因 %の	(個別的	±π u >	双益性等の れない。		影響を与	うえるような	は個別的	り要因に特段の	変動は
13 13	火却十   干旧	· · · · /0   <del>T ·</del>	1 10	,0 0	L								

		7.7.											<b>ンノしかリノ \甲田ド</b>		) - 4	七地-2
(1)	比準価格	算定内	l訳 													
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	ō Ø∄	画地 形状	接面道 状況	路の言	主要交通が 设の状況	色	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付地	(		長7	方形	西20 m市	道			i業 90,400)
	- 1031	1														
b	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		) 不到	整形	東8 m市道				i業 90,400)
С	- 1019 八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付地	(		台 <del>月</del> )	形	南東15 m 北東8 m	市道			住居 70,200)
_	- 1100															
d	八幡西 0   C   - 1010		九州市八幡	西区			貸家 建付地	(		[[]]   方 <del>]</del> 	ぎ長 形	南西11 m 北西6 m 角地	市道			住居 30,200)
е								(		)						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地対	 域要 比較		│ 惟定標準価 (円/㎡)		  的要因の 	'	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100	[100.8]	100	100		04 004				22.22	街路	0	.0	
b	(	,701	[100.0] 	100	100.0]	[ 95.0] _100		91,994		4.9] 0		96,93	8 交通・ 接近	0	.0	96,900
	51	,249	[100.0]	100	[100.0]	[ 76.0]		68,916	_	3.4]		93,89	環境	0	.0	93,900
С	71	, 070 ,	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		69,414	100 [ 74	0 4.5]		93,17	3 画地		.0	93,200
d	(	)	100	[101.1]	100	100		75,000	100			00.55	一行政		.0	00,000
e		,418	[100.0] 	100	[100.0] 	[103.0] 		75,990	_10			96,55	7 その他	[ <b>100.0</b> 100	.0 <u>D</u> ]	96,600
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	100 補正の内記		[ ]			] [	<u>]</u> 工地 <sup>‡</sup>		の比較の「	 为訳	100		
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	-7.0	環境	0.0
	-	+0.10	画地	 -5.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0		
b	正常 9	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	 交通・接近	-7.0	環境	-15.0
		+0.20	画地		   行政		\ \ <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	0.0		
С	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		-	 交通・接近		環境	-12.0
	.	+0.08	    画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路		-	 交通・接近		環境	-5.0
	.	+0.12	画地		 ¦行政		その			 行政		È	 その他	0.0		
е	C	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		環境			街路					環境	
			画地		 ¦行政		-   <del>そ</del> の	 他		 行政		<u>-</u>   -	 その他	L		
	 比準価格決	マクロ	 		I		1					-	〔比準価格		OF.	<b>,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	め原	価法適用团	到難						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
迨	造成事例番	号				•		所在及び	が地番								
茅	表地の取得 (円/		事情補	正	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	า๋ )	標準化	比補正	時点値	<b>多正</b>		成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	l						<u>100</u>	]		00		
尓	<b> </b> 帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格		地域要 較	要因の比	個別的 比較	内要因σ	) A	調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		(円/m	า๋ )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100	1				(	%)	<u>100</u>	]	L10	00		
烹	热成度修正		[	]	/ 100				積算(	西格			F	円 / ㎡			
内部	7																
	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月落	<b>坚変動率</b>	付帯	標準化補	龍正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地垣	域要因の比	較 ——		街路	ž		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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,865,518	1,385,420	5,480,098	4,905,600	574,498	( 0.9753) 560,308	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	13,666,049	円 ( 75	5,100 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						

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

(3)-	·2 想定建	物の状	<del></del> t況									<u> </u>	八幡西(県) ———	5 - 4	宅地	1
		用	途		建築同	面積	( m² )		構造・	階層		延床	 面積		( m² )	
店舗	兼共同住	宅					145.00	S	3	F				4	35.00	
公	法上の規	制等														
	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	 コ・奥行		前面道路、	幅員等		
近商	ī			00.0/		200.0/	000.04		4002			20.0	前面道路:		20.0	m
準防	j 			90 %		300 %	300 %	0	182 m²	9	.0 mx 2	20.0 m	特定道路ま	での距離		m
想	定建物の	)概要	1 階店舗 5 ㎡程度	、2月 のフ:	皆以上を ァミリー	共同住宅 タイプを	E。住宅部分Ⅰ E想定。	は1戸4	有効率 の理由	Ξ .	90.0 %	店舗兼:	共同住宅とし	ては標準(	のため。	
(3)-	-3 総収益	算出内	 ]訳													_
ļ	階層	用途	È	床面		有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃	当たり月額 料	į F	]額支払賃	<b>賃米斗</b> 。	保証金等(月数	女) a保証	金等 (F	円)
					( m²)	(%)	( m²)	(円)			(	(円) t	権利金等(月数	b権利	金等 (F	円)
		店舗			145.00	80.0	116.00		1,800	,	208	, 800	2.0		417,60	
1	~												2.0		417,60	
2	~	住宅			145.00	95.0	137.7	5	1,400		192	, 850	1.0		192,85 192,85	
													1.0		192,85	
3	~	住宅			145.00	95.0	137.7	5	1,400		192	,850	1.0		192,85	
	~															
	~															
					435.00	90.0	391.50				594	,500			803,30	
	計一一	<u>-</u> ₩시							504	F00.1	Ш., 40	<del>-</del>		7	803,30	
	額支払賃 共益費(管							ш.	/ m² ×	,500	円 x 12	<u>グ月 =</u> 12ケ月		7,	134,000 F 0 F	
			の算出根拠					1 37	111 ^		1117	12773			01	
			車場使用料					円/	/台 x		台x 12	<u></u> ケ月+		=	0 F	 9
貸	倒れ損失	(算出	根拠、金額	<u>,</u> ()			敷金にて充	 当							0 F	9
	室等によ + a)x 空		·相当額 ·(%)+(	x 空	室率B(	(%))	7	,134,000	円 x 円 x		5.0	% % =	'		356,700 F	
以	 \上計	+ a+							13 ~			70		6.	777,300 F	
保	証金等の	運用益	法(空室損失	考慮很	<b>美</b> )		803	,300 円 >	× 95	5.0 %	×	1.0	00 % =		7,631 F	
権	利金等の	運用益	弦び償却額	額(空室	2損失考	慮後)		年数(		年)	運用利		1.00 %)		5	_
	<b>Д</b>	1-122	保証金等の	雷田共	/交安提生	李虔悠)	803	,300 円 :		5.0 %	) X	0	.1056 = %		80,587 F 0 F	_
	の他の収力 8収益		休祉立寺の	理用盆(	(宝垒損大	<b>ち思</b> 仮)			<u>×</u> 65,518 円		) ×		37,723	円/㎡)	U F	
				賃約の	<b>管</b> 虫根物	1	<u> </u> ( )内は支	•	00,010   1		\		07,720	3/111)		
NO	<u>*                                    </u>		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準化 補正			域要 比較	基準陥格差修正		定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階の賃	料
	八幡西 0 (賃) -	4 C 10501		384 382 )	100 [100.0	[100 ] 100					100 [100.0	_	1,768	対象基準附別を対象を	皆の [賃料 1,835 円/r	m²
	八幡西 0 (賃) -	4 C 10502		909 364 )	100 [100.0	[100 ] 100				0.0]	100 [100.0	1	1,968	月額支払(	∆賃料 1,800 円/r	n²)
С	_		(	)	<u>100</u>		100		] 10	0]	<u>100</u>	1		基準階	1 F E	3

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	ミ額相当額		算	出根拠		
修繕費		365,000 F	円	73,000,000	× 0.5 9	%	
維持管理費		214,020 F	門	7,134,000	× 3.0 9	%	
() TD () + M	土地	39,900 F	門	查定額			
公租公課	建物	620,500 F	円	73,000,000	× 50.0 % >	× 17.00	/ 1000
損害保険料		73,000 F	門	73,000,000	× 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		73,000 F	円	73,000,000	× 0.10	%	
その他費用		0 F	門				
総費用							
~		1,385,420 F	円	( 7,61	2 円 / ㎡ ) (	(経費率	20.2 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.5 %	6	g : 賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	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	等価格)	30 %	6	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 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修	正率	C	0.9753
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算	出根拠		
建物等の初期投資額		73,000,000 円				設計監理	
				163,000 円 / ㎡× 躯体部分	435.00 míx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0672		0.0514 × 40 % + 0.06		0.0908 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(	4,905,600 円 26,954 円/m					
(3)-8 土地に帰属する純収益		20,004   17 111	'/				
 総収益						6,865,518	円
 総費用						1,385,420	円
			+			5,480,098	
建物等に帰属する純収益			+			4,905,600	
土地に帰属する純収益 -			+			574,498	
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益		+			560,308	
×	<del>_</del>			(		3,079	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6				
		13,666,049 円	9	(		75,100	円 / ㎡

# 

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

### 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	[令和 4年1月]	円/㎡
			_ ,,, ,_,,	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の	要旨														
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	- 1070	州市八帽:津役東		上津役東 2 19 」	2丁目2	091	番1外			1	也積 n²)	(	798	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	の土地の	利用の状	接面	道路σ	)状況	供給 処理施 設状況	ļ į		な交通施設 D状況	足との		200)	
	長方形 1:1.5	店舗 S 1		国道沿、医院商業地	いに店舗、 等が見られ 域	事業所 1る路線	西30 n 国道、 南側道			水道、 ガス、 下水	黒岬	<del></del>	km		`	の他) ),200)	
(2)		東 45 n	 n、西	70 m.	南 200	m、北	150 m	<b>大</b> 亜 治	 隼的使月	     低層	  庄鉾	i+Hı			(100	7,200)	
近	 標準的画地の形	1	' <u>' '' '</u> 間口 約	•		···、10 テ 約	32 m		模		-	m²程.	度	形状!	長方用	K.	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	:ない	20		街 30		• • • •	交通	黒崎県				法令	近裔 (90 淮原	5 ,200)	
~		事項				路			施設	: [				規制	<del>       </del>	,	
	地域要因の将 来予測	周辺街路															。これ
	最有効使用の判定	低層店舗:	_						``	対象基準 の個別的 因		角地	<u>t</u>				+1.0
, ,	鑑定評価の手法 )適用	取引事例と		比準価格			4,800	円/m	n i	_							
U.	旭州	収益還元法	7	収益価格		6	4,600	円/m									
		原価法		積算価格			/	円/m	_								
	-18 - 44-14	開発法			よる価格		/ ****	円/m		1 - +m +⊏ →	- 40	# #	66 <b>+</b> > → 18	. <del>♦ .</del>	/اد الحداد	· ÷ +         +     -	+117
(6) 1	5場の特性	同一需給 事業用地等 地域におけ 主体等に。	の取得を する商業	を考える 地需要は	個人ない	し法人事 見せてお	業者等。 り、総し	と理解で ごてみれ	される。 れば地(	近隣地 西は近年	b域暦 5、堅	週辺に 図調な	おける街	路整備 いてい	事業 1る。	の進捗を 利用目的	受け、
村	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格に 収益価格に の点から2 価格を比較	は賃料水 な件の場合	準や還元 合は比準	利回りの 価格の相	将来予測 対的な説	等、価 得力が高	各導出) 高いと剝	過程でき 判断され	多分の想 れる。し	定要したか	要素を がって	きむ等の 本件では	·不確実 :、比準	性を 価格	有してお を中心に	: り、こ :、収益
(8) 公規 示準	代表標準地価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格		1	1	100	100	ſ	]				補	画地		因	行政	
格し をた		円/ェ	n 1		[ ]	[	100					正 <i>寻</i>	行政 fの他			その他	
(9) 指か	指定基準地番			時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	` 標 準	街路 交通	0.0	地域	街路 交通	-8.0 0.0
定ら	北九州八幡西(	(県) 5 -	9			+X	100	+*	(11	, ,,,		化	環境	0.0	要	環境	+5.0
基の 準検	前年指定基準	ҍ地の価格	[1	01.6]	100	100	[101	.0]			- 1	補 正	画地 行政	0.0	因 	行政 その他	0.0
地討	77	,300 円/1	n 1	00	[100.0]	[ 96.6]	100	)	8	32,100			一の他	0.0		C 07   D	0.0
(10) 対年 象標	の見ります。		81,000		価 変 格 動	一般的要因							まりが不動 で、高齢化				
基準 準価	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地		標準地等。	と同一地点	形 状成 況	1 1							ナる宅地開 を強めなか				
地格 の等 前か	公示価格	1 +1 2 0%	半年間	- 円/㎡ I (	要 因 % の	(個別的		国別的要	更因に変	動はな	l I。						
רו הם.	文劃平   十旧	J ⊤1.∠ %	<del>  + +  </del> 0	,	,0 0	1											

NO	取引事			也番並びに	「住居表		類型	地積			画地	接面道	路の	主	要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点点	型		( m²)	の 用		状況		設(	の状況		制等
a	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			更地	,	,	長方	形	南西20 m					2 住居 (70,200)
								(	,			北東6 m					(10,200)
	- 1071												- 124				- 0.0
b	八幡西 0   C	4   167	九州市八幡	i <b>西区</b>			底地	(	)	不整 	<b>圣</b> 州乡	西22 m市 東10.5 m					2住居 (70,200)
	- 1042	20										南9 m 三方路					
c		_	九州市八幡	西区			更地			不整	と形	北8 m市	 道				 近商
	С							(	)								(90,300)
	- 1051	8															
d	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			更地	,	,	不整	色形	南東20 m					近商 (100,200)
								(	,			二方路					景観計画区域
_	- 1040		L 111 · · ·-				7.42 / 1				<b>-π</b> /		<del></del>				2分日
e	八幡西 0   C	4   167	九州市八幡	i			建付地	(	)	長力	5形	北東22 1	加巾坦				2 住居 (60,200)
	- 1138	35															
NO	取引信	略	事情補	時点修	_建付洞			定価格		或要		 住定標準,作			内要因の	D	查定価格
	(円/	′ m )	正	正	価の補正	E  補正	(	円/㎡)	因のは	比較	格	(円/㎡)	)	比較			(円/㎡)
a	( 126	, 412	<u>100</u> [100.0]	[100.4] 100	100	100 [105.0]		120,874	100 [129			93,26	~-	路	(	0.0	94,200
b	(	,412	100.03	[101.0]	100	100		120,074	100			93,20	^	通・近	(	0.0	94,200
	79	,990	[100.0]	100	•	[102.9]		78,513	[ 92			84,97	71 環	境	(	0.0	85,800
С	63	, 194	<u>100</u> [100.0]	[100.5] 100	100	100 [ 85.8]		74,021	100			80,28	33	i地		1.0	81,100
d	(	)	100	[100.1]	100	_100			100					政		0.0	
e	90	,751 )	100.0]	100 [100.5]	100	100		101,048	100			83,44	42 ~	·の他	[101.	0.0 <b>0</b> 1	84,300
	90	,799				[100.0]		91,253				87,24	40		100	<u>,                                    </u>	88,100
VO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地填	域要因	の比較の	内訳				
_	正常	) <sub>6</sub> /日	街路		交通・	接近 0.0	一理培		0.0	牛兒女		-2.0	<b>办通</b>	<b>培</b> 近		一門提	=
u		+0.09			L		L		· <del> </del>							L	₹ +35.0 
_	— <u>244</u>	·			行政   		その		0.0	行政 		-3.0				TEM 1.7	<b>-</b>
α		%/月 +0.25	街路 		交通・		┆ 環境 └			封路 		-2.0			+8.0	□ 坂項 □ □	<sup>•</sup> -10.0 
			凹地		¦行政 ├──		<del>  そ</del> の		0.0	<b>行政</b>		-3.0			0.0		
С		%/月		-6.0	交通・	<del>接近</del> -3.0	· 環境 - - ∟		0.0	封路 		-8.0				環境	-10.0
		+0.09	画地	-5.9	  行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	その他		0.0		<b></b>
d	正常	% / 月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	<b></b>		-2.0	交通・	接近	+3.0	環境	÷ +20.0
		+0.01	画地	 -10.1	行政	0.0	\ <del>-</del>	 他	0.0	· 行政		0.0	その他		0.0	L	
e	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・i		-   環境 		0.0	<b></b>		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	+10.0
		+0.06			   行政		└ ├その		· <del> </del>	 行政		-3.0			0.0	<u>_</u>	
		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		0.0	i ·	0.0	i		0.0			'		西格:			<b>34,800</b> 円 / ㎡

