

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 22,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 83,500 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------|-----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 66,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|---------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|--------------|-----|-----|-----|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 「徳力新町1-20-28」 | | | | 地積(㎡) | 269 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居(60,200) | | | | | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W3 | 中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域 | 北6m 市道 | 水道、ガス、下水 | 守恒750m | (その他) | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 100m、南 50m、北 100m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 区画整理による宅地 | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 守恒駅西方750m | 法令 1住居(60,200) 規制 | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 84,300 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 57,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、低金利政策も追い風で、現在もミニ開発等が行われており、需給関係は相当強含んでいる。需要の中心価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建住宅で3500万円～4500万円程度である。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 対象不動産の存する地域は、低層アパート等の収益不動産も混在するが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場は未成熟であるので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正行政その他 | 地街路交通環境行政その他 | | | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正行政その他 | 地街路交通環境行政その他 | | | |
| | 北九州小倉南(県) - 15 | [102.5] | 100 | 100 | [100.0] | 83,700 | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 | | 価格変動形成要因 | 一般的な要因 | コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。 | | 内訳 | 標準化補正行政その他 | 地街路交通環境行政その他 | | | |
| | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | 個別的要因 | 地域内に特段の変動要因はないが、ミニ開発等も盛んで、人気のある住宅地域を形成し、需要は堅調である。地価もかなり強含んでいる。 | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | | | | | |
| 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | +2.2% | 半年間 | % | | | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|--------------------------|--------------|----------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南5C - 10909 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西8m市道 | | 1中専 (60,200) | | |
| b | 小倉南5C - 10606 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南6m市道 | | 1中専 (60,200) | | |
| c | 小倉南5C - 11308 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北東9.1m市道 北西3.5m 角地 | | 1住居 (70,200) | | |
| d | 小倉南5C - 11301 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西9m市道 北西9m 準角地 | | 1低専 (60,80) 土砂災害警戒区域 | | |
| e | 小倉南5C - 10404 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ台形 | 南4.2m市道 | | 1住居 (60,168) 都市計画道路 | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 69,570 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 69,570 | 100 [85.8] | 81,084 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 81,100 | |
| b | () 65,705 | 100 [100.0] | [102.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 67,151 | 100 [79.2] | 84,787 | 環境 0.0 画地 0.0 | 84,800 | |
| c | () 91,794 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [/] | 100 [100.9] | 91,612 | 100 [110.2] | 83,132 | 行政 0.0 | 83,100 | |
| d | () 79,846 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 79,063 | 100 [89.0] | 88,835 | その他 0.0 | 88,800 | |
| e | () 75,300 | 100 [100.0] | [101.8] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 76,655 | 100 [91.2] | 84,052 | [100.0] 100 | 84,100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +4.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 0.0 | 画地 +0.9 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -10.0 | 画地 +2.0 | 行政 -2.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -5.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 84,300 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 7,121,912 | 1,516,104 | 5,605,808 | 5,020,090 | 585,718 | (0.9767) 572,071 | (4.1 0.4) 3.7 % | |
| | 収益価格 | 15,461,378 円 (57,500 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 160.00 | S 3 F | | 480.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60% | 200% | 200% | 269㎡ | 15.0 m x 18.5 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 想定建物は、鉄骨造、3階建、各階2LDKが3戸の共同住宅。 | | | 有効率の理由 | 93.3% | 鉄骨造の建築物としては標準的。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|-----------------|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ | 居宅 | 160.00 | 90.0 | 144.00 | 1,350 | 194,400 | 1.0 | | 194,400 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 194,400 | |
| 2 ~ | 居宅 | 160.00 | 95.0 | 152.00 | 1,350 | 205,200 | 1.0 | | 205,200 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 205,200 | |
| 3 ~ | 居宅 | 160.00 | 95.0 | 152.00 | 1,350 | 205,200 | 1.0 | | 205,200 | |
| | | | | | | | 1.0 | | 205,200 | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 480.00 | 93.3 | 448.00 | | 604,800 | | | 604,800 | |
| 年額支払賃料 | | | | | | 604,800円 x 12ヶ月 = | | | | 7,257,600円 |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = | | | | 0円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + | | | | = 0円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | | | | | 0円 |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%)) | | | | | | 7,257,600円 x 4.0% 円 x % = | | | | 290,304円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 6,967,296円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 604,800円 x 96.0% x 1.00% = | | | | 5,806円 |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 604,800円 x 96.0% x 0.2563 = | | | | 148,810円 |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = | | | | 0円 |
| 総収益 + + + | | | | | | 7,121,912円 (26,476円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 20850 | 972 (972) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [75.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,296 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,380円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 20851 | 1,251 (1,249) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [95.0] | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,317 | 月額支払賃料 (1,350円/㎡) |
| c | 小倉南5C(賃) - 20852 | 1,146 (1,145) | <u>100</u> [100.0] | [100.0] 100 | <u>100</u> [100.0] | <u>100</u> [85.0] | <u>100</u> [95.0] | <u>100</u> [100.0] | 1,419 | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 324,400 円 | 81,100,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 290,304 円 | 7,257,600 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 49,900 円 | 査定額 | |
| | 建物 689,300 円 | 81,100,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 81,100 円 | 81,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 81,100 円 | 81,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,516,104 円 (| 5,636 円 / m ²) | (経費率 21.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 81,100,000 円 | 設計監理料率 164,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 0.0484 x 40 % + | 仕上部分 0.0621 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 5,020,090 円 (18,662 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 7,121,912 円 |
| 総費用 | | | 1,516,104 円 |
| 純収益 - | | | 5,605,808 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 5,020,090 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 585,718 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 572,071 円 (2,127 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 15,461,378 円 (| | 57,500 円 / m ²) |

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社プライム評価研究所 |
| 北九州小倉南(県) - 2 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 早坂 剛雄 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 6,710,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 49,000 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区石田町 1 5 4 8 番 4 外「石田町 1 1 - 2」 | | | 地積 (m ²) | 137 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 住居 (60,200) | | |
| | 台形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域 | 北西 4.5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 石田 750 m | (その他) (60,180) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14 m、奥行 約 11 m、規模 | | 150 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 4 . 5 m 市道 | 交通施設 | 石田駅 北方 750 m 法令 1 住居 (60,180) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変化はない。地縁的選好性が強いことから外部からの流入は少ないものの、需要は回復傾向で、地価は若干の強含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 50,100 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 37,500 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区の郊外に存する既成住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は地縁的選好性が強く外部からの流入も少ないものの、交通便利性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで 7 0 0 万円前後、新築の一戸建て 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| 価と格しをた | 公示価格 | 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | | | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] | 100 | [] | 100 | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,700 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | 価格形成要因 | | (一般的要因) | 人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。 | | | |
| | 変動率 年間 +0.6 % 半年間 % | | の | | (地域要因) | 小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。 | | | |
| | | | | | (個別的要因) | 個別的要因は変動は認められない。 | | | |