√± bb (m t b bb bb - 1 ± b p															
積算価格算	章定内	訳													
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地に	所在し	ており、適	5切7	な造成事例	りの収集	<b>集が困難</b>	である	ため。	
-2 造原	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可能	な場合の	の価格									
造成事例番	号			-		所在及	び地番								
		事情補	証	時点修正	の価権	各	道		ຳ )	標準化補	補正	時点修	多正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
(137	/	100	]	<u>[]</u>							]	<u>L</u>	100		
付帯費用 標準(				時点修正	正後の価格			した価格		地域要區 較	因の比	個別的 比較	り要因の	再	調達原価 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u>	]	<u>L</u>	]		
热成度修正		[	]	/ 100			積算	価格			F	] / m²		•	
Я						·									
表 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成							月至	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補豆	Ē				月率変動率
% / 月 事 費							% / 月 開							% / 月	
域要因の比較						交通・接近		環境		行	政		3	その他	
	-1 原信 -2 事例番 素地の 円 / ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 寸帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡) 100 「「 対帯費用 標準化 (円/㎡) 100 「「 標準化 (円/㎡) 東京の 月率変動率 %/月	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成宅地内等に存し原語 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に -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 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)	-1       原価法が適用できない場合その理由       既成市街地に所在し         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       「回しまれる」       「四人㎡」       「四人㎡」       「四人㎡」         対帯費用       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修正後の価格(円/㎡)       有所         (円/㎡)       「回しまでの価格」       「円/㎡」       「回しまでの価格」       「円/㎡」       「有所         駅成度修正       「コーコープライン・フェートのでは、アーのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは、アートのでは	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由   既成市街地に所在しており、適切に対しておりではできない場合をの価格   一	-1 原価法が適用できない場合その理由   既成市街地に所在しており、適切な造成事例   では成事例番号   ・	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日	-1 原価法が適用できない場合その理由       既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難         -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       情域を収め取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡)       「大田人の価格 (円/㎡)       「大田人の (円/㎡)       「大田人	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難である   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   1 所在及び地番	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,796,406	1,435,500	4,360,906	2,138,850	2,222,056	( 0.9750 ) 2,166,505	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	51,583,452	円 ( 64	4,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による価格算	(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	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積						
(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)						
開発法による価格		F	円 (		円/㎡)									

(3)-2	想定建	物の状	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::								10,0,1	八幡四(宗)		七地-4
		用	途	建築同	面積	( m²)		構造・阝	皆層		延床	面積		( m² )
店舗						200.00	S	1 F	•				200.0	00
公法	上の規	制等												
用途地			基準建蔽率等	指定容積	<b></b>	基準容積率等	地積		間口	<u>・</u> 奥行		前面道路、	幅昌等	
	20 1.3		±1,2m2,1,3	JAZETI	x 1		- OIX		1-5-1-	2(1)		前面道路:		30.0 m
近商 準防			100 %	Ó	200 %	200 %		798 m <sup>r</sup>	22.5	5 mx 3	33.0 m		までの距離:	m
想定	建物σ	(概要	地域において	標準的と	解される	る低層店舗建物		有効率 D理由	100	0.0 %	一棟貸	しのため		
(3)-3	総収益	算出内	 ]訳											
DIF E		用途	床	面積	有効	有効面積	1㎡当7	こり月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層	曹			(m²)	率 (%)	(m²)	又払貝科			(	円)	b権利金等(月		(円)
				, ,		,	(1-)				,	4.		960,000
~	1	店舗		200.00	100.0	200.00		2,450		490,	000	2.		980,000
~														
~														
~														
~														
				200.00	100.0	200.00				490,	000		1,9	960,000
計	t			200.00	100.0	200.00				490,	,000		(	980,000
	支払賃								000 円	x 12			5,880	,000円
	益費(管		- MILLERIE				円/m	ı x		m²x	12ケ月	=		0円
			の算出根拠 車場使用料等)				円/台	·		台x 12	ケ日ェ		=	0 円
			半场使用杯等 <i>)</i> 根拠、金額)			保証金等によ			ので					0円
			相当額				880,000 円		, 0, 0	5.0			0 13	
			(%) + ( x 3	空室率 B(	(%))	+	F	) ×			% =		294	,000 円
以上	計	+ a+											5,586	,000円
			(空室損失考慮			1,960	,000 円 x		.0 %			00 % =	18	,620 円
権利	金等の	運用益	弦及び償却額(空	室損失考	慮後)		年数( ,000 円 x	5 £ 95.	≢) .0 %	運用利 ×		1.00 %) ).2060 =	191	,786 円
その作	他の収 <i>)</i>	に係る	 保証金等の運用品	(空室損失	考慮後)		円×		%			% =		0 円
総収	益	+	+ +				5,796	,406 円		(		7,264	円/m²)	
(3)-4	1 m²≝	たりの	) 月額支払賃料の	 D算出根拠	<u> </u>	( )内は支	 払賃料	· · · · · ·						
NO I						点修 標準化 補正	建物格 差修正	各 地域	或要 比較	基準階 格差修』		定実質賃料円/㎡)	基準地基準	皆の賃料
	(賃) 2,440 100 1100 1100 1100 1100 1100 1100 1				[100 ] 100	-	100			100 [100.0	- ]	2,499	対象基準階の 月額実質賃料 2,54	】 2 円/㎡
b /\i	幡西 0 賃) -	4 C 11201	2,377 ( 2,110	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 97.0			100 [100.0	_	2,607	月額支払賃料 ( 2,45	科 0 円/㎡)
С			(			100	100		]	<u>100</u>	- ]		基準階 1 F	В

			_			
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	j	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		157,500 P	9	31,500,000 x 0.5	%	
維持管理費		176,400 P	9	5,880,000 x 3.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Β	土地	770,900 ₽	9	查定額		
公租公課	建物	267,700 円	9	31,500,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		31,500 ₽	9	31,500,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		31,500 P	9	31,500,000 × 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		1,435,500 P	9	( 1,799 円/㎡)	(経費率 :	24.8 %
(3)-6 基本利率等					_	
r :基本利率		4.6 %	1	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	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	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	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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		31,500,000 円		450,000 FI 4 " 2	設計監理	
— 1小庄1克/岭/黑 <del>小</del>		0.0070		153,000 円 / ㎡x 200.00 ㎡ 躯体部分 仕上部分	× (100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0679		0.0521 x 40 % + 0.0655 x 30 % -	0.0915 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(	2,138,850 円 2,680 円/㎡	(			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					5,796,406	円
総費用					1,435,500	円
純収益 -			1		4,360,906	円
建物等に帰属する純収益					2,138,850	円
土地に帰属する純収益 -			$\dagger$		2,222,056	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益		$\dagger$		2,166,505	円
×				(	2,715	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	1			
		51,583,452 円		(	64,600	円/m²

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5 - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額29,700,000 円1 ㎡当たりの価格90,000 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]	71,000 円/㎡
	A10 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	/ 5 \ /#+b @ 15**	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決	定の理由の要	岩											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1,0,0,1		西区千代 · 1 - 1		丁目1番	1 1				地積 ( ㎡ )	I	330	法令上の規制等
地	形状	敷地の利力	用の現	周辺( 況	の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		を な交通施記 で が 記 の 状況	ひとの	近商 (80,200) 準防
	長方形 1:2	店舗 S 2			D店舗、 建ち並ぶ路		西22 m 市道			水道、 ガス、 下水	本城1	.2 km		(その他) (90,200)
(2)		東 30 m、	 、西	0 m、 i	南 160	m、北	140 m	標準	■ ●的使用	1低層	店舗地			(**,=**)
近	 標準的画地の形	1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	12 n			25 m、				300 m²		形状も	
隣     地   域	地域的特性	特記 特にな	ない			街 2 2	m市道		交通	_   本城馬 	7 北西	方1.2 km	法令	」 □近商 ¦(90,200) □準防
		事項				路			施設	i			規制	'华的 
	地域要因の将 来予測	中低層の店 現状維持で					線商業均	也域でる	あるが	、地域	要因に	特段の変化	とは見き	受けられず、当面は
, ,	最有効使用の判定	低層店舗地	1						(	対象基準 の個別的 因	≢地 なり	:11		
( )	監定評価の手法	取引事例比!		比準価格			,	円/m²						
0.	)適用	収益還元法		<b>以益価格</b>		6		円/㎡	-					
		原価法		責算価格			/	円/m <sup>2</sup>	_					
4-1-1	-10 - 4+14	開発法			よる価格	-	/ Z	円/㎡		<u> ۲-۱۱، ۱</u>	+ 7	恵亜老のよ	- 8.14	が担応律の川庄ナロ
(6) 1	5場の特性	論む地縁を	有する個 また、規	国人・地域 見模を有る	易の法人 する土地	事業者でる について	ある。近 はマンシ	隣地域 'ョン用	は幹約 引地とし	, ての需	面する 要も見	商業地域で 込まれる。	ずあり、	新規店舗の出店を目 商況、商圏は拡大傾 )中心となる価格帯は
植	は算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	ある。一方、	、収益値 準価格か	■格は、♪ 『市場の』	最有効使 取引実態	用の店舗 <sup>;</sup> を反映し、	を想定し 規範性	たが、 が認め	当該 <sup>対</sup> られる	b域では Sものと	自己の 判断し	所有を目的 た。以上に	ことした こより、	:実証性の高い価格で :取引も認められるこ :比準価格を標準とし :。
(8) 公規 示準	代表標準域 価 標準地番号 格	也 標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 咬	の規準	/ m ¯ \	標 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		r	1	100	100	r	1			補	画地		因 行政
格し をた	公小叫伯	円/㎡	$\frac{1}{10}$		100	100	100				正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地	番号 -		寺点 多正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個別 比 要認 比較	別的因の	の比準		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		 準地の価格	[	1	100	100	[	1			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	10	] 00	]	[ ]	100				正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	- 1 対象基準 ら 継続 新規 前年標準価格	. 8	37,400 F		価 変 格 動		111							」 D、商業繁華性の優る 1る。
基準 準価	- 2 基準地がである場合の検 である場合の検 計 代表標準地	共通地点(代表標 討 標準地	準地等と	:问一地点 -	形 状成 況	地域								である。特に変動要因 に推移している。
地格 の等 前か	公示価格	- 要 円/㎡ 因		因の関係を表現している。										
, נו הא	夂劉平   午	⊔J ⊤J.U %0	十十旧	90	) の									

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	回の形	ī地 沙状	接面道 状況		主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
a	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	台形	<u>,</u>	南東7 mī 南6 m 角地	<b>市道</b>		1 中専 (70,200)
b	- 1071 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	不整	那	北8 m市i	首		近商 (90,300)
c	- 1051 八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			更地	(	)	不整		東5.8 mī	<b>市道</b>		商業 (90,348) 駐車場整備地区
d	- 1112 八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	)	長方	形	北東22 ㎡	市道		2 住居 (60,200)
e	- 1138 八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付地	(	)	長方	·····································	西20 m市	·道		商業 (90,400)
NO	取引仰(円/	<b>西格</b>	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			    住定標準個 ( 円 / ㎡ )		 別的要因の 較	査定価格 (円/㎡)
a	( 68	, 863	100 [100.0]	[100.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [ 98.9]		70,186		.2]		89,75	^		89,800
b c	63	, 194 ,	100 [100.0]	[100.5] 100 [101.5]	100 [ / ]	100 [ 85.8]		74,021	100 [ 79	.1]		93,57		0.0	93,600
d	( 66	, 895 )	[100.0]	100.5]	100			75,443	[ 84 100	.5]		89,28	画地 2 一 行政		89,300
e	90	,799 <sup>°</sup> )	[100.0]	100	[100.0] 	[100.0] 		91,253	[ 95 	_		95,95	5 その	他 0.0 <b>[100.0</b> ]	96,000
NO		1月率	ウ標準化	100 補正の内記		[ 95.0]		91,994				93,77 lの比較のi	_	100	93,800
a			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	<b></b> 封路		-4.0	交通・接	近 +5.0 環	境 -20.0
			画地		¦行政		その		0.0	 亍政			その他		
b		%/月 +0.09	街路     画地		   交通・接     行政		環境  - その			封路  亍政		L	交通・接  その他	近 +5.0 ¦環  0.0	<sup>境</sup> -26.0 
c	正常 9	% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	<b>封路</b>				近 +7.0 \ 環	<del></del>
	-	+0.25			 ¦行政		その		· <del> </del> .	 亍政		i	 その他	i _	
d			街路	0.0	<del> </del>  交通・接		<del> </del>  環境		0.0	 封路 		0.0	 交通・接	近 -2.0 環	J境 0.0
		+0.06	四地		¦行政		その		0.0	<b>亍政</b>		1	その他		
e		% / 月 +0.10	街路		_   交通・接 		環境   <sup> </sup>			<b>封路</b> 				近 +3.0 岩	境 -15.0 
	上準価格決		凹地	-5.0	¦行政 '	0.0	その	1번	0.0	<b>宁政</b>		+12.0	その他  〔 比準価ホ	0.0	<b>91,600</b> 円 / ㎡