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10604 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西4.8 m市道 南西2.5 m 角地 | | 1住居 (60,192) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 10605 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北東4.5 m市道 | | 1中専 (60,180) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 10801 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西6 m市道 | | 1低専 (50,80) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 10401 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南東4.4 m市道 | | 1低専 (50,80) 高さ制限10m その他 | | | | | |
| e | 小倉南5C - 10915 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南9 m市道 東3 m 準角地 | | 1住居 (70,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 43,679 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 43,506 | $\frac{100}{[85.5]}$ | 50,884 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 45,151 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | 51,522 | $\frac{100}{[100.8]}$ | 51,113 | | 51,100 | | | | |
| c | () 44,419 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.9]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 44,819 | $\frac{100}{[93.0]}$ | 48,192 | | 48,200 | | | | |
| d | () 38,291 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[101.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[88.4]}$ | 43,749 | $\frac{100}{[85.0]}$ | 51,469 | | 51,500 | | | | |
| e | () 44,620 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.1]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 43,789 | $\frac{100}{[89.3]}$ | 49,036 | [100.0] 100 | 49,000 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.07 | 街路 画地 | 0.0 +1.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 | -10.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.21 | 街路 画地 | 0.0 -10.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 | +5.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 | -5.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 -7.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | -15.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.02 | 街路 画地 | 0.0 +2.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 | -15.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 50,100 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,052,124 | 433,734 | 1,618,390 | 1,423,700 | 194,690 | (0.9767) 190,154 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 5,139,297 円 (37,500 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 77.00 | L S 2 F | | 154.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1住居 | 60 % | 200 % | 180 % | 137 ㎡ | 12.0 m x 11.5 m | 前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 平均専有面積約 38.5 ㎡の 2DK を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段使用のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 居宅 | 77.00 | 100.0 | 77.00 | 1,080 | 83,160 | 1.0 | 83,160 |
| ~ 2 | 居宅 | 77.00 | 100.0 | 77.00 | 1,080 | 83,160 | 1.0 | 83,160 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 154.00 | 100.0 | 154.00 | | 166,320 | | 166,320 |
| 年額支払賃料 | | | | | 166,320 円 x 12ヶ月 = 1,995,840 円 | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円 | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金等により担保されるので計上しない。 0 円 | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | 1,995,840 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 105,792 円 | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 2,010,048 円 | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 166,320 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,580 円 | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 166,320 円 x 95.0 % x 0.2563 = 40,496 円 | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 2,052,124 円 (14,979 円/㎡) | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 20853 | 1,184 (1,090) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,246 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,104 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 20655 | 1,148 (1,058) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,104 | 月額支払賃料 (1,080 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 92,000 円 | 23,000,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 84,634 円 | 2,115,840 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 15,600 円 | 査定額 |
| | 建物 | 195,500 円 | 23,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 23,000 円 | 23,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 23,000 円 | 23,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 433,734 円 (| 3,166 円 / m ²) | (経費率 21.1 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 23,000,000 円 | 設計監理料率 145,000 円 / m ² x 154.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 x 40 % + 0.0621 x 40 % + 0.0883 x 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,423,700 円 (10,392 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,052,124 円 | |
| 総費用 | | 433,734 円 | |
| 純収益 - | | 1,618,390 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,423,700 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 194,690 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 190,154 円 (1,388 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 5,139,297 円 (| 37,500 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社プライム評価研究所 |
| 北九州小倉南(県) - 3 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 早坂 剛雄 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 17,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 44,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区蒲生4丁目1311番1 「蒲生4-4-32」 | | | | 地積(㎡) | 386 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1住居(60,200) | | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W1 | 中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域 | 南5m 私道 | 水道、下水 | 守恒1.5km | (その他) 風致地区 土砂災害警戒区域 | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 50m、南 100m、北 100m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 19m、奥行 約 20m、 | | | 規模 | 380㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 5m私道 | 交通施設 | 守恒駅 北西方1.5km 法令 1住居(60,200) 規制 風致地区 土砂災害警戒区域 | | |
| 地域要因の将来予測 | 県道の背後に戸建住宅が建ち並び既成住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。交通利便性や生活利便性が劣るものの、安定的な住宅需要から地価はやや強含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 44,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区郊外及び隣接市区町で、幹線道路の背後に存する既成住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区に居住し市内中心部への通勤する一次取得者が中心である。交通利便性や生活利便性が劣るものの、住宅需要は安定的で、地価についてもやや強含みで推移している。地価水準については、土地のみで1,500万円前後、新築の一戸建てで2,500~3,500万円程度である。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既成住宅地域である。比準価格は小倉南区において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 公示価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境補正行政その他 | 地域要因行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,800 円/㎡ | | 価格変動形成要因の | (一般的要因) | 人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。 | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | (地域要因) | 小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。 | | | | |
| 変動率 | 年間 | +0.5 % | 半年間 | % | (個別的要因) | 個別的要因は変動は認められない。 | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|--------------------|-------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 10310 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東4m市道 | | 1住居 (60,160) | |
| b | 小倉南5C - 10608 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北西7m市道 | | 1低専 (50,80) 風致地区 | |
| c | 小倉南5C - 11102 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 南西6m市道 | | 1低専 (50,80) | |
| d | 小倉南5C - 10613 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西6m市道 | | 1中専 (60,200) | |
| e | 小倉南5C - 11203 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東4.5m市道 | | 1低専 (50,80) | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 48,448 | 100 [100.0] | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 48,787 | 100 [106.0] | 46,025 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 46,000 |
| b | () 34,079 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.3] | 37,891 | 100 [86.7] | 43,704 | 環境 0.0 画地 0.0 | 43,700 |
| c | () 49,800 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [101.0] | 49,603 | 100 [113.3] | 43,780 | 行政 0.0 | 43,800 |
| d | () 48,082 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 48,322 | 100 [111.4] | 43,377 | その他 0.0 | 43,400 |
| e | () 46,508 | 100 [100.0] | [100.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 46,648 | 100 [109.8] | 42,485 | [100.0] 100 | 42,500 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +4.0 | 環境 +3.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -15.0 | | |
| | | | 画地 -9.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +10.0 | | |
| | | | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +5.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.03 | 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 +12.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 44,000 円/㎡〕 | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 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 | | 自用の戸建住宅を中心とした既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 古澤不動産鑑定士事務所 |
| 北九州小倉南(県) - 4 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 古澤 秀夫 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 19,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 91,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|--------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------|----------|-------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34 「企救丘1-5-19」 | | | | 地積(㎡) | 210 | 法令上の規制等 | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1低専(50,80) | | | | |