(2)和	責算価格算	定内	訳														
(2)-	1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由	3	既成	市街地内	に存し	,ており、 <u>:</u>	土地	の再調達	達原価	の把握が困	難では	あるた	め。
(2)-	2 造成	<b>党宅地</b>	内等に存	し原	価法の適用か	で可能な	よ場合の	の価格									
造	成事例番	号				-		所在及	び地番	ŧ							
素	地の取得		事情補	ÎE	時点修正	E	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/r	'n)	標準	化補口	E 時点f	修正		版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 [	]	<u>[</u>	1						<u>10</u>	]		1		
付	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)					E	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化፮ 余した価格 (円/r		地域 較	要因の	)比 個別的 比較	的要因(	の一再	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	<u>[</u>	1				(	%)	<u>10</u>	]		00		
熟	成度修正		[	]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内訳								·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地域	地域要因の比較 街路							・接近		環境			行政			その他	1

(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			
古	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	7,383,638	1,623,600	5,760,038	4,827,690	932,348	( 0.9750 ) 909,039	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	21,643,786	円 (69	5,600 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

店舗     公法上の規 用途地域等 近海防 想定建物の位 (3)-3 総収益・ 階層	制等	途 基準建蔽率等 90 % 一棟貸しの二[	階建店舗を	率 200 % E-想定。 有効	(m <sup>2</sup> ) 150.00 基準容積率等 200 % 有効面積 (m <sup>2</sup> )		構造・『 2 F 330 ㎡ 有効率 D理由		一棟貸	前面道路、 前面道路: 特定道路ま しのため。 保証金等(月数	300.00 幅員等 市道 2 での距離:	22.0 m m
店舗     公法上の規 用途地域等 近準 想定建物の標 (3)-3 総収益等 階層 1 ~ 2 月	制等 概要 算出内 用道	基準建蔽率等 90 % 一棟貸しの二[	指定容積 2	率 200 % E-想定。 有効 S %)	150.00 基準容積率等 200 % 有効面積	地積 (1㎡当f 支払賃料	2 F 330 ㎡ 有効率 D理由	間口・奥行 13.0 mx 100.0 %	26.0 m 一棟貸	前面道路、 前面道路: 特定道路ま しのため。	300.00 幅員等 市道 2 での距離:	0 22.0 m m
公法上の規語 用途地域等 近商 準防 想定建物の位 (3)-3 総収益語 階層	概要 算出内 用道	90 % 一棟貸しの二[	落建店舗を 可積 率 (㎡) (	200 % E想定。 有効 <sup>医</sup> %)	基準容積率等 200 % 有効面積	地積 (1㎡当f 支払賃料	330 ㎡ 有効率 D理由	間口・奥行 13.0 mx 100.0 %	一棟貸	前面道路: 特定道路ま しのため。	幅員等 市道 2 での距離:	22.0 m m
用途地域等 近商 準防 想定建物の位 (3)-3 総収益 階層 1 ~ 2	概要 算出内 用道	90 % 一棟貸しの二[	落建店舗を 可積 率 (㎡) (	200 % E想定。 有効 <sup>医</sup> %)	200 %	1㎡当7	有効率 D理由 ごり月額	13.0 mx 100.0 %	一棟貸	前面道路: 特定道路ま しのため。	市道 2	m
近商 準防 想定建物の (3)-3 総収益 階層 1~2	算出内用途	90 % 一棟貸しの二[	落建店舗を 可積 率 (㎡) (	200 % E想定。 有効 <sup>医</sup> %)	200 %	1㎡当7	有効率 D理由 ごり月額	13.0 mx 100.0 %	一棟貸	前面道路: 特定道路ま しのため。	市道 2	m
想定建物の (3)-3 総収益 階層 1 ~ 2	算出内用途	一棟貸しの二月	性建店舗を 可積 (㎡) (	上想定。 有効 <sup>∞</sup> %)	有効面積	1㎡当 <i>†</i> 支払賃料	有効率 D理由 ごり月額	100.0 %	一棟貸	特定道路ましのため。	での距離:	
(3)-3 総収益 階層 1 ~ 2	算出内用途	3訳	ī積 (㎡) (	有効 <sup>医</sup> %)		1㎡当 <i>†</i> 支払賃料	D理由 こり月額			しのため。		
階層 1 ~ 2	用道		(m²) (	<u>«</u> %)		1㎡当 <i>†</i> 支払賃料	とり月額	月額支払	賃料。	保証金等(月数	y) a保証金等	(円)
階層 1 ~ 2	用道		(m²) (	<u>«</u> %)		支払賃料		月額支払	賃料 。	保証金等(月数	文) a保証金等	(円)
1 ~ 2 /			(m²) (	<u>«</u> %)		支払賃料					X) UNIL WES	(13)
1 ~ 2 ~ ~	店舗				(m)	(円)			<b></b>	15-5-1 A 55-1 D 15		( TT )
1 ~ 2 ~ ~	店舗		300.00	100.0		1			(円) t	権利金等(月数		(円)
~ ~					300.00		2,150	64	5,000	5.0	3,2	25,000
~ ~												
~												
~												
~												
±1			300.00	100.0	300.00			64	5,000		3,2	25,000
計 年額支払賃 <sup>約</sup>	米江						645	000 円× 1	 2ケ日 =		7,740,	
a共益費(管理									<u>- 77 -</u> く12ケ月		7,740,	000円
b共益費(管理		 の算出根拠			共益費の授受				,,			
その他の収ん	入(駐	車場使用料等)				円/台	ì×	台×1	2ケ月+		=	0 円
貸倒れ損失	(算出	根拠、金額)			保証金等によ	り担保さ	れている	ため計上し	ない。			0 円
空室等による			·=====================================	<i>(</i> ) )		740,000 円		5.	0 %			
		.(%)+( ×空	· 至率 B ( 9	(a)) ———————————————————————————————————	+	Ε.	l ×		% =			000円
			<b>*</b> \		2 205	000 III	05	0.0/	4.0	10. 0/ —	7,353,	
		st(空室損失考慮行 なび償却額(空		後)	3,225, 償却 <sup>2</sup>	000 円 × 年数 (		0 % × 丰) 運用 <sup>類</sup>	1.0 列回り(	0 % = %)	30,	638 円
					isco.	円×		% ×	311 7 (	=		0 円
		保証金等の運用益	(空室損失考	慮後)		円 x	T	% ×		% =		0 円
総収益		+ +	ないけ <del>り</del>		( ) <del> </del>		,638 円	(		22,375	刊/m)	
(3)-4 1 m 当7 NO 事例番号		)月額支払賃料の 事例の実際	事情補	時。	( )内は支持 点修 標準化		3 地域	或要 基準	陛 杏'	定実質賃料	基準地基準階	上の信料
110	5	実質賃料 (円/㎡)	正	正	補正	差修正	因のに	比較格差修		[ ]/㎡)	<b>圣</b> 牛·6圣牛·6	り良作
a 八幡西 0 (賃)	4 C 10702	2,440 ( 2,250 )	100 [100.0]	[100 100	-	100 [ 96.0			0]	2,542	対象基準階の 月額実質賃料 2,159	) 円/㎡
b 八幡西 0 (賃)	4 C 11499	2,333 ( 2,331 )	<u>100</u> [100.0]	[100 100		<u>100</u> [ 96.0			0]	2,383	月額支払賃料 ( 2,150	(円/㎡)
c 八幡西 0 (賃)	4 C 10202	1,594 ( 1,553 )	100 [100.0]	[100 100		100 [ 97.0			0]	1,677	基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳													
項目	   	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠									
修繕費		355,500	円	71,100,000 × 0.5 9	%								
維持管理費		309,600	円	7,740,000 × 4.0 9	%								
	土地	212,000	円	査定額									
公租公課	建物	604,300	円	71,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000							
損害保険料		71,100	円	71,100,000 × 0.10 9	<b>%</b>								
建物等の取壊費用の積立金		71,100	円	71,100,000 × 0.10 9	%								
その他費用		0	円										
~		1,623,600	円	( 4,920 円/㎡ ) (	経費率 2	22.0 % )							
(3)-6 基本利率等													
r:基本利率		4.6 %	%	g:賃料の変動率		0.4 %							
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年							
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 9	%	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 9	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年							
m:未収入期間		0.5 \$	Ŧ	: 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		1											
項目	查	定額		算出根拠									
建物等の初期投資額		71,100,000 円	3		設計監理	里料率							
				230,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分							
元利逓増償還率 		0.0679		0.0521 × 40 % + 0.0655 × 30 % +	0.0915 x								
建物等に帰属する純収益 ×		4,827,690 円 14,629 円/n	_										
 (3)-8 土地に帰属する純収益	(	14,023   3 / 11	'''										
 総収益					7,383,638	円							
総費用					1,623,600								
					5,760,038								
建物等に帰属する純収益					4,827,690								
土地に帰属する純収益・					932,348								
未収入期間を考慮した土地に帰	 属する純収益				909,039								
x				(	2,755	円/m²							
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	%										
		21,643,786 F	<del>"</del>	(	65,600	円/m²							

# **鑑定評価書(**令和 4 年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) 5 - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	よりそい不動産鑑定株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 扇 幸一郎

鑑定評価額35,500,000 円1 ㎡当たりの価格96,000 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]	75,000 円/㎡
(2)空地河本口	A10 4 7 7 7 0	4.0	/ F ) /# +b	工兴/正+42		`路 <sup>´</sup> 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	1日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定詞	评価						

2	鑑定評価額の決定	この理由	の要旨																
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市/ 青山1 -			1丁目	3番11	外						地積 (㎡)	(	370	注	き令上の規	見制等
準 地	形状	現別況		土地の	利用の	<b>X</b>	接面)	直路∂	D状況	. 供 処理 設状	施	接近の状況			商第 (80 準例	,400)			
	E方形 店舗 S 2			自動車関連店舗にも見られる路線商			- MK 1 (1 . 1 . 1 . 1		北西25 m 国道			水道、ガス、		黒崎1.3 km			(その他)		
			下水									(90,400)							
(2)	範囲	範囲 東 30 m、2					m、北	5	0 m	標準	隼的使	<b>使用</b> 低	層層	請地					
近隣	標準的画地の形物		間口	約	20 m	、 奥征	亍 約		20 m、	規	規模			00 ㎡程		形状 ፲			
地域	地域的特性	地域的特性 特記 特にない						街 25 m国道 交通 黒崎		崎駅	駅 西方1.3 km 法令				,400)				
						路				施	设	規制							
	地域要因の将 来予測		関連店舗 推移する					商業均	也域で	ある	が、	地域要	因に	特段の	の変化は見	見受け	られ	ず、当面	は現状
(3)聶	骨効使用の判定	低層店	舗地								(4	4)対象 の個 因	基準 別的	地要なり	, 1				
` '	監定評価の手法	取引事	列比較法	比準	価格			98,0	000	円/n	n²	Ы							
σ.	適用	収益還:	元法	収益	価格			70,4	400	円/n	n								
	原価法				価格			/		円/n									
	開発法 開発法による価格							/		円/n									
(6)市	5場の特性	需要者はため、	の中心は 駐車場を	、新規 設ける	店舗の ことか	出店をできる	目論む <sup>‡</sup> 大きな函	也縁を 画地に	を有す こつい	る個/ ては(	人・法 憂位性	t人事業 tを持つ	≹者⁻ D地均	である。 或である	こ店舗立地 幹線道路 る。需要の 集を把握す	3沿いで )中心と	ヾ、耳 :なる	■両通行量 る価格帯に	量が多い は、取引
ì É	式算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 質の決定の理由	一方、「要素を行	収益価格 含むこと	は、収録	益性を 慮する	反映し	た理論的場合	りな値 引実態	価格で 態を反	あり、 映し7	、商業 た比準	镁地でに ≛価格か	は重ね が最っ	見すべる も信頼 <sup>†</sup>	を反映した き価格であ 生の高いも 評価額を上	るが、 このと判	その 引断し	)算定過程 )た。以」	呈で想定 上により
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	≣地	時点 修正		標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別 要因 比較	の	の規	象基準均 見準価材 日/㎡)	各一点		街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格	格		[	] _1	00	100		[	]				補正	画地 行政		因 行政 その他		
をた		円	/ m²	100	] [	]	[	]	100						その他				
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(		- 9	時点 修正		標準化 補正	地域 因 <i>0</i> 較		個別 要因 比較	の	の比	象基準地 化準価を 日/㎡)	各一点		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +3.0 -8.0
基の 準検	前年指定基準		· .	[101.6	-1-	00	100		[100.	0]		95,90	0	補正	画地 行政	0.0	因	行政 その他	-10.0 0.0
地討		,300 円	/ 111	100	[1	00.0]	[ 81.		100						その他	0.0			
(10) 対年 象標	の見ります。		,	)0 円/।		価 変 格 動	要	因	地地	幡西区 域と∮	区にお とる地	いては 域との	大き 不動	な変動 産需要	要因はない の二極化 <i>た</i>	\ものの が見ら∤	)、花 1る。	新業繁華性	性の優る
基準 準価	・2 基準地が共 検 である場合の検討		表標準地	等と同-	-地点) -	形 状成 況	地	域因							地域である れ、地価は				
地格 の等 前か	公示価格	+2.8	% 半年	- 円 / i 三間	- m² 	要 因 の	1 1	因	個	別的要	関に	変動は	ない	١.					
	1 111						1												

				. 77 41 4.	F /2		4	1.1		_	-1.1	2	<u> </u>		<b></b>	<u> </u>	34 A 1 - 1=
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 杉状	接面道状況	色路の	設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 <sup>2</sup> C		九州市八幡	西区			建付地	(	)	台刑)	·	南東7 m 南6 m 角地	 市道				1 中専 (70,200)
b	- 10716 八幡西 0 4 C	_	九州市八幡	西区			更地	(	)	不惠)	隆形	東5.8 m	 市道				商業 (90,348) 駐車場整備地区
С	- 11129 八幡西 0 4 C	_	九州市八幡	西区			更地	(	)	ほほ 形	 <b>ぎ</b> 整	北西25 m 南6 m 二方路	m国道				準工 (70,200)
d	- 11409 八幡西 0 4 C	4   オヒナ	九州市八幡	西区			建付地	(	)	長 <i>方</i>	5形	西20 m市	5道				商業 (90,400)
e	八幡西 0 4 C	4 北大	九州市八幡	西区			更地	(	)	- 不惠 )	 隆形	南東20 m 南西4 m					近商 (100,200) 景観計画区域
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付え価の補			└ 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準((円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	( 68,	68,863 [100.0]		[100.8] 100	100 [100.0		70,186		100 [ 73	3.5]	.5]			通・		0.0	95,500
b	(66,	) 895	<u>100</u> [100.0]	[101.5] 100	100	100 [ 90.0]		75,443	100 [ 78			95,6	接近			0.0	95,600
С	( 89,	747 [100.0] [101.1] <u>100</u> [ /		100 [101.0]	89,836			89.1]		100,826		地		0.0	101,000		
d	( 86,	701	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0	100 [ 95.0 ]	91,994		<u>100</u> [ 92.2]			99,777		政 の他		0.0	99,800
e	90,	751	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [ 89.9]	101,048		<u>100</u> [ 90.2]			112,027			[ <b>100</b> .	<b>0</b> ]	112,000
NO	ア事情 イの内容 変	/月率	ウ標準化	補正の内部	7					工地均	或要因	の比較の	内訳			•	
а	1 1		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	-8.0
		0.20	四地		行政		その		0.0	行政		-15.0			0.0	T	
b		5/月 0.25	街路  画地		交通・   一   一   行政		- 環境 - - - その			街路  行政		j	交通・  その他			□環境 □ □	-16.0 
c	正常 %	5/月	街路		交通・		- - - 環境		0.0	<b>野路</b>			その他 交通・		-8.0	環境	+10.0
	+	0.10			 ¦行政		_   <del>て</del> の			 行政		-12.0			0.0	<u>_</u>	
d			街路		·   交通・ 		<del> </del>   環境 		0.0	<b>街路</b>		i	交通・		-3.0	環境	-4.0
		0.10	凹地		¦行政		その		0.0	行政		<u> </u>	その他		0.0	TOTAL -	<b>.</b>
e		5/月 0.01	街路     画地		交通・   一   行政		- 環境 - 			<b>街路</b> : 行政		i	交通・  その他			□ 環境 □ □	+15.0 
			四也	-10.1	Ι Ι Ι Ι Ι Ι Ι Ι	0.0	¦その	ii.	0.0	I J LLX		-12.0	この世		0.0		

(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内	こ存し	ており、土	:地(	の再調道	原価の	の把握が困	難であ	るため	<b>か</b> 。
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準	化補正	時点何	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]	L10	]		
ſ	村帯費用	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域:較	要因の	比較比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
Ż	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	<b>西格</b>				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月平	<sup>室</sup> 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	7,691,606	1,742,500	5,949,106	4,827,690	1,121,416	( 0.9750) 1,093,381	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	26,032,881	円 ( 70	0,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(	の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による	価格				円 (		円/㎡)			

(3)-2 想定發	建物の状									<u> </u>	八幡西(県) ———	5 - 7	宅地-4
	用	途	建築面	積	( m²)		構造・阝	皆層		延床	面積		( m²)
店舗					150.00	S	2 F	:				300	.00
公法上の規	見制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 準防		90 %		400 %	400 %		370 m²	19.0	0 m×	19.0 m	前面道路:特定道路:	: 国道 ! での距離 :	25.0 m m
想定建物の	の概要	一棟貸しの二	性建店舗	を想定。		0	有効率 の理由	100	0.0 %	一棟貸	しのため。	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
(3)-3 総収益	 为出登 *												
階層	用道			———— 有効 <sup>軽</sup>	有効面積	1㎡当加 支払賃料	とり月額	月額	額支払賃	<b>5</b> 米斗 。	a保証金等(月	数) a保証金	等 (円)
			( m²) (	%)	(m²)	(円)			(	円) は	権利金等(月	数) b権利金等	等 (円)
1 ~ 2	店舗		300.00	100.0	300.00		2,150		645	,000	4.		,580,000
1 ~ 2											2.	U I,	, 290 , 000
~													
~													
~													
~													
			300.00	100.0	300.00				645	,000		2	,580,000
計	F#4						0.15	200 11	1 40	<u>-                                    </u>			,290,000
年額支払賃 a共益費(管								000 円		ケ月 = 12ケ月		7,740	0,000円
		 の算出根拠			共益費の授受			١١٥	111.X	1277			0 1 1
		車場使用料等)				円/台			台×12	ケ月+		=	0 円
貸倒れ損気	た(算出	根拠、金額)			保証金等によ	り担保さ	れている	ため	計上し	ない。			0 円
空室等に。					7,	740,000 円	) ×		5.0	%	•		
	Z室率 A	.(%)+( × 空 ———————————————————————————————————	室率 B(	%))	+	F.	) ×			% =			7,000 円
以上計	+ a+												3,000 円
		き(空室損失考慮? なび償却額(空	•	经公	2,580, 償却 <sup>2</sup>	000 円 x	95. 4.4	.0 % :	× 運用利		1.00 %)	24	4,510 円
惟利亚守り	ク建円皿	1次0"関却領(工	主识人与思			+或( 000 円 ×	95	.0 % :	连用机 X		.2563 =	314	4,096 円
その他の収ん	入に係る	保証金等の運用益	(空室損失者	<b>蒼慮後</b> )		円×		% :	×		% =		0 円
総収益		+ +					,606 円		(		20,788	円/㎡)	
` '		月額支払賃料の			( )内は支			<u> </u>		<b>.</b> -		+ M- 12	19kb /
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i   時;  正 	点修 標準化 補正	建物格 差修正	ろ 地類 因のに	或要 比較   7	基準队 格差修正		定実質賃料 引/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 八幡西( (賃)	11199	2,515 ( 2,386 )	100 [100.0]	[100 100		100 [ 97.0			100 [100.0	]	2,255		料 49 円/㎡
b 八幡西( (賃)	0 4 C 10501	1,384 ( 1,382 )	100 [100.0]	<u>[100</u>	_	100 [ 97.0			100 [100.0	]	1,621	月額支払賃 ( 2,1	料 50 円/㎡)
c 八幡西( (賃)	0 4 C 10502	1,909 ( 1,864 )	100 [100.0]	<u>[100</u>		100 [ 97.0			100 [100.0	]	1,968	基準階 1	F B

					. ,		
(3)-5 総費用算出内訳	_						
項目	身	<b>ミ額相当額</b>		算 出	根 拠		
修繕費		355,500 円	71	,100,000 ×	0.5	%	
維持管理費		387,000 円	7	,740,000 ×	5.0	%	
Λ.1Ω Λ.÷Β	土地	253,500 円	查定額				
公租公課	建物	604,300 円	71	,100,000 ×	50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		71,100 円	71	,100,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		71,100 円	71	,100,000 ×	0.10	<b>%</b>	
その他費用		0 円					
総費用							
~		1,742,500 円	(	4,709 F	円/㎡) (	経費率	22.7 % )
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	na:躯体の経済的	可耐用年数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	n ♭: 仕上の経済的	可耐用年数			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	<u> </u>	(	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益							
項目	查	定額		算出	根拠		
建物等の初期投資額		71,100,000 円	000,000,0	1. ( 2	000 002	設計監理	
一工小庄區際一		0.0070	230,000 円 躯体部分		300.00 mx 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0679	0.0521 x 40 %	+ 0.0655 ×		0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		4,827,690 円 13,048 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益	1		1				
総収益						7,691,606	円
総費用						1,742,500	円
純収益 -						5,949,106	円
建物等に帰属する純収益						4,827,690	円
土地に帰属する純収益 -						1,121,416	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益					1,093,381	円
×			(			2,955	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %					
		26,032,881 円	(			70,400	円/㎡

## **鑑定評価書(**令和 4 **年地価調査)**

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額190,000,000 円1 ㎡当たりの価格103,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7	'月 1日	 (4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)	[令和 4年1月]	77,000 円/㎡
	A TD 4 / T = 7		( C ) /T-12 @ 15*F	T-W-/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7	7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鎖	監定評価					

2	鑑定評価額の決定	沙连田	ツ女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			(幡西区 <i>)</i> 2 - 13	、枝 4 丁目 2 」	2番104	4 外				地 ( mُ	積 (	1	,848	法·	令上の規	制等
地	形状	敷地(	の利用の	現別況	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な近の	交通施記 状況	ひとの	2住 (60,		
	長方形 2:1	店舗 W 1			型店舗等が選 は は は は の 業 地 域	里ち並ぶ	一 南西22 市道、 背面道			 水道、 ガス、 下水	永犬	.丸1.′	1 km			の他)	
										T					(70,	200)	
(2) 近	範囲	1	Om、西			,	300 m		的使用		店舗						
隣	標準的画地の形物	大等	間口	約 60	m、 奥行	<b>元約</b>	30 m		模 ———	1,	800 n	nf程度	ξ.	形状	長方形	<u> </u>	
地域	地域的特性		上地区画語 された地域		より整備	街 22	m市道		交通 施設	永犬丸	1、北	洒方 <sup>·</sup>	1.1 km	法令 規制	2住 (70,		
			はっけは	***	++ > ** **		7 AN -	+ + + 1		/v I+ B	c +o :	ر <del>در</del>	ᅶᆓᆝᆂᄁ			+++	# 10 I
	来予測				は替え等が 記価水準にご											たままま	住物し
(3)重	長有効使用の判定	低層店	舗地						(	対象基準 の個別的	隼地 的要	二方	路				0.0
( ,	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	10	3,000	円/m²	'	因							
σ.	適用	収益還え	元法	収益価	格	7:	9,000	円/m²									
		原価法		積算価	———— 格		/	円/m²									
		開発法		開発法	による価格	†	/	円/m²									
(6) 市	5場の特性	主な需要	要者は当ままた。	該圏域になる。 需給	ひび周辺市[ 地縁を有す 動向につい らつきがあ	る個人やな	也場法ノ 邨で店舗	、等と考 動の入れ	えられ .替えた	いるが、 が見られ	業種	業態に概ねる	こよって 安定して	は広垣	めな	事業展開	を行う
` / <b>f</b>	ば算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 類の決定の理由	地規模領圏内に	等により bける類	区々で元ネ 似の取引	は幹線沿い 本価格に見る 事例より求る 量のうえ、こ	合う賃料を めたもの	火準の排 で市場の	型握が難 D実態を	:しく、 反映し	収益個 た試算	格は	低位I である	こ求めら る。よっ	れた。 て、実	比準 『証的	価格は同 な比準価	一需給
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	世	因の	対象基 の規準 (円 /	き価格	内	隼 :	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[ ]	100	100	ſ	1					画地		因	行政	
格しをた	Z S S S S S S S S S S S S S S S S S S S	円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100				Ī		行政の他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	を	内	集 : 七 :	封路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
基の	前年指定基準	地の価格	·	[ ]	100	100	ſ	]					画地		因.	行政	
準検 地討		円	/ m²	100	[ ]	[ ]	100						行政 の他		-	その他	
(10) 対年 象標	りょう 別年標準価格の			円/㎡	価 変格動	一般的 要 因		域内の約 はじめと							<b>バ、今</b>	後、原材	料費を
基準 準価	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	<b>表標</b> 準地	寺と同一地	形状成況	世 世 要 因		地区画 れており						で、幹約	線沿い	に店舗等	が配置
地格 の等 前か	公示価格		% 半年	- 円/㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	) E	近隣地域 <sup>-</sup>	ではニ	方路地 <sup>。</sup>	や角地	も 等が	多い。				
Hi N	夕 男 学   午 日		70 +4	·li	70 07												

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	と 番並びに	「住居表表	京 取引時 点	類 型	地積	( m²)		画地 形状	接面追状況	色路の	設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡西 0 · C		九州市八幡	西区			底地	(		長)	方形	南西7.9	m県道	i			近商 (90,200)
b	- 1011 八幡西 0		九州市八幡	西区			建付			長	方形	西20 mi	5道				商業
	- 1031						地	(		)							(90,400)
С	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			更地	(		不)	整形	南東20 南西4 m					近商 (100,200) 景観計画区域
	- 1040	7										二方路					
d	八幡西 0 C		九州市八幡	西区			建付 地	(		(長	方形	北東22	m市道				2住居 (60,200)
<u> </u>	- 1138 八幡西 0		九州市八幡	洒区			更地			Œ	ぼ整	北西20	 m国道				
	С		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,					(		)形		南6 m					(70,200)
VO	- 1031 取引征	格	事情補	時点修	建付洞	t 標準化		定価格		域要		    住定標準			内要因の	D	査定価格
	(円/	′ m' )	正	正	価の補正	補正	(	円/㎡)	因の	比較	格	(円/㎡)	)	比較			(円/㎡)
а		,049) ,081	100 [100.0]	[100.8] 100	100	100 [ 90.0]		72,891	100 [ 71	0 <u> </u>	ı	101,5		路	C	0.0	102,000
b	(	)	100	[100.8]	_100	100		72,001	_100		1	101,0		泛通・ 接近	C	0.0	102,000
_	86,	,701	[100.0]	100	[100.0]	-		91,994	[ 89		l	102,3		環境		0.0	102,000
C	90,	,751	100 [100.0]	[100.1] 100	100	100 [ 89.9]		101,048			ı	110,7	98	画地 		0.0	111,000
d	(	700	100	[100.5] 100	100	100 [100.0]		04 050	100			400.0		ラ政 その出		0.0	400,000
e	(	,799 )	100.0]	[100.7]	100.0	100.0 ]		91,253	100		l	108,3	76 7	その他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	108,000
				100		[ 96.0]		109,831				116,7			100		117,000
V0	ア事情   ペ			補正の内記	7					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・技	<del></del> 妾近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通·	接近	+8.0	環境	-30.0
	-	+0.10	画地	 -10.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その化	 g	0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路		<u> </u>  交通・打		環境		0.0	街路					+7.0	環境	-20.0
	-	+0.10	画地	 -5.0	 ¦行政		その		<b> </b>	 行政		+5.0	その化	 g	0.0	<u>L</u>	
c	正常 9	6/月	街路		<del> </del>  交通・打		環境			街路					-4.0	環境	-5.0
	-	+0.01	    画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u></u>	
d	正常 9	6/月	街路		交通・持		環境		0.0	街路					-1.0	環境	-15.0
		+0.06			 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
e	正常 9	6/月	街路		交通・技		環境		0.0	街路		ı			-1.0	環境	÷ -5.0
		+0.10			    行政		  -  その			一 一 行政		i	その他			L	-5.U
			٥٠١	-4.0	1 1 3 22	0.0	00		0.0			0.0	- 9710		0.0		

(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地であ	5り、Ā	再調達原何	<b>聞の</b>	把握が図	B難なた	め。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可(	能な場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番								
11	素地の取得 (円 /		事情補	ÎE	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ı̇́ )	標準	化補正	時点値	多正		成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100						<u>1</u> (	<u>)</u>	<u>L</u>	]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 D価格		効宅地化3 した価格	で	地域 較	要因の比	比 個別的 比較	内要因σ	) E	調達原価
	(円/㎡)						(円/㎡)	Par	(円/n	า๋ )	+*		10+3			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	[	]		00		
Ī	熟成度修正		[	]	/ 100			積算值	<b>西格</b>			l	円 / m²		·	
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u></u>	交通	・接近		環境			行政		2	その他	Į.