| | 長方形1.5:1 | 住宅W1 | 区画整然とした中規模一般住宅地域 | 南西5m市道 | 水道、ガス、下水 | 企救丘800m | (その他) | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東200m、西200m、南200m、北150m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m | | 規模 | 200㎡程度、形状長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 特にない | | 街路 | 基準方位北5m市道 | 交通施設 | 企救丘駅北方800m 法令1低専(50,80)規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、最寄り駅をはじめ公共利便施設との接近条件も良好な地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。住環境が良好なことから需要は旺盛で、価格水準についても上昇傾向で推移すると推測される。 | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 +1.0 | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 91,000 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は、区画整然とした住宅地域で公共利便施設の配置も良好であることから、当該地域での住宅地需要は高い状況が続いている。取引価格の中心価格帯は、規模類型等によりある程度のバラツキはあるが、新築戸建住宅で4,000万円程度となっている。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格については、小倉南区内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉南(県) - 15 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 76,000 円/㎡ | [102.5] | 100 | 100 | [101.0] | 90,100 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | | |
| | 76,000 円/㎡ | | 100 | [100.0] | [87.3] | 100 | | 行政その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | -1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,500 円/㎡ | | -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円/㎡ | 変動率 | 年間 +0.6% | 半年間 % |
| | 価格形成要因 | | 変動状況 | | 要因 | | <p>(一般的要因) 小倉南区内の人口は微減傾向にある。景気は緩やかな回復傾向が見られ、不動産取引についても回復傾向が見られる。</p> <p>(地域要因) 近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住環境は良好であり、住宅地の需要も高い状況が続いている。</p> <p>(個別的要因) 不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p> | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-------------|-----------|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10510 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 長方形 | 北東6 m市道 | | 2低専 (60,100) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 11106 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西6 m市道 | | 1低専 (50,80) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 10316 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西6 m市道 | | 1低専 (50,80) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 11305 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西4 m市道 | | 1低専 (50,80) | | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 98,359 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[101.0]}$ | 97,775 | $\frac{100}{[108.1]}$ | 90,449 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 98,891 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 99,287 | $\frac{100}{[112.0]}$ | 88,649 | | 91,400 | | | | |
| c | () 80,287 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 80,769 | $\frac{100}{[91.2]}$ | 88,563 | | 89,500 | | | | |
| d | () 84,330 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 84,667 | $\frac{100}{[91.2]}$ | 92,837 | | 89,400 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | | 93,800 | | | | |
| | | | | | | | | | [101.0] 100 | | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 +1.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | +7.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.12 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 その他 | +12.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 その他 | -3.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.06 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 その他 | -2.0 |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | | 交通・接近 行政 | | 環境 その他 | | 街路 行政 | | 交通・接近 その他 | | 環境 その他 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | | 〔比準価格： 91,000 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 近隣地域は、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、収益還元法は適用できなかった。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州小倉南(県) - 5 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 友松 昌司 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 14,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 57,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区志井2丁目17番40「志井2-8-8」 | | | | 地積(㎡) | 247 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1低専(50,80) | | |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 LS 2 | 一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域 | 南東5m市道 | 水道、ガス、下水 | モノレール志井450m | (その他)風致地区 | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 80m、西 50m、南 100m、北 70m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 19m、 | | | 規模 | 250㎡程度、形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | | 街路 | 5m市道 | 交通施設 | モノレール志井駅西方450m | 法令 1低専(50,80)風致地区 | |
| 地域要因の将来予測 | 地域要因に大きな変動はなく、住宅地域として概ね成熟していることから、今後とも現状維持で推移すると考えられる。居住環境は比較的良好であり、地価水準については、やや上昇傾向にて推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 57,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、北九州市小倉南区西部地区を中心とした住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者を中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で概ね1,400万円前後が主流となっている。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場が十分に成熟されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、指定基準地等とのバランス検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉南(県) - 15 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 76,000 円/㎡ | [102.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [135.3] | [100.0] 100 | 57,600 | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円/㎡ | | | 価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動 の 要 因 | 〔一般的 要因〕 | 小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | 〔地域 要因〕 | 地域要因に大きな変動はない。 | | |
| 変動率 年間 +0.9% 半年間 % | | | | | 〔個別的 要因〕 | | 個別的要因に変動はない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南 5 C - 10108 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 長方形 | 東4.8 m市道 北4 m 角地 | | 1 低専 (60,80) 風致地区 | | |
| b | 小倉南 5 C - 10909 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西8 m市道 | | 1 中専 (60,200) | | |
| c | 小倉南 5 C - 10613 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 西6 m市道 | | 1 中専 (60,200) | | |
| d | 小倉南 5 C - 10606 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南6 m市道 | | 1 中専 (60,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 60,618 | 100 [100.0] | [100.6] 100 | 100 [/] | 100 [92.7] | 65,784 | 100 [115.0] | 57,203 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 57,200 | |
| b | () 69,570 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 69,570 | 100 [119.3] | 58,315 | 画地 0.0 行政 0.0 | 58,300 | |
| c | () 48,082 | 100 [100.0] | [100.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 48,322 | 100 [87.4] | 55,288 | その他 0.0 | 55,300 | |
| d | () 65,705 | 100 [100.0] | [102.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 67,151 | 100 [118.2] | 56,811 | | 56,800 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.07 | 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 +15.0 | 画地 -7.3 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 +6.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 +6.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.18 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 +6.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 57,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 自己所有を主とした戸建住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| (1)比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|----------------|--------------------|------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-----------|-------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | | | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | |
| a | 小倉南5C - 11201 | 北九州市小倉南区 | | | | 建付地 | () | 長方形 | 東5.5m市道 南4.5m 角地 | | 1中専 (70,200) 居住誘導区域 | | | |
| b | 小倉南5C - 11106 | 北九州市小倉南区 | | | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北西6m市道 | | 1低専 (50,80) | | | |
| c | 小倉南5C - 10510 | 北九州市小倉南区 | | | | 更地 | () | 長方形 | 北東6m市道 | | 2低専 (60,100) | | | |
| d | 小倉南5C - 11101 | 北九州市小倉南区 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東8m市道 | | 1低専 (50,80) | | | |
| e | 小倉南5C - 10405 | 北九州市小倉南区 | | | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4.5m市道 | | 1低専 (50,80) 高さ制限10m その他 | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 111,943 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 108,683 | 100 [120.2] | 90,418 | 街路 交通・ 接近 | 0.0 0.0 | 92,200 | | | |
| b | () 98,891 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 98,891 | 100 [107.1] | 92,335 | 環境 画地 | 0.0 +2.0 | 94,200 96,400 | | | |
| c | () 98,359 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [101.0] | 97,385 | 100 [103.0] | 94,549 | 行政 | 0.0 | 92,500 | | | |
| d | () 90,476 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 90,476 | 100 [99.8] | 90,657 | その他 | 0.0 | 92,500 | | | |
| e | () 86,000 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 86,000 | 100 [97.9] | 87,845 | [102.0] 100 | 0.0 100 | 89,600 | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | +9.0 0.0 | 環境 その他 | +5.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | +4.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 +1.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 93,000 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 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 | | 指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, トラスト・リアルティ株式会社. Row 1: 北九州小倉南(県) - 7, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 村上 知子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公価表示価格と格しをた, (9)指か定ら基の準検地討, (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Contains detailed valuation reasoning and data.