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	14,309,964	3,066,500	11,243,464	4,956,700	6,286,764	( 0.9750) 6,129,595	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	145,942,738	円 ( 7	9,000 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						

(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	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	( F	円) (%)	(円/㎡)	( m² )	(円/m²)	( m²)
開発法による価格		円 (	円/㎡)			

(2)	. +0-77	745 - 11	120										467691	八幡西(県)	3 - 0		地-4
(3)	-2 想定建	単物の物	<b>代況</b>														
		用	途		建築面	<b>ī</b> 積	( m²)		桿	構造・『	階層		延床	面積		( r	m²)
店部	甫						500.00	S		1 F	•				5	500.00	
2	 公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容積	<b>事率</b>	基準容積率	等 地積			間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
2 住	主居			70 %		200 %	200	%	1,8	348 m²	63.	0 m×	29.0 m	前面道路:特定道路:	: 市道 までの距離		2.0 m
九	想定建物σ	)概要	郊外型の	低層原	占舗を想	定した。				有効率 理由	10	00.0 %	一棟貸	しであるため	か。		
(3)	-3 総収益		 n訳														
	階層	用道		床面		———— 有効 率	有効面積		が当たり 賃料	り月額	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保証	金等	(円
					( m²)	(%)	( m	ổ) (円)					(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等	(円
		店舗			500.00	100.0	500.	00		2,400		1,200	.000	4.	0	4,800	),000
1	1 ~ 1	74 410											,,,,,,	2.	0	2,400	),000
	~																
	~																
	~																
	~															4,800	000
	計				500.00	100.0	500.	00				1,200	,000			2,400	
É	 F額支払賃	 [料								1,200,	000 F	9 × 12	 2ケ月 :	=	14	,400,00	
а	共益費(管	理費)							円/㎡ x	×		m²x	12ケ月	=			0 円
b	共益費(管	理費)	の算出根拠	ŀ													
			車場使用料						円/台 ×	×		台×12	2ケ月+		=		0 円
賃	貸倒れ損失	(算出	根拠、金額	į)			保証金等に										0円
	空筝によ + a)x 空		∈相当額 ∧(%)+(	x 空	室率B(	%))	1 +	4,400,00	x 円 00 × 円			5.0	% =			720,00	oo 🖽
Ļ	 以上計	+ a+								•					13	,680,00	
f:	保証金等σ	運用品	益(空室損失	考慮很	<b></b>		4,80	00,000 P		95.	.0 %	×	1.	00 % =		45,60	00 円
Ħ	<b>権利金等σ</b>	運用益	益及び償却額	額(空室	室損失考慮	憲後)		却年数( 00,000 P		4 £	年) .0 %		回り(	1.00 %)		584,36	84 III
7	の他の収え	∖に係る	保証金等の過	軍用益	(空室損失	考慮後)	2,40		3 ×	95.	.0 % %			% =			0年13
	総収益		+ +		<u>(</u>				,309,9	964 円		(			円/㎡)		- 13
(3)	-4 1 m² ≝	áたりσ	)月額支払賃	重料の	算出根拠	·	( )内は	支払賃料	 }								
NO	事例番		事例の第 実質賃料 (円 / I	実際	事情補正		点修 標準補正		 建物格	地域因の比	或要 比較	基準院格差修	谐 <u> </u>	記定実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階の	 D賃料
а	八幡西 0 (賃) -	4 C 10502	1,9	909	100 [100.0	[100 ] 100	-	_	00 5.0 ]			100 [100.0	_	2,283	対象基準障 月額実質		—— 円/㎡
b	八幡西 0 (賃) -	4 C 11201	2,3	377	100 [100.0	[100 ] 100		_   _	00 3.0 ]	100 [105				公賃料 2,400 F	円/㎡		
С	八幡西 0 (賃) -	4 C 11494	2,9	986	100 [100.0	[100 ] 100	I		00 7.0 ]	100 [104		100 [100.0	_	2,960	基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目	実	<b>ミ額相当額</b>	算 出 根 拠	
修繕費		365,000 円	73,000,000 × 0.5 9	6
維持管理費		576,000 円	14,400,000 × 4.0 9	6
0.70 O.40	土地	1,359,000 円	查定額	
公租公課	建物	620,500 円	73,000,000 × 50.0 % ×	17.00 / 1000
損害保険料		73,000 円	73,000,000 × 0.10 9	6
建物等の取壊費用の積立金		73,000 円	73,000,000 × 0.10 9	
その他費用		0 円		
総費用				
~		3,066,500 円	( 1,659 円/㎡) (	経費率 21.4 %
(3)-6 基本利率等				
r:基本利率		4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物等	価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40
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
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
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	查	定額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額		73,000,000 円		設計監理料率
			146,000 円 / ㎡× 500.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+ 0.00 9
元利逓増償還率		0.0679		0.0915 x 3
建物等に帰属する純収益		4,956,700 円		
×	(	2,682 円/m²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益 				
総収益				14,309,964 円
総費用				3,066,500 円
純収益 -				11,243,464 円
建物等に帰属する純収益				4,956,700 円
土地に帰属する純収益 -				6,286,764 円
未収入期間を考慮した土地に帰属	<b>まする純収益</b>			6,129,595 円
×			(	3,317 円/
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %		
		145,942,738 円	(	79,000 円/

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4 年 7 月 27 日提出 北九州八幡西(県) 5 - 9 宅地-1

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
北九州八幡西(県) 5 - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額33,700,000 円1 ㎡当たりの価格78,500 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]	62,000 円/m²
(2)空地河本口	AT 4 T 7 D		/ F ) / T + 2 O 1 F + 5	工曲/正#4		·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月	2日	(5)価格の種類 	正常価格		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定	評価						

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	110, 0, 11.11	八幡西区三· - 1 3 - 9		119番9	<b>'</b>			地積 ( ㎡ )	(	429 )	法令上の規制等	
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	)現 周辺 況	の土地の利	利用の状	接面道路(	 の状況	供給 処理施 設状況		」 な交通施設 の状況	そとの	近商 (80,200) 準防	
	長方形 l:1.5	診療所 W 2		舗、店舗兼 並ぶ近隣商		南西8 m 県道		水道、 ガス、 下水	 三ヶ森9	O m	(その他)		
(2)	——————— 範囲	東 30 m、西	30 m、	南 200 r	m、北	100 m 標	準的使用	 	兼住宅地	<u> </u>		·	
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 18	m、 奥行		24 m、 🧦	規模	4	I30 ㎡程	度、	形状	長方形	
隣     地   域	地域的特性	特記:私鉄駅前 業地域	に形成された	た既成商	街   8 m 路	県道	交通施設	三ヶ森	駅南東	東方90 m	法令規制	近商 (90,200) 準防	
	地域要因の将 来予測	各種店舗・利信による地価への										られる。感染症拡大	
(3)最	有効使用の判定	店舗兼住宅地						対象基準 の個別的 因		1			
1 ` ′	定評価の手法	取引事例比較活			79	9,500 円/	m²	Д					
0	適用	収益還元法	収益価格		5	5,400 円/1							
		原価法	積算価格			/ 円/1							
		開発法		よる価格		/ 円/1			+ ED-	<del></del>		t th = A4.10 (A 25.44 U. )	
(6)市	場の特性	の代替・競争隊	関係が強い。 大規模小売	需要者は	圏内に地線 顕客流出1	縁関係を有す こより商圏・	る個人の商況は	及び地場 衰退傾向	中小法人にあった	、が中心的 - が、 近年	であるは新規	商豊電鉄沿線商業地と 6。近隣地域周辺では 見出店が散見され、立 がは見出し難い。	
\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	映した理論的個	「格である。 『市場の成熟	しかしなが	がら、近降 収益価	粦地域は自用 各は低位に試	の店舗算され	・事業所たものと	等の利用 思料する	月が多く、 る。鑑定評	テナン 価額 <i>0</i>	対象地の収益性を反けたからの賃料収受をり決定にあたっては、	
(8) 公規( 示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の規	/ m \	標 標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標 特 米 米 米	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 / ㎡	[ ]	100	100	100			神正って	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(	り 削牛信牛1川恰	77,3	.00 円 / ㎡	価 変 格 動	要 医				— └── D経済は、	、コロナ福		↓ ハて緩やかに持ち直し は回復基調にある。	
基準相 準価語 地格	- 2 <del>基準</del> 地が共 対 である場合の検討 対 代表標準地	通地点(代表標準 <sup>)</sup> 標準地 北九州八幡西		形 状 成 況 8 要		の需要	がみられ	1、地価は	は堅調に	惟移してい	る。	前商業地域として相応	
の等前か	公示価格 変動率 年間	- , -	00円/㎡ 手間 +0.6 9	因	(個別的   要 因		の個別的	り要因に <i>た</i>	かかる特別	段の変動は	は認めら	られない。 	

(1)	比準価格		<b>]</b> 訳													
NO	取引导例番号	事	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	の形	地	接面道状況		主要交通が 設の状況	Đ	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			建付 地	(		長方	那	西20 m市	道			i業 90,400)
	- 103											II.a	<u>.</u>			
b	八幡西 C C - 105		九州市八幡	西区			更地	(		不整   	洲	北8 m市)				商 90,300)
С	八幡西 C C		九州市八幡	西区			貸家 建付 地	(		(ほほ) 方形		南西11 m 北西6 m	市道			住居 30,200)
	- 101	05										角地				
d	八幡西 C C		九州市八幡	西区			建付 地	(		台形)		南東15 m 北東8 m 角地	市道			住居 70,200)
	- 110	_	뉴 씨나 <del></del> ハ 뉴포				Z <b>⇒</b> /→			E+	-π.	北東22 ㎡	<b>主治</b>		2	住居
е	八幡西 C C - 113		九州市八幡	四区			建付 地	(		長方)	1#2	礼宋22 □	叩追			1年店 60,200)
NO	取引		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地域の	 域要 比較		推定標準価 (円/㎡)	i 個) 比i	別的要因の 較		査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[100.8]	_100	_100			_100				街路	0.	. 0	
b	86	6,701	100.0]	100	[100.0] 100	100		91,994	100	3.6]		80,98	1 交通 接近	0.	.0	81,000
b	63	3,194	[100.0]	100.5	[ / ]	I		74,021		3.6]		79,08		0.	.0	79,100
С	(	7 410	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		75 000	100	5.0]		70.00	画地	0.	.0	80,000
d		7,418	100.03	[100.6]	100.03	100		75,990	100			79,98	行政	0.	.0 —	80,000
	71	1,070	[100.0]	100	[100.0]	[103.0]		69,414	[ 87	7.9]		78,96	9 その	也 0.	.0	79,000
е	( 90	) 1 799	100 [100 0]	[100.5]	100 [100_0]	100 [110.0]		82 957	100			79 84	3	[ <b>100.0</b> 100	נו	79,800
NO		イ月率	ウ標準化	補正の内部		[110.0]		02,001								10,000
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・指	· 0.0	環境		0.0	街路		+3.0	交通・接迫	년 <sub>+2.0</sub>	環境	+3.0
		+0.10	画地	-5.0	└ ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		+5.0	 その他	0.0		
b	正常	%/月	街路	-6.0	交通・指	送近 -3.0	環境		0.0	街路		-1.0		ft +3.0	環境	-10.0
		+0.09	画地	 -5.9	└ ¦行政	0.0	こっての	· 他	0.0	 行政		+2.0	 その他	0.0		
	正常	%/月	街路	0.0	<del> </del>  交通・指	·····································	<del> </del>  環境		0.0	街路		+1.0	交通・接迫	丘 0.0	環境	-5.0
		+0.12	 画地		- - -  行政		   <del>そ</del> の		· <del> </del>	 行政			 その他	0.0		
d	正常	%/月	街路		交通・指		┆環境			街路			交通・接迫		環境	-13.0
		+0.08	 画地		¦行政		-   <del>そ</del> の			 行政			 その他			
e	正常	%/月	街路		  交通・持		┆環境			街路				<u> </u>	環境	+3.0
		+0.06			¦行政		_     <del>そ</del> の			 行政		-1.0		L		
	- 1		H-0	+10.0	13-7	0.0	1		0.0	1 7 1		-1.0	C 07 10	0.0		

積算価格算	草定内	訳											
-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地にで	字し、:	土地の再調	建原	原価が把握できれ	ないため。		
-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 <sup>・</sup>	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
<b>造成事例番</b>	号			-		所在及7	び地番						
		事情補	ÎE	時点修正	の価村	各	造		ຳ)	標準化補正	時点修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
		<u>100</u>	]	100						<u>100</u> [ ]	100		
寸帯費用		標準化	補正	時点修正					ヹで			の 再	調達原価
(円/	m²)								ı̈́ )		2512		(円/㎡)
		100	)	[] 100				(	%)		100		
熟成度修正		[	]	/ 100			積算化	西格		<u> </u>	 ] / m²		
沢						'							
事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	<b>室</b> 変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
		% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地域要因の比較 街路 交通・接近			豆 環境 行政 その代			行政	·	その他	]				
	-1 原信 -2 造成 素地の 円 / 寸帯 ( 度 情容 の )	-1 原価法が -2 造成宅地 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 対帯費用 (円/㎡)	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原 造成事例番号 表地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1       原価法が適用できない場合その理由       既成         -2       造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の         造成事例番号       -         素地の取得価格       事情補正       時点修正       素地のの価格の価格を         (円/㎡)       100       [ ] 100       「付帯費用を       「付帯費工を         (円/㎡)       100       [ ] 100       「       「       「         感成度修正       [ ] / 100       「       」       「       」       「       「       」       「       」       「       」       「       」       「       」 </td <td>-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に行って 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)</td> <td>-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、         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       100       「」       「一」」         (円/㎡)       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修工後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       100       「」       100         (円/㎡)       100       「」       100         (財産)       100       「」       「日本         (財産)       100       「」       「日本         (円/㎡)       「日本       「日本       「日本         (日本       「日本       「日本       「日本         (日本</td> <td>  -1 原価法が適用できない場合その理由                                      </td> <td>  原価法が適用できない場合その理由   既成市街地に存し、土地の再調達別</td> <td>  一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日</td> <td>  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。</td> <td>  -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。</td>	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地に行って 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-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、         -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       事情補正       時点修正       素地の補修正後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       100       「」       「一」」         (円/㎡)       標準化補正       時点修正       付帯費用の補修工後の価格(円/㎡)         (円/㎡)       100       「」       100         (円/㎡)       100       「」       100         (財産)       100       「」       「日本         (財産)       100       「」       「日本         (円/㎡)       「日本       「日本       「日本         (日本       「日本       「日本       「日本         (日本	-1 原価法が適用できない場合その理由	原価法が適用できない場合その理由   既成市街地に存し、土地の再調達別	一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日   一日	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。	-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。