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------|---------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南5C - 11008 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西5m市道 | | 1中専 (60,200) | | |
| b | 小倉南5C - 20850 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 北東6m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 小倉南5C - 11215 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南東4.6m市道 南西4.6m 角地 | | 1住居 (70,184) 居住誘導区域 | | |
| d | 小倉南5C - 11003 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南東10m市道 北西6m 角地 | | 1低専 (50,60) 建築協定 地区計画等 | | |
| e | 小倉南5C - 10910 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東6m市道 | | 1低専 (50,80) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 48,440 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [81.0] | 59,802 | 100 [117.2] | 51,026 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 51,000 | |
| b | () 51,547 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [/] | 100 [90.0] | 58,878 | 100 [116.1] | 50,713 | 環境 0.0 画地 0.0 | 50,700 | |
| c | () 45,424 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 44,277 | 100 [86.8] | 51,010 | 行政 0.0 | 51,000 | |
| d | () 46,206 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [102.0] | 45,300 | 100 [87.9] | 51,536 | その他 0.0 | 51,500 | |
| e | () 47,193 | 100 [100.0] | [100.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 47,571 | 100 [91.8] | 51,820 | [100.0] 100 | 51,800 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -9.0 | 環境 +25.0 | 画地 -19.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +15.0 | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 -14.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 -9.0 | 環境 -8.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -10.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 51,200 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 第1種低層住宅専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域内にあり、賃貸市場の熟成度が低いため。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州小倉南(県) - 8 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 友松 昌司 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 8,050,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 48,800 円 / ㎡ |
|-------|-------------|----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) [令和 5 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 「沼本町1-6-32」 | | | 地積 (㎡) | 165 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 住居 (60,200) |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W 2 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 南6 m 市道、西側道 | 水道、ガス、下水 | 下曽根2.2 km | (その他) (70,200) |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 70 m、南 20 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 15 m、 | | | 規模 | 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | |
| | 地域的特性 | 特記 特になし | 街 6 m市道 | 交通 下曽根駅北東方2.2 km | 施設 | 法令 1 住居 (60,200) | 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 地域要因に大きな変動はなく、住宅地域として概ね成熟していることから、今後とも現状維持で推移すると考えられる。居住環境は比較的良好であり、地価水準については、やや上昇傾向にて推移するものと予測する。 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 角地 0.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 48,800 円 / ㎡ | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 27,200 円 / ㎡ | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、北九州市小倉南区東部地区を中心とした住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、市内に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進む北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、居住環境が良好な近隣地域の不動産の市場競争力は高いものと思料する。市場において取引される価格帯は、200㎡程度の土地で概ね1,000万円前後が主流となっている。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は、収益性の観点から市場価格を把握した理論的な価格であるが、想定要素を含んで価格算定されるためやや説得力が劣ると思料する。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、収益価格は参考とし、指定基準地等との検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。 | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 公示価格 円 / ㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他 |
| | 北九州小倉南(県) - 11 | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 50,400 円 / ㎡ | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [105.3] | 100 | 48,000 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,600 円 / ㎡ | | 価格変動状況 要因 | (一般的 要因) | 小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ | | | (地域 要因) | 地域要因に大きな変動はない。 | | |
| | 変動率 | 年間 +0.4 % 半年間 % | | (個別的 要因) | 個別的要因に変動はない。 | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南5C - 10414 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 台形 | 西9 m県道 | | 1住居 (60,200) | | |
| b | 小倉南5C - 11007 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東8 m県道 | | 1住居 (60,200) | | |
| c | 小倉南5C - 10208 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西4.5 m市道 東4 m 二方路 | | 1住居 (70,180) | | |
| d | 小倉南5C - 11313 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西4 m市道 | | 1住居 (60,160) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 48,745 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 48,891 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 49,940 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 49,900 | |
| b | () 47,348 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 48,314 | $\frac{100}{[101.0]}$ | 47,836 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 47,800 | |
| c | () 55,479 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[91.8]}$ | 61,825 | $\frac{100}{[117.4]}$ | 52,662 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 52,700 | |
| d | () 41,589 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 52,298 | $\frac{100}{[109.8]}$ | 47,630 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 47,600 | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 -4.0 | 環境 -1.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -1.0 | 環境 0.0 | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 +10.0 | 画地 -8.2 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 +5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 48,800 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,458,755 | 530,624 | 1,928,131 | 1,757,960 | 170,171 | (0.9767) 166,206 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 4,492,054 円 (27,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|------------------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 90.00 | L S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 住居 | 70 % | 200 % | 200 % | 165 ㎡ | 13.0 m x 13.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | ファミリータイプの共同住宅、平均床面積 4 5 ㎡各階 2 戸を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段使用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 2 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,160 | 104,400 | 1.0 | 104,400 |
| ~ | | | | | | | 1.0 | 104,400 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 100.0 | 180.00 | | 208,800 | | 208,800 |
| 年額支払賃料 | | | | 208,800 円 x 12ヶ月 = 2,505,600 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金充当のため不要 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 2,505,600 円 x 4.0 % + 円 x % = 100,224 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,405,376 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 208,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,004 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 208,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 51,375 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 2,458,755 円 (14,902 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南 4 C (賃) - 10301 | 1,271 (1,219) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[110.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,100 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡ |
| b | 小倉南 4 C (賃) - 10802 | 1,200 (1,151) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,263 | 月額支払賃料 (1,160 円/㎡) |
| c | 小倉南 4 C (賃) - 10803 | 996 (996) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,048 | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 113,600 円 | 28,400,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 100,224 円 | 2,505,600 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 18,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 241,400 円 | 28,400,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 28,400 円 | 28,400,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 28,400 円 | 28,400,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 530,624 円 (| 3,216 円 / m ²) | (経費率 21.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 28,400,000 円 | 設計監理料率 153,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 0.0484 x 40 % + | 仕上部分 0.0621 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,757,960 円 (10,654 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,458,755 円 | |
| 総費用 | | 530,624 円 | |
| 純収益 - | | 1,928,131 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,757,960 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 170,171 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 166,206 円 (1,007 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 4,492,054 円 (| 27,200 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: 北九州小倉南(県) - 9, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土橋 幸夫

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 5年1月], 円/㎡, 1.2倍, 倍率種別, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes columns for location, area, shape, surrounding area, and valuation methods. (1) 基準地: 北九州市小倉南区中吉田4丁目1394番19, 地積 260㎡, 1中専 (60,200). (2) 近隣地域: 東 200m, 西 70m, 南 70m, 北 80m, 標準的使用 低層住宅地. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 (43,300 円/㎡), 収益還元法 (32,800 円/㎡), 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、小倉南区東部の沼・吉田地区を中心とする郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: アパート等の収益物件も混在しているが、戸建住宅を中心とした居住の快適性を重視する地域である. (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 北九州小倉南(県) - 11, 前年指定基準地の価格 50,400 円/㎡, 時点修正 [100.2], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 42,900, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,900 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|--------------------|--------------|-------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 11007 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東8m県道 | | 1住居 (60,200) | |
| b | 小倉南5C - 11008 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西5m市道 | | 1中専 (60,200) | |
| c | 小倉南5C - 10801 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西6m市道 | | 1低専 (50,80) | |
| d | 小倉南5C - 20651 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南西8m市道 | | 1低専 (40,60) 地区計画等 | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 47,348 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 48,314 | 100 [111.4] | 43,370 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 43,400 |
| b | () 48,440 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [81.0] | 59,802 | 100 [136.4] | 43,843 | 環境 0.0 | 43,800 |
| c | () 44,419 | 100 [100.0] | [100.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 44,819 | 100 [104.5] | 42,889 | 画地 0.0 | 42,900 |
| d | () 48,900 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 51,474 | 100 [119.4] | 43,111 | 行政 0.0 その他 0.0 | 43,100 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +5.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +3.0 | | |
| | | | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -1.0 | 交通・接近 +6.0 | 環境 +30.0 | | |
| | | | 画地 -19.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 0.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +22.0 | | |
| | | | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | | |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 43,300 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 3,374,430 | 711,749 | 2,662,681 | 2,339,820 | 322,861 | (0.9767) 315,338 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 8,522,649 円 (32,800 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|----------------------------|---------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 120.00 | L S 2 F | | 240.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 260 ㎡ | 17.0 m x 14.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 専有面積 6 0 ㎡程度のファミリータイプ住戸を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------|---------|---------|----------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等 (円) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等 (月数) | b権利金等 (円) | b権利金等 (月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 共同住宅 | 120.00 | 100.0 | 120.00 | 1,194 | 143,280 | 1.0 | 143,280 | 1.0 | 143,280 |
| ~ 2 | 共同住宅 | 120.00 | 100.0 | 120.00 | 1,194 | 143,280 | 1.0 | 143,280 | 1.0 | 143,280 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 240.00 | 100.0 | 240.00 | | 286,560 | | | | 286,560 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 286,560 円 x 12ヶ月 = 3,438,720 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金により担保されているので計上しない 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 3,438,720 円 x 4.0 % 円 x % = 137,549 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 3,301,171 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 286,560 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,751 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 286,560 円 x 96.0 % x 0.2563 = 70,508 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 3,374,430 円 (12,979 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|---------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南 5 C (賃) - 10603 | 1,086 (1,086) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [93.0] | 100 [96.0] | 100 [100.0] | 1,216 | 対象基準階の月額実質賃料 1,219 円/㎡ |
| b | 小倉南 5 C (賃) - 20656 | 1,160 (1,113) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,221 | 月額支払賃料 (1,194 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 151,200 円 | 37,800,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 137,549 円 | 3,438,720 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 26,100 円 | 査定額 | |
| | 建物 321,300 円 | 37,800,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 37,800 円 | 37,800,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 37,800 円 | 37,800,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 711,749 円 (| 2,737 円 / m ²) | (経費率 21.1 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 37,800,000 円 | 設計監理料率 153,000 円 / m ² x 240.00 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 0.0484 x 40 % + | 仕上部分 0.0621 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,339,820 円 (8,999 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,374,430 円 | |
| 総費用 | | 711,749 円 | |
| 純収益 - | | 2,662,681 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,339,820 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 322,861 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 315,338 円 (1,213 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 8,522,649 円 (| 32,800 円 / m ²) | |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社平成総合鑑定所 |
| 北九州小倉南(県) - 10 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 都合 哲男 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 9,310,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,800 円 / ㎡ |
|-------|-------------|----------|--------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) [令和 5 年1月] | 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------|--------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区中曽根 4 丁目 1 0 2 2 番 1 6 「中曽根 4 - 2 1 - 1 1」 | | | 地積 (㎡) | 173 | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 中専 (60,200) | | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域 | 南 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 下曽根 1.5 km | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 150 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 15 m、 | | 規模 | 200 ㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 なし | | 街 6 m 市道 | 交通 下曽根駅南東方 1.5 km | 法令 1 中専 (60,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | J R 下曽根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曽根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後とも堅調に推移していくものと予測される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 53,800 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 35,800 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / ㎡ | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は J R 下曽根駅圏域に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 0 0 万円程度が中心となっている。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上、標準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた標準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 公示価格 | 円 / ㎡ | [] | 100 | 100 | [] | 53,800 | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉南(県) - 11 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 50,400 円 / ㎡ | [100.2] | 100 | 100 | [100.0] | 53,800 | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,100 円 / ㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 公示価格 | 円 / ㎡ | 変動状況要因 |
| | 変動率 | 年間 +1.3 % | 半年間 | % | (一般的要因) 新型コロナウイルスが収束し、経済は回復基調にあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の世界経済の減退が懸念される。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。 | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10303 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東4 m道路 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 20251 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4.5 m市道 | | 1中専 (60,180) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 10212 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西4 m私道 | | 1中専 (60,160) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 11313 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北西4 m市道 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| e | 小倉南5C - 10318 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東4.3 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 53,383 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.0] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 53,917 | $\frac{100}{[100.9]}$ | 53,436 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 42,203 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 53,334 | $\frac{100}{[98.0]}$ | 54,422 | | 53,400 | | | | |
| c | () 64,701 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.8] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 68,651 | $\frac{100}{[121.3]}$ | 56,596 | | 54,400 | | | | |
| d | () 41,589 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.6] 100 | $\frac{100}{[80.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 52,298 | $\frac{100}{[97.0]}$ | 53,915 | | 56,600 | | | | |
| e | () 43,427 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 48,252 | $\frac{100}{[95.1]}$ | 50,738 | [100.0] 100 | 53,900 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +9.5 0.0 | 環境 | -5.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 -20.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 | 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | +25.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | 0.0 0.0 | 環境 | 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 | -3.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 53,800 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 2,744,202 | 584,220 | 2,159,982 | 1,925,090 | 234,892 | (0.9767) 229,419 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 6,200,514 円 (35,800 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 90.00 | L S 2 F | | 180.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 173 ㎡ | 12.0 m x 14.5 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 各階 2 戸のファミリータイプを想定 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 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 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,300 | 117,000 | 1.0 | 117,000 |
| ~ 2 | 住宅 | 90.00 | 100.0 | 90.00 | 1,300 | 117,000 | 1.0 | 117,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 180.00 | 100.0 | 180.00 | | 234,000 | | 234,000 |
| 年額支払賃料 | | | | 234,000 円 x 12ヶ月 = 2,808,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 管理費と相殺のため計上しない。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金などにより充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 2,808,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 112,320 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 2,695,680 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 234,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,246 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 234,000 円 x 96.0 % x 0.2060 = 46,276 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 2,744,202 円 (15,862 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南 5 C (賃) - 10501 | 1,251 (1,231) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,251 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,320 円/㎡ |