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	9,029,210	1,788,611	7,240,599	6,216,000	1,024,599	( 0.9513) 974,701	(4.5 0.4) 4.1 %
	収益価格	23,773,195	円 ( 5	5,400 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	単物の状	<del>忧</del> 况							4676	州八幡西(県)	J - 9	5地-4	
	用	途	建築面	<b></b>	( m²)		構造・『	皆層	延月	末面積	(	m²)	
店舗兼共同信	詫				186.00	S	3 F				558.00	١	
公法上の規	制等												
用途地域等		基準建蔽率等	指定容积	[率	基準容積率等	<b>地</b> 積		間口・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防		90 %		200 %	200 %		429 m²	18.0 mx	24.0 r	n	前面道路: 県道 8.1 特定道路までの距離:		
想定建物の	)概要	1 階部分を店	舗、 2 階	以上を封	共同住宅として		有効率 )理由	93.3 %	各階~		での距離:  共用部分を考量	m	
(0) 0 (0) 17.		-+0				0,	<b>/</b> ±щ						
(3)-3 総収益	算出内 用道		語	 有効	有効面積	1㎡当た	- 11 日始	月額支払	恁彩	/D+T-0-75/ / D **	/D+T ^ //	(TI)	
階層	me			率	日刈田恒	支払賃料	・ソカ領	力領又犯		a保証金等(月数	数) a保証金等	(円)	
			( m²)	(%)	(m²) (円) (				(円)	b権利金等(月数	b権利金等	(円)	
	店舗		186.00	90.0	167.40	40 1,800 301,3			01,320	4.0		5,280	
1 ~ 1						1,000 001,0				2.0		2,640	
0 0	共同信	主宅	186.00	95.0	176.70 1,320 233,				33,244	1.(		3,244	
2 ~ 2										1.0		3,244	
3 ~ 3	共同位	主宅	186.00	95.0	176.70		1,320	23	33,244	1.(		3,244	
0 0													
~													
~											4 67	4 700	
計			558.00	93.3	520.80			70	67,808			1,768	
年額支払賃	 						767.	L 808 円 ×	 12ケ月	=	9,213,6		
a共益費(管									:-/,3 ix 12ケ)		0,2.0,0	0円	
		の算出根拠											
その他の収	双人(駐	車場使用料等)				円/台	×	台x	12ケ月+		=	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				0( ) )	9,2	213,696 円		5	.0 %				
		.(%)+( × 空	至本 B(	%))	+	円	×		% =	=	460,6		
以上計	+ a+		(4 )		4 074	700 TI		0.04		22.04	8,753,0		
		を(空室損失考慮 なび償却額(空	-	雪後 \	1,671, 償却 <sup>4</sup>	768 円 × =数(	95. 4.4	0 % x = )	<u>1</u> 利回り(	1.00 % =	15,8	82 円	
℡叭亚哥∪	建门田	1人し 良和領(工	エヌヘラル	<u>∞</u> 1× <i>)</i>		+女( 128 円 x		+) 埋用 .0 % ×	いらし (	0.2563 =	260,3	17 円	
	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円	
総収益	総収益 + + +					9,029	210 円	(		21,047	円/m²)		
		月額支払賃料の			( )内は支持				1				
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	前 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域因の比		■階   3 多正   -	查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料	
a 八幡西 0 (賃)	4 C 10105	1,346 ( 1,344 )	100 [100.0	[100]	-	100 [ 97.0 ]				1,633	対象基準階の 月額実質賃料 1,883	円/㎡	
b 八幡西 ( (賃)	4 C 11201	2,377 ( 2,110 )	100 [100.0	[100]	_	100 [110.0]				2,098	月額支払賃料 ( 1,800	円/㎡)	
c 八幡西 0 (賃)	4 C 11202	2,938	100 [100.0	[100] ] 100		100 [130.0]				2,194	基準階 1 F	В	
	202	( 2,607 )											

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		462,500	円	92,500,000 x 0.5 %	ı	
維持管理費		276,411	円	9,213,696 x 3.0 %	1	
NΩN÷⊞	土地	78,500	円	查定額		
公租公課	建物	786,200	円	92,500,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		92,500	円	92,500,000 × 0.10 %	ı	
建物等の取壊費用の積立金		92,500	円	92,500,000 × 0.10 %	ı	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,788,611	円	( 4,169 円/㎡ ) (	経費率 1	9.8 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.5 %	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 %	6	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 %	6	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 %	6	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9513
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		92,500,000 円		101 000 TI ( <sup>2</sup>	設計監理	
				161,000 円 / m²x 558.00 m²x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0672			0.0908 x	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		6,216,000 円 14,490 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益		,	- /			
総収益					9,029,210	円
総費用					1,788,611	円
					7,240,599	
建物等に帰属する純収益					6,216,000	
土地に帰属する純収益 -					1,024,599	_
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				974,701	
×				(	2,272	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %	6			
		23,773,195 円	9	(	55,400	円/m²

# **鑑定評価書(**令和 4 **年地価調査)**

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 5 - 10 宅地-1

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					
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章					

鑑定評価額54,800,000 円1 ㎡当たりの価格166,000 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 11	日 (4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6)	[令和 4年1月]	125,000 円/㎡
	ATR 47 7 7 7 0 0 1	7 / 5 / 7 + 2 0 1 5 * 4	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 21	日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	  更地としての鑑定評価					

(1)	所在及び地番並び 「住居表示」等		市八幡		崎3丁目3	37番8					地 (㎡		330	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利力	用の現	周迈 況	2の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況	通施設との 記	商業 (80, 防火	500)	
	E方形 │: 1	店舗兼共同任	主宅		ビル、店舗 駅前の商業		北25 m 国道	l	;	水道、 ガス、 下水	黒崎2	200 m		駐車	の他) 場整備 <sup>は</sup> ,500)	也区
(2)	範囲	東 30 m、	西西	40 m、	南 20 1	m、北	0 m	標準	的使用	中高	層の店	舗・事	務所兼共同	司住宅	地	
近四	標準的画地の形状	大等 間	口約	18	m、 奥行	ī 約	18 m	、規模	模		320 m	程度、	形状	E方用	<b>%</b>	
地域	地域的特性	特記 JR馬商業 事項	沢に近接 地域	する国	道沿いの	街 25	m国道		交通施設	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	尺 南南	<b>西方200</b>		[ [ 건근 / L	500)	地区
	地域要因の将 来予測	高度利用可 染症拡大に											根強い需	要が扌		
(3)最	有効使用の判定	中高層の店	舗・事	務所兼	共同住宅	也				対象基準 の個別的 因	集地 なり クライン クライン かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう かっこう	111				
' '	定評価の手法 適用	取引事例比	_	上準価村			0,000	円/㎡	_	-4						
0)	<b>週</b> 用	収益還元法		又益価を		123	3,000	円/㎡	4							
		原価法		責算価権	_		/	円/㎡	4							
	10 - 4+14	開発法			こよる価格		/ !!!++ @	円/㎡	#+1-	- FE 11/2 FC	1244-	5 N. L	· 7		- 4白2円より式	744111 1 -
(6)巾	場の特性	同一需給圏 の代替・競 黒崎駅前の マンション	争関係カ 大規模リ	「強い。 、売店舗	需要者はず が閉鎖しず	也場事業》 商業地域。	去人・7 として商	「動産業 簡圏・商	者のは況は衰	まか個人 を退傾向	、が中心 lにある	いと判断 る一方で	する。近隣、利便性が	<sup>姓</sup> 地域 が良好	周辺では な立地特	は近年、 特性から
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	比準価格は、 映した理論 らの賃料収 比準価格を	的価格で 受に基づ	ヹ゚゙ある。 ゔ゙く収益	しかしなが 性は弱く、	がら、近隣 収益価権	粦地域で 各は低位	では自用なに試算	の店舗	#・事業 ニものと	所のは :思料す	まか旧式 ける。鑑	の賃貸物作 定評価額の	‡が多 D決定	く、テカ	トントか
(8) 公規( 示準	1	標準地		寺点 多正	標準化 補正	地域 因のb 較		因の	対象基 の規準 (円 /	<b>≢価格</b>	内 準 化	交通	į	地 域 要	街路 交通 環境	
価と格し	公示価格	円/㎡	[ 10	]	100	100	[ 100	1			補正	行政	Ţ	因.	行政 その他	
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡西(	号	B	詩点 多正	·	地域要の比較	更 個	別的 因の	対象基 の比準 (円 /	≢価格 / ㎡~	内 準訳 化		6 0.0 6 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 0.0 +12.0
基の 準検 地討	前年指定基準189,	地の価格 000 円/㎡	[10	06.3]	100 [103.0]	100 [117.6]	[100	<u> </u>	166	6,000	補正		0.0	因.	行政 その他	0.0 +5.0
(10) 対年 象標の 基準権	り - 2基準地が共	15	6,000 P 準地等と	g/m²	価 変 ぬ 動	/地 填	ョ」で ty 」	だけ、i R黒崎!	设備投 駅至近	資は良好 の既成i	好、個 商業地	は、コロ 人消費・ 域であり	コナ禍におい 雇用情勢に	は回復 立地的	基調にあ 優位性に	5る。
- 準価語 地格 の前か		標準地+6.4 %		- 9 / m²	成 況 要 因 の	/ 個別的	ā ′				•		食含みで推移 変動は認め!		•	

北九州八幡西(県) 5 - 10 宅地-2

NO	取引導		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m² )	i တ	画地 形状	接面道状況	5路の	主要交流		法令上の規 制等
a	八幡西 (C		九州市八幡	西区			更地	(	()		ぎ長	東5.5 m	市道			商業 (90,330) 駐車場整備地区
<u>_</u>	- 101		ᆠᆠᆘᆠᄭᆥᆇ	·#57			7#/→			E-	-π.	<b>吉亜0.5</b>	<del></del>			商業
b	八幡西( C - 101		九州市八幡	i엄스			建付 地	(		)	方形	南西8.5	巾坦			(90,400) 駐車場整備地区
С	八幡東(	) 4 北	九州市八幡	東区			更地	(		(ま) 形	<u> </u>	西29.5 南8 m 東7.8 m 三方路				商業 (100,400)
d	- 110 八幡東( C	) 4 北	九州市八幡	東区			更地	(		ほ) 方	ぎ正 形	北東30	m市道			商業 (100,500)
e	- 114		九州市戸畑	I <del>X</del>			更地			不	 整形	北西3.3	m市道			商業
	, жи с - - 112		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	<u> </u>			χ,ε	(		)	正川ン	ивщо.о				(90,240)
NO	取引		所格 事情補 時点修 建付 ㎡) 正 正 価の補		建付減 価の補正	標準化補正		L 定価格 円 / ㎡)	地域の	山 域要 比較		性定標準(		国別的要因 比較	<b>国の</b>	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	100 [100.0]	[101.6] 100	100	100 [100.0]		120 265	100	0 <u> </u>		160.0	街路		0.0	170,000
b	(	6,088 )	100.0	[103.3]	100	100.01		138,265	_100			169,8	59 交迎 接边		0.0	170,000
_	117	7,199	[100.0]	100	[100.0]	-		121,067		1.5]		169,3			0.0	169,000
С	189	9,030	100 [100.0]	[102.8] 100	<u>100</u> [ / ]	100 [105.0]		185,069	100 [104	0 <u> </u>		176,5			0.0	177,000
d	(	)	100	[101.4] 100	100	100		400 707	100			400.7	一 行I 40 その		0.0	163.000
e	(	6,950 6,773	[100.0] 100 [100.0]	[101.4]	[ / ] 100 [ / ]	[100.0] 		128,727	_100			162,7		-	0.0 <u>0.0</u> ]	171,000
NO		イ月率	☑ ウ標準化			1						の比較の			<u>-</u>	,
а	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・持	斑 -5.	0 環	境 -3.0
		+0.20	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政		-4.0	その他	0.	0	
b	正常		街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・指	链 -3.	0 環	境 -20.0
		+0.30	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他	0.	0	
С	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・持	送近 -3.	0 環	境 +5.0
		+0.23	画地	+5.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		-2.0	その他	+5.		
d	正常	% / 月	街路	0.0	   交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・招	斑 -7.	0 環	
		+0.35	画地	0.0	 ¦行政		その		0.0	 行政		0.0	<del>そ</del> の他	0.	-	
e	正常	% / 月	<b>街路</b>	0.0	<u> </u>  交通・接		環境		0.0	街路		-11.0	交通・持	链 -3.	0 環	境 -10.0
		+0.18	画地	 -4.9	 ¦行政		その		· <del> </del>	 行政		-6.0	 その他	0.	-	
<del>_</del>	」 比準価格:	決定の			•		1					ı	〔比準価	——— 格:		

(2)積算価格算定	巨内訳													
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	易合その理由	既反	成市街地に存	<b>拝し、</b> :	土地の再調	建原	原価が把握でき	ないため	0			
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原個	■法の適用が <sup>□</sup>	可能な場合	の価格									
造成事例番号			-		所在及び	が地番								
素地の取得価 <sup>液</sup> (円/㎡		ÌŒ	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ )	標準化補正	時点側	<b>》</b> 正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)	
									<u>100</u> [ ]	<u>[</u>	0			
付帯費用	標準化		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	り要因の	再	調達原価			
(円/㎡	)		(円/㎡)		(円/m	า๋ )					(円/㎡)			
	100 [	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	L10	00			
熟成度修正	[	]	/ 100			積算化	西格		P	g / m²				
内訳														
素 事情の 月 地 内容	率変動率	造成工	標準化補正			月率	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率	
				% / 月	費用					% / 月				
地域要因の比較		交通	・接近		環境		行政		7	·の他				

(3)	収益価格算定内訳														
(3)	(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														
古	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り								
直接法	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)								
法	26,313,325	5,558,323	20,755,002	19,012,400	1,742,602	( 0.9549 ) 1,664,011	(4.5 0.4) 4.1 %								
収益価格 40,585,634 円 ( 123,000 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														

(4)開	(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	発法を適用する場合(	の理由									
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積					
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)					
開発	法による価格			円 (		円/㎡)								