| b | 小倉南 5 C (賃) - 10502 | 1,407 (1,363) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,407 | 月額支払賃料 (1,300 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 124,400 円 | 31,100,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 112,320 円 | 2,808,000 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 21,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 264,300 円 | 31,100,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 31,100 円 | 31,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 31,100 円 | 31,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 584,220 円 (| 3,377 円 / m ²) | (経費率 21.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 31,100,000 円 | 設計監理料率 171,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 1.03 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 0.0484 x 40 % + | 仕上部分 0.0621 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,925,090 円 (11,128 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 2,744,202 円 | |
| 総費用 | | 584,220 円 | |
| 純収益 - | | 2,159,982 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 1,925,090 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 234,892 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 229,419 円 (1,326 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 6,200,514 円 (| 35,800 円 / m ²) | |

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

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

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 10,700,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 50,500 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区朽網西 4 丁目 3 7 8 0 番 5 「朽網西 4 - 1 2 - 6」 | | | | 地積 (m ²) | 211 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専 (50,80) | | |
| | 長方形 1 : 1.2 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域 | 北東 5.7 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 朽網 550 m | (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 130 m、南 80 m、北 100 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 標準方位北 5.7 m 市道 | 交通施設 | 朽網駅 南西方 550 m | 法令 1 低専 (50,80) 規制 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 50,500 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区南東部の下曽根・朽網地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯である。既存の住宅地域であり、新規分譲地との相対的競争力は劣るが、背後人口の大きさから周辺には商業施設も多く生活利便性は比較的良好である。地価は周辺地域の上昇基調を受け、横這いから僅かに上昇傾向。中古物件付で、2 千 ~ 2 千 5 百万円程度が需要の中心である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中小規模の戸建住宅の建ち並び高台の住宅地域であり、アパート等の収益物件は認められず自用目的の取引に限定される。収益価格は試算できなかった。開発の進む日豊本線沿線地域であり、対象地と比較可能な適切な取引事例を収集しており、比準価格の信頼性は高いものと判断した。従って、市場の実態を反映した同価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 標準 街路 | 地 街路 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 準 交通 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内 訳 | 標準 街路 | 地 街路 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 準 交通 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,400 円 / m ² | | | 価格変動形状形成要因 | (一般的要因) | コロナ禍の影響が希薄化する中、低金利、財政出動による不動産価格の下支えや一定の実需が期待される。地価は堅調に推移している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | (地域要因) | 特段の変動要因はない。既存の丘陵地の住宅地域であり新興の住宅地との相対的競争力は弱い、潜在的需要もあり地価は比較的堅調。 | | | |
| 変動率 | | 年間 +0.2 % | 半年間 % | (個別的要因) | 特にない。 | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|------------------------|--------------|---------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 11202 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 不整形 | 北東8m市道 北東6m 二方路 | | 1低専 (50,80) 居住誘導区域 | |
| b | 小倉南5C - 20251 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東4.5m市道 | | 1中専 (60,180) | |
| c | 小倉南5C - 10318 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東4.3m市道 | | 工業 (60,200) | |
| d | 小倉南5C - 11204 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北2.6m市道 | | 工業 (60,200) | |
| e | 小倉南5C - 11205 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 不整形 | 北東4m市道 南4m 二方路 | | 1低専 (50,80) | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 50,268 | 100 [100.0] | [102.8] 100 | 100 [/] | 100 [99.0] | 52,197 | 100 [103.7] | 50,335 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 50,300 |
| b | () 42,203 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [80.0] | 52,965 | 100 [103.0] | 51,422 | 環境 0.0 | 51,400 |
| c | () 43,427 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [90.0] | 100 [100.0] | 48,349 | 100 [94.9] | 50,947 | 画地 0.0 | 50,900 |
| d | () 44,943 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 44,943 | 100 [89.7] | 50,104 | 行政 0.0 | 50,100 |
| e | () 38,972 | 100 [100.0] | [100.1] 100 | 100 [/] | 100 [95.0] | 41,064 | 100 [82.1] | 50,017 | その他 0.0 [100.0] 100 | 50,000 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.28 | 街路 0.0 画地 -1.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -5.0 その他 0.0 | 環境 +7.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 画地 -20.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 +5.0 | 交通・接近 -13.0 その他 0.0 | 環境 +15.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -12.0 その他 0.0 | 環境 +10.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -6.0 行政 0.0 | 交通・接近 -10.0 その他 0.0 | 環境 +6.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 +0.02 | 街路 0.0 画地 -5.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -3.0 行政 0.0 | 交通・接近 +2.0 その他 0.0 | 環境 -17.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 50,500円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 持ち家を主体とした戸建住宅地域にあり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 9,660,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 57,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区上貫 2 丁目 1 3 5 1 番 5 外 「上貫 2 - 8 - 2」 | | | 地積 (m ²) | 168 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専 (50,80) (その他) |
| | 長方形 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 | 北東 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 下曽根 2.2 km | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 40 m、南 80 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模 | | | 180 m ² 程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 下曽根駅 南西方 2.2 km | 法令 | 1 低専 (50,80) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、現状の土地利用を維持すると考えられる。郊外に存するものの、利便施設が揃う居住環境に対し需要が認められるなど、地価水準は上昇基調で推移していくと予測する。 | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 57,500 円 / m ² | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で市内都心部への通勤者等を主体とする。区内の人口は減少傾向で高齢化が進み、基準地においては郊外に存するものの、利便施設が揃う居住環境に対し需要が認められるなど、地価水準は上昇基調で推移している。なお、需要の中心となる価格帯については、新築の戸建物件で 3,000 万円程度となっている。 | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 郊外の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存し、事業収支等の観点から収益物件に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的であるため、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。標準価格では当該観点に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的價格が得られた。よって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、標準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準化補正 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 円 / m ² | [] | 100 | 100 | [] | 57,100 | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 北九州小倉南(県) - 11 | | | | | | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 50,400 円 / m ² | [100.2] | 100 | 100 | [100.0] | 57,100 | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | | 100 | [100.0] | [88.5] | 100 | | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 55,600 円 / m ² | | 価格形成要因の | (一般的) | 区内では人口の減少や高齢化が進む一方、モノレール沿線などの生活利便性等に優る住宅に係る需要が不動産市場を牽引している。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | (地域) | 郊外に位置するものの、利便施設が揃う居住環境に対し需要が認められるなど、地価水準は上昇で推移している。 | | |
| | 変動率 | 年間 +3.4 % | | (個別的) | 個別的的要因に変動はない。 | | |
| | | 半年間 % | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------------|----------|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10314 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西5m私道 | | 1中専 (60,200) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 10212 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 北西4m私道 | | 1中専 (60,160) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 11212 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 袋地等 | 北6.5m市道 | | 1中専 (60,200) 居住誘導区域 | | | | | |
| d | 小倉南5C - 11001 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西6m市道 | | 1中専 (60,200) | | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 75,089 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 75,389 | $\frac{100}{[121.8]}$ | 61,896 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 64,701 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 68,311 | $\frac{100}{[119.3]}$ | 57,260 | | 61,900 57,300 | | | | |
| c | () 38,230 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[72.3]}$ | 62,333 | $\frac{100}{[117.8]}$ | 52,914 | | 52,900 | | | | |
| d | () 74,956 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 74,956 | $\frac{100}{[128.5]}$ | 58,332 | | 58,300 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 環境 | +15.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | +4.0 0.0 | 環境 環境 | +15.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 -27.7 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 環境 | +10.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 環境 | +20.0 |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | | 交通・接近 行政 | | 環境 その他 | | 街路 行政 | | 交通・接近 その他 | | 環境 環境 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | | 〔比準価格： 57,500円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内に存し、所有者による自己使用が中心で、賃貸住宅が数多く見られる地域と異なり、賃貸市場の熟成度が低いため。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 合同会社花田不動産鑑定士事務所 |
| 北九州小倉南(県) - 13 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 花田 宏治 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 10,500,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 54,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------------|----------------------------------|-----------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」 | | | | 地積 (m ²) | 195 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専 (50,80) | |
| | 長方形 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域 | 南西 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 安部山公園 1.5 km | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 安部山公園駅 北東方 1.5 km | 法令 | 1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 54,000 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は足立山山麓に広がる小倉南区の住宅地域一円で、主たる需要者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。取引価格帯は土地・中古建物の総額で 2,000 万円台が中心となっているほか、ハウスメーカーによるミニ分譲が処々に介在し、土地・建物総額 3,000 万円台での販売がみられる状況である。取引にあたっては一般に利便性、快適性、安全性が重視される傾向があり、加えて昨今は自然災害への関心が高まっている。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めた。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因に着目して比較検討して求めた比準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地に比準した価格との均衡を得ていることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 標準地番号 | - | [] | 100 | 100 | [] | 補正 行政 その他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円 / m ²) | 内 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 北九州小倉南(県) - 11 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 53,100 | 標準 交通 環境 画地 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 53,100 | 補正 行政 その他 | |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 | | 価格変動形成要因 | 変動状況 | 要因 | 要因 | 要因 | |
| | 継続 新規 前年標準価格 53,500 円 / m ² | | | | | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | | 標準地番号 | | 公示価格 | | 円 / m ² | | |
| 変動率 | | 年間 | +0.9 % | 半年間 | % | | | |
| <p>(一般的) 景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。</p> <p>(地域) 中心市街地への時間距離は比較的恵まれた立地に在りながら地域一円の少子高齢化が進んでおり、宅地需要は相対的に弱い。</p> <p>(個別的) 特段の変動要因はない。</p> | | | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-------------------------|--------------|------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 10313 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南5 m私道 | | 1 低専 (50,80) 宅造規制区域 | |
| b | 小倉南5C - 10611 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南西6.5 m市道 | | 1 中専 (60,200) 宅造工事規制区域 | |
| c | 小倉南5C - 10115 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北5 m私道 | | 1 中専 (60,200) | |
| d | 小倉南5C - 20156 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 北西4 m府道 南西4 m 準角地 | | 1 低専 (60,80) | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 60,489 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 61,094 | 100 [112.5] | 54,306 | 街路 交通・ 0.0 | 54,300 |
| b | () 56,968 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 57,538 | 100 [109.3] | 52,642 | 接近 環境 0.0 | 52,600 |
| c | () 57,578 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 57,578 | 100 [104.9] | 54,888 | 画地 行政 0.0 | 54,900 |
| d | () 58,453 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [102.0] | 57,880 | 100 [96.0] | 60,292 | その他 0.0 | 60,300 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 +16.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 +15.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 +15.0 | | |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 0.0 | | |
| | | | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | | |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 54,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | 対象不動産の最も有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

| | | | | |
|----------------|-------------|--------|----------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アプレイザル |
| 北九州小倉南(県) - 14 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐藤 修 |
| 鑑定評価額 | 6,930,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 48,100 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区朽網西2丁目14番15 「朽網西2-19-21」 | | | 地積 (㎡) | 144 () | 法令上の規制等 | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 2低専 (60,100) (その他) | | |
| | 正方形 1:1 | 住宅 W2 | 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 南6m 市道 | 水道、 ガス、 下水 | 朽網1km | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 100m、西 150m、南 200m、北 50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 12m、規模 | | | 144㎡程度、形状 正方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 6m市道 | 交通 朽網駅 北西方1km | 法令 2低専 (60,100) 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 住環境等において同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要がみられる。今後の環境変化は予測されず、地価は緩やかな上昇傾向で推移すると予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 48,100 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域である。主たる需要者は、北九州市内や隣接する苅田町などに勤務先のある戸建て志向の給与所得者層と想定される。近隣地域は、圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要が見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で700万円前後、新築物件で3,000万円前後である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域である。自用の戸建住宅が標準的使用であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的要 因の比 較 | 対象基準地 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 正 行政 其他 其他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か 定ら 基の 準検 地討 | 指定基準地番号 | 北九州小倉南(県) - 11 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的要 因の比 較 | 対象基準地 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環 0.0 補 境 0.0 正 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 50,400 円/㎡ | [100.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [106.1] | [100.0] 100 | 47,600 | | |
| (10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,000 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 円/㎡ | 変動 状 成 要 因 の | |
| | 変動率 | 年間 +0.2 % | 半年間 % | <p>(一般的要因) 圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。</p> <p>(地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。価格水準の相対的な割安感から地価は下げ止まりを見せ、緩やかな上昇傾向にある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。</p> | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------|-----------|-------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 20354 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 袋地等 | 東12 m市道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 10318 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東4.3 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 11007 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東8 m県道 | | 1住居 (60,200) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 11204 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北2.6 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | | |
| e | 小倉南5C - 20352 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南3.5 m道路 | | 1中専 (60,160) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 37,789 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [98.7] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[80.0]}$ | 46,622 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 47,622 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 47,600 | | | | |
| b | () 43,427 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.2] 100 | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 48,349 | $\frac{100}{[100.9]}$ | 47,918 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 47,900 | | | | |
| c | () 47,348 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 48,314 | $\frac{100}{[95.9]}$ | 50,380 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 50,400 | | | | |
| d | () 44,943 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 44,943 | $\frac{100}{[92.9]}$ | 48,378 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 | 48,400 | | | | |
| e | () 45,348 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.4] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 45,529 | $\frac{100}{[93.1]}$ | 48,903 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 [100.0] 100 | 48,900 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 -0.10 | 街路 画地 | 0.0 -20.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 -2.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -6.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -8.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +2.0 0.0 | 環境 その他 | -1.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -4.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 48,100 円/㎡〕 | | | | | | |

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 15,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,900 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|--------|-----------|------------|--|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 61,000 円/㎡ | |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|----------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区若園2丁目9番11「若園2-8-25」 | | | | 地積(㎡) | 194 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専(60,200) | |
| | 長方形 1:1.5 | 住宅 LS 2 | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域 | 南6m市道 | 水道、ガス、下水 | 城野1km | (その他) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 100m、南 100m、北 150m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 12m、奥行 約 17m、規模 200㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 戸建住宅のほか低層共同住宅も散見される住宅地域 | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 城野駅 南東方1km | 法令 1中専(60,200) 規制 |
| | 地域要因の将来予測 | 格別な変動要因はなく現状を維持し、堅調な宅地需要に支えられ市況は安定しており、当面は同様の状況が続くと予測する。 | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 80,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 54,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 対象標準地は小倉南区の既成住宅地域内にある戸建住宅地で、同一需給圏は小倉北区の一部を含むJR城野駅を最寄り駅とする一円の住宅地域であり、主たる需要者はエンドユーザー又は不動産業者等であると思料する。良好な生活利便性が下支えとなつて、中古物件の取引に加えミニ開発による分譲も行われており、地域の不動産市況は堅調である。取引相場は値幅があるものの、概ね土地総額1,300万~1,400万が中心と推察する。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益価格が低く求められたが、賃料と元本価格との相関性が希薄なためであると思料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀で、市場では不動産相場が重要な判断基準であり、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | |
| (8)公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,000 円/㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 景気は緩やかな回復傾向を続けており、不動産市場では用地不足が唱えられる中、住宅地を中心に地価の二極化が更に進行している。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州小倉南 - 1 公示価格 76,700 円/㎡ | | | | | 〔地域要因〕 | 小倉北区中心部との位置関係に優位な住宅地域であり、安定した需要が期待できるが他地域との割安感はほぼ解消されつつある。 | |
| | 変動率 | 年間 +2.5% | 半年間 +1.6% | | 〔個別的要因〕 | | 特段の変動要因はない。 | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 10106 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西4.5m市道 北東5m 角地 | | 1住居 (60,200) | |
| b | 小倉南5C - 10311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南4.3m市道 西4.3m 角地 | | 1中専 (70,172) | |
| c | 小倉南5C - 20157 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南西5m市道 | | 1住居 (60,200) | |
| d | 小倉南5C - 20158 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 西4m市道 | | 1中専 (60,160) | |
| e | - | | | | () | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 83,407 | 100 [100.0] | [101.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 84,491 | 100 [99.9] | 84,576 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 84,600 |
| b | () 86,264 | 100 [100.0] | [101.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 84,924 | 100 [98.0] | 86,657 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 86,700 |
| c | () 81,643 | 100 [100.0] | [101.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 82,459 | 100 [97.0] | 85,009 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 85,000 |