(3)-2	2 想定建	建物の状	 t況							الـ 	5九州/	\幡西(県) ———	5 - 10	0 モ	地-4
		用	途	建築	面積	( m²)		構造・	階層		延床面	面積		(	m²)
店舗	・事務所	<b>兼共同</b>	]住宅			220.00	R C	7 F	:				1	,540.00	
公治	法上の規	制等													
用途均	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 駐車 <sup>5</sup> 防火	場整備均	βX	100 9	6	500 %	500 %		330 m²	18.	5 m× 18.	0 m	前面道路:特定道路:			5.0 m m
想	定建物の	)概要	1 階部分を店 同住宅として	· 舗、2階 想定	背部分を	事務所、3階以		有効率 の理由	8	9.3 % 各	階で想	思定される	共用部分を	を考量	
(3)-3	3 総収記	算出内	]訳				·								
ß	<b>皆層</b>	用途	床	面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 <sup>料</sup>	月	額支払賃料	a	保証金等(月	数) a保	証金等	(円)
				( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円	) p <sub>2</sub>	権利金等(月	数) b権	利金等	(円)
		店舗		220.00	75.0	165.00	,	2,550		420,75	50	4.		1,683	
1	~ 1										+	2.	_		1,500
2	~ 2	事務所	f	220.00	80.0	176.00		1,840		323,84	0	4.	0	1,295	5,360
3	~ 7	共同信	宅	220.00	94.0	206.80	)	1,460		301,92	.8	1.			1,928 1,928
	~														
	~														
				. 540.00	00.0	4 275 00				0.054.00	,			4,488	3,000
	計			,540.00	89.3	1,375.00				2,254,23	0			2,351	1,140
	額支払賃								230 🖰	3 x 12ケ/			2	27,050,76	
	益費(管		- 65-11-151-160				円/1	m x		m²x 12	2ケ月:	=			0 円
			の算出根拠					<u>ــــــــــــــــــــــــــــــــــــ</u>		台x 12ケ	<b>п</b> .		=		0 円
		•	車場使用料等) 根拠、金額)			敷金等にて充		⊐ ×		ロ× 12ツ /	<del> </del>				0円
	室等によ						050,760 F	————— 円 ×		5.0 %	)				013
			(%) + ( x 5	空室率 B	(%))	+	F	円 x		%	, =			1,352,5	38 円
以	上計	+ a+											2	25,698,22	22 円
保記	証金等0	運用益	(空室損失考慮	後)		4,488	,000 円 ×	95	.0 %	×		) % =		42,6	36 円
権	利金等の	運用益	i及び償却額(空	室損失考	慮後)		年数( ,140 円 x	4 ± 95	隼) .0 %	運用利回 ×		1.00 %) 2563 =		572,46	67 円
		∖に係る	保証金等の運用語	益(空室損失	考慮後)		円×		%	×		% =			0 円
	収益		+ +				•	3,325 円		(		79,737	円/㎡)		
<u> </u>			月額支払賃料			( )内は支			. — T						
NO	事例番	亏	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情:	補   時;  正 	点修 標準化 補正	送 建物 差修正	格 地域の	或要 比較	基準階格差修正		E実質賃料 /㎡)	基準 <sup>均</sup>	也基準階(	の資料
	──── \幡西 ( ( 賃 ) -	4 C 10193	3,143 ( 3,014	100			100 [110.0			100 [100.0]		2,857	対象基準月額実	連階の 経質賃料 2,667 □	円/㎡
b /	\幡西 ( (賃) -	4 C 10195	1,679 ( 1,610	100	[100 ] 100		100 [ 85.0			100 [100.0]		2,324	月額支	払賃料 2,550	円/㎡)
c /	\幡西 ( (賃) -	4 C 10402	2,190 ( 2,097	100	[100 ] 100		100 [ 85.0			100 [100.0]		2,712	基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	<b>三額相当額</b>	算 出 根 拠		
修繕費		1,490,000 円	298,000,000 x 0.5	%	
維持管理費		811,523 円	27,050,760 x 3.0	%	
	土地	127,800 円	査定額		
公租公課	建物	2,533,000 円	298,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		298,000 円	298,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		298,000 円	298,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		5,558,323 円	( 16,843 円/㎡ )	(経費率 2	21.1 % )
(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	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	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		298,000,000 円	_ ,	設計監理	
			188,000 円 / m²x 1,540.00 m² 躯体部分 仕上部分	x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 		0.0638	0.0474 × 40 % + 0.0587 × 30 %	+ 0.0908 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	19,012,400 円 57,613 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益		07,010 137 1117			
総収益				26,313,325	円
総費用				5,558,323	円
				20,755,002	円
建物等に帰属する純収益				19,012,400	
土地に帰属する純収益・				1,742,602	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			1,664,011	
×			(	5,042	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.1 %			
		40,585,634 円	(	123,000	円/m²

## 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 9-1 宅地-1

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
北九州八幡西(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

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

### 2 終定評価額の決定の理中の要旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市/ 「築地町 1	\幡西区築 <sup>坛</sup> 2 - 1 3 」	也町22額	番 2					地積 ( ㎡ )	2,	,338	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の況	現別況	の土地の	利用の状	接面道	路の状	- 奴	供給 1理施 3状況		な交通施設 の状況	足との	工専 (60,200)
	正方形 1:1	工場		模工場、 <i></i> ぶ工業地域		西10 m 市道、 南側道			道、 · · · · · ·	黒崎2.2	km		(その他)
						开放足							(70,200)
(2)	範囲	東 150 m、西	150 m、	南 300	m、北	500 m	標準的	的使用		□場地			
近隣	標準的画地の形ង	大等 間口	約 50 1	m、 奥行	ラ 約	50 m、	規模			00 ㎡程		_	E方形 
地域	地域的特性	特記: JR黒崎!   域	駅背後の臨済	事工業地	街 10	m市道			黒崎駅	北東7	52.2 km		工専 ¦(70,200)
		事項			路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	製造工場主体のによる地価への										が指摘:	される。感染症拡大
(3) 揖	最有効使用の判定	中小工場地							象基準 個別的		<u>t</u>		0.0
` '	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	i	2	9,900 円	] / m²		l				
σ.	)適用	収益還元法	収益価格	i		/ F	] / m²						
		原価法	積算価格	i		/ F	] / m²						
		開発法		よる価格			] / m²						
(6)市	万場の特性	要者は八幡西区	及び隣接区 パスなど幹	との地縁  線街路と	関係を有 の交通ア <sup>・</sup>	し、交通7 クセスに優	クセス それた	スを重ね 黒崎駅都	視する! 背後の	中小・中 工業団 <sup>対</sup>	『堅企業が とに属し、	中心的 立地的	競争関係が強い。需 可と判断する。対象基 可優位性に基づく相応 1。
` / 核	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	価格及び収益価	格は試算で と価格牽連	きず比準 性を有す	価格のみる	を試算した 毎部の複数	:。比⁵ \$事例。	隼価格Ⅰ より比シ	は、現 準し、	実の取引 求めた値	価格から   格は妥当	求めた	ヾ支配的のため、積算 ニ実証的価格である。 fする。鑑定評価額の ニおり決定した。
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域勢 因の比 較		の (	対象基準の規準( 円/I	価格	標 標 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と格し	公示価格	円/㎡	100	100	100	- I <del></del>	1			補正	画地 行政		因 行政   その他
を (9) 指 定 ら	指定基準地番		時点修正	標準化 補正	地域要の比較	更 個別!	の (	対象基準 の比準( (円/i	価格	標 特 化	その他 一 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	-	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準 準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 代表標準地	形 状成 況	地域	3	リ、生工場が	∈産・設 が多い中	3備投資 3小工業	 )経済は、 gは総じ <sup>*</sup> é地域で	コロナ禍 て堅調に推	<b>達移して</b> €・設備	構投資の動向を反映し		
地格 の等 前か	公示価格	+2.0 % 半年	- 円/㎡ =間 %	要 因 6 の	(個別的)要 因	対象	地の個	圆别的要	関にか	∖かる特! 	段の変動に	t認めら	られない。

NO	取引事 例番号	所在 」等	及び地	番並びに	「住居表	記 取引時 点	類型	地積	( m²)	画りの形料		道路の	設(	要交通施 の状況	Ē	法令上の規 制等
а	八幡西 0 4 C - 10115		市八幡	西区			建付地	(	)	不整刑	所東22 北西15 北東10 三方路	m				_専 70,200)
b	八幡東 0 4 C		<b>市八幡</b> 頭	東区			更地	(	)	ほぼ <mark>長</mark> 方形	長 南西10	m市道			(	- 専 60,200) 福港地区
С	- 11098 八幡東 0 4 C	北九州市	<b>市八幡</b> 頭	東区			建付地	(	)	ほぼ <sup>妻</sup> 形	隆 北西12.7	m市道				二業 60,200)
d	- 11499 戸畑 0 4 C	北九州市	市戸畑[	X			更地	(	)	袋地等	等	 节道				 専 60,200)
e	- 31201							(	)	)						
NO	取引価権(円/r	 各 事 n²) 正	情補	時点修 正	建付			 定価格 円 / ㎡)	地域	或要 比較	 推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	ク要因の		査定価格 (円/㎡)
a	( 29,1		0.0]	[100.9] 100	100 [100.0			29,963		.9]	29,6	596 交	通・	0.		29,700
b	28,7	42 100	0.0]	[101.9] 100	100 [ /	_ <u>  100</u> ] [ 95.0]		30,830	100 [104		29,6		近 境	0.		29,600
С	( 30,5	) <u>100</u> 54 [100	0.0]	[101.9] 100	100 [100.0	100 [ 95.0 ]		32,773			30,2	型 289	ī地	0.	0	30,300
d	( 34,5	) <u>100</u> 17 [100	0.0]	[100.7] 100	100			38,621			30,1		i政 · の他	0.		30,100
е	(	) _100		100	100 [					]				[ <b>100.0</b>	ַ נ	
NO	ア事情 イの内容 変		標準化	補正の内記	R		•			工地域弱	要因の比較の	内訳			•	
a	正常 %	/月 街路	各	0.0	交通・	接近 0.0	環境	;	0.0	封路	+3.0	交通・	接近	0.0	環境	-2.0
	+0	. 17   画対	 也	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	;	0.0		
b		/月 街路 .17 <del>二</del> .			·   交通・ 		- □環境 -		0.0	<b>封路</b>	0.0	· 交通・ - -	接近	+2.0	環境	+2.0
	+0	. ' / 画均	<u>t</u>		¦行政 -		¦その		0.0	<b>宁政</b>	0.0	¦その他	!	0.0		
С		/月 街路	各 		交通・		, □環境 □		0.0	<b>封路</b> 		<u>.</u>		+2.0	環境	+4.0
	+0	.17 画片	也		¦行政 -		¦その !		0.0	行政	+1.0	その他	ļ	0.0		
d		/月街路	 各 		·   交通・ 		- □環境 -		0.0	<b>封路</b>		L		+4.0	環境	+15.0
	+0	.17 画片	也	-10.0	¦行政 -	0.0	¦その	他	0.0	<b>行政</b>	0.0	¦その他	ļ	+5.0		
e	%	/月 街路	各 		交通・	接近	, □ 環境 - L	; 	1	<b>封路</b> 		_  交通・ 	接近	 	環境	
		画均	<u> </u>		行政		¦その	他	1	 行政		その他	 ļ			

														()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に存	をし、.	土地の再調	建原	京価が把握でき;	ないため	•		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	<b>両法の適用が</b>	可能な	場合(	の価格								
ì	造成事例番·	号			-			所在及び	が地番							
147	素地の取得 (円 /		事情補	ÌŒ	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋ )	標準化補正	時点傾	≩正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
												<u>100</u> [ ]	10	]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 (円/㎡)					正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)		i効宅地化率 さした価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価 (円/㎡)	
	100 [ ] 100									(	%)	<u>100</u> [ ]	10	0		
Ē	热成度修正		]	]	/ 100				積算值	価格		P	] / m²			
内記	R 															
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月習	<b>率変動率</b>	付帯	標準化補正				月率変動率
		% / 月 工事費								% / 月	費用					% / 月
地均	也域要因の比較 街路						交通	・接近		環境		行政		7	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	収益価格		円 (	円/m²)			•
	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	自用の中小工場等が 困難なため。	多い工業地域に属し、	貸工場等の賃貸市場が	が未成熟であり、規範'	性の高い賃貸事例の	収集が

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

# 鑑定評価書(令和 4年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二

鑑定評価額363,000,000 円1 ㎡当たりの価格26,900 円/㎡

## 1 基本的事項

ſ	(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/㎡
ŀ	 ( 2 )実地調査日	令和 4年 7月	4日	(5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
ŀ	( 2 ) 关地迥且口 ————————————————————————————————————	マ和 4 4 7 7 7	4 口		正市1111行	価	倍率種別	
	(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評	価					

2	鑑定評価額の決定	沙连田	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 10	九州市八 同北町 3 -		別北町1番	8 5					地利 (m³		13,512	法令上の規制等
地	形状	敷地( 況	の利用の理	況 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通近の状況	施設との	工専 (60,200)
	長方形 1:1.5	工場兼	事務所		□場、営業所 場等が混在で		南東18 市道、 南西側			水道、 下水	陣原1	.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 60	Dm、西	200 m、	南 0	m、北	500 m	標準	的使用	中小	工場地	<u>t</u>		
近	標準的画地の形物	大等	間口	約 80	)m、 奥行	亍 約	125 m	、規	模	10,	000 m	程度、	形状	
隣     地   域	地域的特性	特記力	持にない			街 18	m市道		交通	JR	車原駅ス	比方1.2 l		工専 (60,200)
		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測		因に格別 持すると			、利用状	況は中	小工業均					とから、	今後、当面の間、現
(3) 聶	最有効使用の判定	中小工	場地							対象基準 の個別的 因	集地 角 的要	角地		0.0
` ′	鑑定評価の手法 Name		列比較法	比準価		2	6,900	円/㎡						
U.	)適用	収益還	元法	収益価		/ 円/m²								
		原価法開発法		積算価			/	円/㎡	_					
		A 1 1		による価格	•	/ 	円/㎡				× 0 + > 1			
(6) ਜ	5場の特性	企業でる 各企業の	ある。当記 D用地需要	核圏域は、 更は旺盛 <sup>-</sup>	又い周辺市 電子商取 で、取引は こより異な	引の拡大  活発化し	こよる∜ ている。	勿流量の	増加カ	いら物流	需要和	ョの中心( 也として(	は製造業で の利用が多	り物流業を営む法人各 多くなってきており、
` / <b>f</b>	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	ることが したもの	ができなた のであり剝	いったたと 見範性が認	め、比準価	格につい がって、)	て検討る	を行う。 隼地価格	採用し	た取引	事例に	はいずれ:	も北九州市	では、収益価格を求め 市内の工業地域で成立 最近の市場動向も勘案
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較			標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ſ	1	100	100	ſ	1			補	–		因 行政
格しをた		円	/ m²   -	100	[ ]	[ ]	100				IE.	行政その他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格 │	標   内	交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		{	100	100	100	[ 100	1			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	の		,	) 円 / ㎡ 手と同一地	価変われ							り、高齢		
基準 準価 地格	検 である場合の検討	標準地		-	形状成況要	、要   图		役も多く.	見られ	る。			<i>るに</i> め、⊦	中小工場のほか物流施
の等	公示価格     円/㎡     因       前か     変動率     年間     +2.3 %     半年間     %     の					要 图		國別的要	対に格.	別の変	動はな	l 1 <sub>0</sub>		
						1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	( m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
а	八幡東 0 C		九州市八幡	東区			更地	(	)	ほぼ長	南西10	m市道		工専 (60,200) 臨港地区
b	- 1109 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	台形	南11 mr	5道		工専 (60,200)
С	- 1150 八幡東 0 C	_	九州市八幡	東区			建付地	(	)	ほぼ整 ,形	北西12.7	m市道		工業 (60,200)
d	- 1149 八幡西 0 C		九州市八幡	西区			更地	(	)	不整形	南東20	m県道		工専 (60,200) 臨港地区
e	- 1061	14						(	)	)				
NO	取引信(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地域因のに		推定標準( 格(円/㎡		固別的要因の 比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	( 28	,742	100 [100.0]	[101.0] 100	100	100 [100.0]		29,029	100 [107	7.7]	26,9		<u>.</u>	27,000
b c	( 30	, 249	100 [100.0]	[100.7] 100 [100.6]	100 [ / ]	100 [100.0]		30,461	100 [112	.6]	27,0		丘 竟 0.0	27,100
d	( 30	,554 )	[100.0]	100.5]	[100.0] 			30,737	[113 	.8]	27,0	10 行道		27,000
e	(	,600	[100.0]	100	100	100		27,135	[101 		26,8	66 そ(	の他 0.0 [ <b>100.0</b> ] 100	· ·
NO	ア事情の内容			 補正の内訓		[ ]			= =====================================	_	 因の比較の	 内訳	100	
а		% / 月 +0.09	街路  画地		  交通・接               		- 環境 - 			 <b>5路</b> 			接近 +2.0 <sup>耳</sup>	<sup>環境</sup> +10.0
b		% / 月			1]以  -    交通・接		¦その    環境		0.0	行政  封路		その他 交通・ <b></b>	8近 +2.0 年	<sup>環境</sup> +15.0
		+0.12	凹地		             		その		0.0	 行政 +		その他		
С		%/月 +0.05			交通・接     行政		環境  その			封路  行政		交通・排  その他	<del>度近</del> +2.0 <sup>  項</sup> 	<sup>镁境</sup> +15.0 · ·
d		% / 月 +0.10		0.0	   交通・接 	新 0.0	- └環境 -		0.0	 封路 	+1.0	交通・持	接近 0.0 <sup>3</sup>	<sup>買境</sup> 0.0
e		%/月	四地		¦行政       交通・接		でのでは、環境		0.0	行政  封路	0.0	その他 交通・持		<b>環境</b>
			    画地		¦: 行政		   <del>そ</del> の			 <b></b>		 その他		

													北力	1州八幡西	(県)	9 - 2	2 宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地のが	<b>こめ</b>								
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
ì	造成事例番	号				-		所在及7	び地番								
7	素地の取得		事情補	ìŒ	時点修正	Ξ	の価料	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋ )	標準	化補正	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	L100	1						<u>10</u>	<u>)</u>				
ſ	寸帯費用		標準化	補口	E 時点修]	=	正後の	費用の補修 の価格		可効宅地化率 除した価格		地域 較	要因の	北 個別的 比較	的要因	の再	調達原価
	(円/	m²)					(	(円/㎡)		(円/m	n )						(円/㎡)
			<u>100</u>	]	<u>I</u>	1				(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>			
Ē	热成度修正		[	]	/ 100				積算·	価格				円 / m²			
内記	尺																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	<b>率変動</b> 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	或要因の比	較		街區	络		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(		適月	用又は収益還	 元法が	適用で	きない場合		<u>———</u> 曲							
	40 UE 34				_	/+ UT			7 + 4 - 1 -			1 10 1 - 0			\ #DDI		\m - 1.1 - 10

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(Щ)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						( )	( )
	UE 24 (T. LE						%
	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	中小工場等が建ち並	ぶ工業地域であり、自	目用の工場等が多いため	b		

(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	発法を適用する場合(	の理由				
収.	入の現価の総和	支出の現価の総	FII	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	(	円)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/m²)	( m²)
開発	法による価格			円 (		円/㎡)			

# **鑑定評価書(**令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 27日提出 北九州八幡西(県) 9-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士  橋本 英樹

鑑定評価額 111,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 62,200 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)	[令和 4年1月]	50,000 円/m²
(2)空地每本口	A10 4 / 7   7   4   0	/ F ) / T + 2 O I = ¥ =	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基 準 地	所在及び地番並び	がに まれか	111-1-11-11											1
	「住居表示」等	1,0,0	,州市八幡 京 2 - 1		原2丁目	11番99	<b>\</b>				地 (m³		1,777 )	法令上の規制等
TE	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	1の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との 元	準工 (60,200) 準防
	長方形 2:1	倉庫兼事系 S 2	<b>务</b> 所		「、倉庫、」 宅も混在す		北8 m 市道、 東側道			水道、 ガス、 下水	陣原6	600 m		(その他) (80,200)
(2)	範囲	東 200 r	n、西	200 m、	南 50	m、北	150 m	標準	●的使月	用 倉庫	兼事務	所地		
近	標準的画地の形状	大等	間口約	40	m、 奥行		25 m.	規	模	1,	000 m	程度、	形状	 長方形
隣 地 域	地域的特性		泉道路背後 [場等のほ 主宅等も混	まか共同	住宅、一	街 8 m 路	市道		交通 施設		沢南	方600 m	法令規制	学工 (70,200) 準防
	地域要因の将 来予測													規模、価格水準等か 移行と予測する。
(3)最	有効使用の判定	倉庫兼事	務所地							対象基準 の個別的 因	集地 角 的要	<b>角</b> 地		+3.0
` '	定評価の手法 適用	取引事例的		比準価村 収益価村			3,400 5,000	円/㎡ 円/㎡						
		原価法	:	積算価	各	/ 円/㎡								
		開発法		開発法に	こよる価格	,	/	円/m²	:					
(6)市	場の特性	る地域と位近年は工場	代替性が高 場や倉庫記	高い。需 跡地に中	要者の中/ 『層マンシ	心は自用!ョン建設。	目的の事 5見られ	業者や に 需要	マン? は堅i	ション業 調に推移	着等で ひてに	である。 Nる。耶	最寄り駅:	宅、共同住宅も見られ まで徒歩圏内にあり、 く、取引規模等も様々 度と推定される。
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	料される。に試算され	,収益価 れた。よ <sup>・</sup>	各は、想って規範	限定上の不存 性の高い	確定要素の 比準価格の	D混入か を重視し	があるう 人、収益	え、これ	土地価格 を関連つ	Sに見る がけ、i	合う賃料 丘隣地均	水準が形   の地域的	現象を反映しえたと思 成されておらず、低位 持性の推移動向、需要 おり決定した。
示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通	<u> </u>	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [	<u>]</u>	100	100	100	]			補正		ζ	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 跤	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準 訳 化	交通 環境	ā ē	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [ <u></u>	00	100	100	[ 100				祖		ζ	因で行政という。その他には、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで
(10) 対年 象標( 基準相	刑年標準価格 D - 2基準地が共 乗 である場合の検討	通地点(代表	61,000 標準地等と		形	一般的要因,也可要因为	] 」 恒	が良好 通利便	な同区 性が良		辺の事域で、	業用地需 事業用均	需要・地価 也のほかマ	」 資は堅調で、交通利便 は強含みで推移中。 ンション立地特性を有 みで推移中。
準価語 地格 の等 前か	村 代表標準地標準地番号 公示価格 変動率 年間	標準地 +2.0 %	6 半年間	- 円/㎡	成 況 要 因 % の	個別的要因	〕 ) 個						られない。	

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	( m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通施 設の状況	法令上の規 制等
а	八幡西 0 C	4 おじ	九州市八幡	西区			建付地	(	)	不整 )	 隆形	東8 m市泊	道		商業 (90,400)
b	- 1019 八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付地	,		長方	形	西5.5 mī	市道		準工 (60,200)
	- 1010	12					26	(	)	)					(00,200)
С	八幡西 0 C	4 北	九州市八幡	西区			更地	(	)	ほに 形	<b>重整</b>	西6 m市i	道		1 住居 (60,200)
d			九州市八幡	西区			建付			不整	整形	南8 m市i	首		1住居
	C - 1140	12					地	(	)						(60,200)
e	八幡西 0 C	_	九州市八幡	西区			建付地	(	)	- 不整 ( )	整形	東20.5 m 南6 m	市道		準工 (60,200)
	- 1112	20						,	,			二方路			
NO	取引促(円)		事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地地	或要 比較		惟定標準個 (円/㎡)		間的要因の (較	査定価格 (円 / ㎡)
а	( 51,	) ,249	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [100.0]	100 [ 76.0]		68,916	<u>100</u>			61,36	街路 68 交通	<b>i</b> •	63,200
b	( 32.	,084	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ 85.0]	100 [ 90.0]		42,192	100 [ 70			59,84	接近	į 0.	04.000
С	( 69.	,402	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]		70,651	<u>100</u>			60,07	画地		
d	( 59.	, 441	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [ 87.3]		68,701	100			64,32	一 行政 7 その		
e	( 36,	,007	100	[100.9] 100	_100	100		39,968	100			61,39	15	[ <b>103.0</b> 100	63,200
NO		1月率	ウ標準化	補正の内記				·				の比較の「			
а			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0	<b>街路</b>		0.0	交通・接	近 -1.0	環境 +6.0
		+0.20	四地		行政		その		0.0	 行政			その他		
b		%/月 ⊦0.05	街路     画地		  交通・持                   		│ 環境 │ │ ├ ├ その			街路  行政		i	交通・接  その他	近 +1.0	<sup>睘境</sup> -28.0 
c	正常 9	6/月	街路		交通・持		環境		0.0	<b>街路</b>				近 0.0	<del></del>
		+0.20		0.0	    行政		`   <del>そ</del> の			 行政		i	 その他	i	
d			街路	0.0	交通・持		- □環境 -		0.0	<b>封路</b>		0.0	 交通・接 	近 -11.0	<sup>買境</sup> +20.0
		+0.10	<b>凹地</b>		¦行政		¦その		0.0	行政			その他		
e		6 / 月 ⊦0.17	街路     画地		交通・持   ここここ		-   環境   -   その			街路 			交通・接  その他	L	<sup>睘境</sup> <b>-</b> 38.0 
	上準価格決			-9.1	¦行政 '	0.0	¦その	II.	0.0	行政 ———		- 1	その他  〔 比準価	0.0	<b>63,400</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原位	西法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のが	ため								
(2)	-2 造瓦	戈宅地	内等に存	し原	価法の適用が	可能	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
32	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準	化補正	時点値	<b>多正</b>	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100							<u>10</u>	<u>0</u> ]		]		
ſ	付帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後0	費用の補修 )価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	ク要因の	再	調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	]		]		
烹	热成度修正		[	]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月翌	<b>率変動率</b>	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政		2	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	<b>還元法が適用できない</b>	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	18,666,816	3,949,520	14,717,296	11,271,400	3,445,896	( 0.9750) 3,359,749	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	79,994,024	円 ( 4	5,000 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						

(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	開発法を通	頭用する場合(	の理由			
収入の現価の総和	支出の現価の総和	1 投下	資本収益率	販売単価(住宅	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(	円)	(%)	(円/m	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法による価格		円 (		円/㎡	)		

勿の状況									467 6911	八幡四(宗)	9-3 -	<b>壬地-4</b>
 用 途		建築面	積	( m²)		構造・『	皆層		延床	 面積	(	( m² )
				900.00	S	2 F	:				1,200.00	)
 訓等												
基準	建蔽率等	指定容積	極	基準容積率等	地積		間口・	奥行		前面道路、	幅員等	
	80 %		200 %	200 %	1	,777 m²	60.0	mx 2	29.0 m			8.0 m m
既要 一棟	貸しの倉原	· 車兼事務	所を想足	Ē.	a	有効率 )理由	100	.0 %	一棟貸	しのため		
 拿出内訳												
用途	床面		———— 有効 率	有効面積			月額	頁支払賃	<b>[料</b>	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
		( m²)	(%)	(m²)	(円)			(	円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
含庫兼事務	所	900.00	100.0	900.00		1,360		1,224,	,000	4.0	0 4,89	96,000
<b>事務所</b>		300.00	100.0	300.00		1,360		408,	,000	4.0	0 1,63	32,000
											6.50	28,000
	1,	,200.00	100.0	1,200.00								
					□ / m		000円				19,584,0	円 000
	H根拠				1 3/111			111.	12773			0 1 1
∖(駐車場使	用料等)				円/台	×		台x 12	ケ月+		=	0 円
算出根拠、	金額)						き計上し					0 円
		'室率 B (	%))					5.0			070	000 III
		_ ` `		T	П	X			90 -			
		 <b>发</b> )		6,528,	000 円 ×	95.	.0 % ×		1.0	00 % =		016 円
■用益及び値	賞却額(空3	室損失考慮	5後)	償却領		1	≢) % ×	運用利	回り(	%) =		0 円
こ係る保証金	等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×			% =		0 円
+ + +	-				18,666	,816 円		(		10,505	円/m²)	
こりの月額	支払賃料の	算出根拠										
実質:	賃料	事情補正	斯 時, 正	点修 標準化 補正	建物格 差修正	当 地域 因のは			查 E (P	定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	の賃料
1 C	1,303 1,250 )	100 [100.0		-	100 [ 92.0 ]	- 1		100 [109.0	_	1,529		円/㎡
1 C 1106 (	1,052 1,029 )	100 [100.0			100 [ 84.0 ]			100 [108.0	]	1,364		円/㎡)
1 C	, /										  基準階 1 F	В
	用 等 要 出用 庫 務	用 途    1	用 途 建築面	用 途 建築面積    基準建厳率等 指定容積率   80 % 200 %   200	用 途 建築面積 (㎡) 900.00 191等	用 途 建築面積 (㎡) 900.00 S 900.00 P 900.00	用 途 建築面積 (㎡) 構造・原 900.00 S 2 F 900.00 S 2	用 途 建築面積 (㎡) 構造・階層 900.00 S 2 F 100	用 途 建築面積 (㎡) 構造・階層 900.00 S 2 F 196	明 遠 建築面積 (㎡) 構造・階層 延床	明 全 建築面積 (m) 構造・隔層 延床面積 延床面積 900.00 S 2 F	用 注

								( /									
(3)-5 総費用算出内訳																	
項目	項目実額相当額							算 出 根 拠									
修繕費	修繕費				166,000	),000 ×		0.5	%								
維持管理費	587,520 F	ı		19,584	,000 ×		3.0	%									
Λ.Ω.Λ. <del>`</del> ⊞	土地	789,000 円	査定額														
公租公課	建物	1,411,000 円	I		166,000	),000 ×	50	.0 % >	<b>17.00</b>	/ 1000							
損害保険料		166,000 円	I		166,000	),000 ×		0.10	%								
建物等の取壊費用の積立金		166,000 円	I		166,000	),000 ×		0.10	%								
その他費用		0 F	ı														
総費用																	
~		3,949,520 円	l (			2,223	円/m	i) (	経費率	21.2 %							
(3)-6 基本利率等																	
r:基本利率		4.6 %	g :	賃料の	变動率					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	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		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	用年数				15 年							
m:未収入期間		0.5 年	:	未収入其	(	0.9750											
(3)-7 建物等に帰属する純収益																	
項目	查	i 定額		算 出 根 拠													
建物等の初期投資額		166,000,000 円		404	000 III / =	2	4 004	2.002	設計監理								
元利逓増償還率		0.0670			,000 円/r 体部分	n×		).00 mx :部分	(100%+	3.00 %)							
		0.0679	0.05	21 x	40 % +	0.0655	×	30 % +	0.0915 ×								
建物等に帰属する純収益 ×		11,271,400 円 6,343 円/㎡)	,														
(3)-8 土地に帰属する純収益																	
総収益									18,666,816	円							
総費用									3,949,520	円							
純収益 -									14,717,296	円							
建物等に帰属する純収益									11,271,400	円							
土地に帰属する純収益 -									3,445,896	円							
未収入期間を考慮した土地に帰	未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益								3,359,749	円							
×			(						1,891	円/m²							
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %															
		79,994,024 円	(						45,000	円/m²							