| d | () 73,023 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 73,023 | 100 [98.0] | 74,513 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 74,500 |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.21 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -3.0 行政 0.0 | 交通・接近 +3.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 0.0 画地 +3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 行政 0.0 | 交通・接近 +1.0 その他 0.0 | 環境 -3.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | 交通・接近 行政 | 環境 その他 | 街路 行政 | 交通・接近 その他 | 環境 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 80,000 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 2,620,693 | 558,731 | 2,061,962 | 1,665,110 | 396,852 | (0.9767) 387,605 | (4.1 0.4) 3.7 % | |
| | 収益価格 | 10,475,811 円 (54,000 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 84.30 | B 2 F | | 168.60 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 | 60 % | 200 % | 200 % | 194 ㎡ | 11.5 m x 17.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 単身者又はニューファミリー向け 2 D K (平均専有面積 47 ㎡) を想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 外階段のため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|-----------------|------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等 (円) | | b権利金等 (円) | |
| | | | | | | | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 住宅 | 84.30 | 100.0 | 84.30 | 1,320 | 111,276 | 1.0 | 111,276 | 1.0 | 111,276 |
| 2 ~ | 住宅 | 84.30 | 100.0 | 84.30 | 1,320 | 111,276 | 1.0 | 111,276 | 1.0 | 111,276 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 168.60 | 100.0 | 168.60 | | 222,552 | | 222,552 | | 222,552 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 222,552 円 x 12ヶ月 = | | | | 2,670,624 円 |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = | | | | 0 円 |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + | | | | = 0 円 |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | | | | | 0 円 |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 2,670,624 円 x 4.0 % 円 x % = | | | | 106,825 円 |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | | | 2,563,799 円 |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 222,552 円 x 96.0 % x 1.00 % = | | | | 2,136 円 |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 222,552 円 x 96.0 % x 0.2563 = | | | | 54,758 円 |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = | | | | 0 円 |
| 総収益 + + + | | | | | | 2,620,693 円 (13,509 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南 5 C (賃) - 10101 | 1,048 (985) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [96.0] | 100 [100.0] | 100 [92.0] | 1,187 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,349 円/㎡ |
| b | 小倉南 5 C (賃) - 20853 | 1,184 (1,090) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [92.0] | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 1,514 | 月額支払賃料 (1,320 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 107,600 円 | 26,900,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 133,531 円 | 2,670,624 x | 5.0 % |
| 公租公課 | 土地 35,200 円 | 査定額 | |
| | 建物 228,600 円 | 26,900,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 26,900 円 | 26,900,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 26,900 円 | 26,900,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 558,731 円 (| 2,880 円 / m ²) | (経費率 21.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 26,900,000 円 | 設計監理料率 155,000 円 / m ² x 168.60 m ² x (100%+ 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 0.0484 x 40 % + | 仕上部分 0.0621 x 40 % + |
| | | | 設備部分 0.0883 x 20 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 1,665,110 円 (8,583 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 2,620,693 円 |
| 総費用 | | | 558,731 円 |
| 純収益 - | | | 2,061,962 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 1,665,110 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 396,852 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 387,605 円 (1,998 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 10,475,811 円 (| | 54,000 円 / m ²) |

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 西澤不動産鑑定事務所 |
| 北九州小倉南(県) - 16 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 西澤 義男 |

| | | | |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 9,660,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 43,500 円 / m ² |
|-------|-------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区貫弥生が丘 2 丁目 2 3 1 3 番 2 4 外 「貫弥生が丘 2 - 1 0 - 1 5」 | | | 地積 (m ²) | 222 | 法令上の規制等 | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 「調区」(70,200) | |
| | 正方形 1 : 1 | 住宅 W 2 | 中規模一般住宅が建ち並び郊外に分譲住宅地域 | 南東 6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 下首根 4 km | (その他) 風致地区 建築協定 | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 150 m、南 100 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 | | | 225 m ² 程度、形状 正方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 下首根駅南方 4 km | 法令 | 「調区」(40,60) 風致地区 建築協定 | |
| | 地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅が建ち並び北九州郊外の市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。都心から距離があるため需要は限定的で、価格も横ばい傾向で推移している。 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | +2.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 43,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるため、需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円前後である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、市街化調整区域内に開発された大規模戸建住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断できた。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 地域 交通 環境 行政 その他 |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 地域 交通 環境 行政 その他 |
| | 円 / m ² | 100 | [] | [] | 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,500 円 / m ² | | 価格形成要因 | (一般的要因) | コロナ感染症は終息傾向、弱さもあるが景気は持ち直している。ウクライナ情勢、世界的な金利上昇や物価上昇が影響する可能性あり。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | (地域要因) | 地域内に特段の変動要因はないが、都心から距離がある市街化調整区域での開発で、需要は限定的、価格も横ばい傾向である。 | | | |
| | 変動率 年間 0.0 % 半年間 % | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|--------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10318 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ正方形 | 北東4.3 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 11204 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北2.6 m市道 | | 工業 (60,200) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 10208 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西4.5 m市道 東4 m 二方路 | | 1住居 (70,180) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 10303 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東4 m道路 | | 1住居 (60,160) | | | | | |
| e | 小倉南5C - 11003 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南東10 m市道 北西6 m 角地 | | 1低専 (50,60) 建築協定 地区計画等 | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 43,427 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 48,349 | $\frac{100}{[110.1]}$ | 43,914 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 44,943 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 44,943 | $\frac{100}{[96.6]}$ | 46,525 | | 44,800 | | | | |
| c | () 55,479 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[102.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[91.8]}$ | 61,825 | $\frac{100}{[141.6]}$ | 43,662 | | 47,500 | | | | |
| d | () 53,383 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 53,810 | $\frac{100}{[134.9]}$ | 39,889 | | 44,500 | | | | |
| e | () 46,206 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 45,300 | $\frac{100}{[114.4]}$ | 39,598 | | 40,700 | | | | |
| | | | | | | | | | [102.0] 100 | 40,400 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | +5.0 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | -5.0 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 画地 | 0.0 -8.2 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | +35.0 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +7.0 0.0 | 環境 その他 | +30.0 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 画地 | 0.0 +2.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 -2.0 | 交通・接近 その他 | +3.0 0.0 | 環境 その他 | +10.0 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 43,500 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | 低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社アブレイザル |
| 北九州小倉南(県) - 17 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐藤 修 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 8,350,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 23,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|----------------|----------|-----------------|---------|-----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6)路線価 | [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外 | | | | 地積(㎡) | 357 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 「調区」(70,200) | |
| | 正方形1:1 | 住宅W2 | 一般住宅も見られる農家住宅地域 | 西4m市道 | 水道、下水 | 石原町900m | (その他) (40,60) | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 150m、西 0m、南 300m、北 200m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 19m、奥行 約 19m、規模 360㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 国道背後の旧来からの農家住宅地域 | 街路 | 4m市道 | 交通施設 | 石原町駅 南西方900m 法令「調区」(40,60) 規制 | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 23,400 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区内の市街化調整区域に存する住宅地域を中心として、その周辺の一般住宅地域にも及び、主たる需要者は当該地域に地縁のある個人が中心で、他地域からの流入は見込まれず、公法上の規制等の要因もあり不動産取引は少ない状況が続いている。こうしたなか、生活利便性に劣る当該近隣地域の地価は緩やかな下落傾向が続いている。取引ごとに画地規模がまちまちであるため取引の中心となる価格帯は把握し難い。 | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は市街化調整区域内の農家住宅地域で、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用することができなかった。比準価格の有効性は事例資料の適否に依存するが、規範性のある資料に基づき調整区域における市場実態を相応に反映し得たと考える。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、類似する標準地との検討も踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8)公規価示準格価と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +11.0 化 環境 0.0 要 環境 +20.0 補 画地 0.0 因 行政 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 33,500 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [143.6] | [100.0] 100 | 23,300 | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (10)対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,600 円/㎡ | | 価格変動形状要因の | 〔一般的要因〕 | 圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は高めの水準にあり、個人消費も緩やかに増加している。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | 〔地域要因〕 この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に劣る住宅地域であり需要は相対的に弱く、地価水準は下落傾向が続いている。 | 〔個別的要因〕 個別的要因に変動は認められない。 | | |
| 変動率 | 年間 -0.8 % | 半年間 % | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | |
| a | 小倉南5C - 11304 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 不整形 | 南8.4 m市道 | | 「調区」 (50,60) | |
| b | 小倉南5C - 10105 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 長方形 | 南6 m市道 西6 m 角地 | | 「調区」 (50,60) | |
| c | 小倉南5C - 20353 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東4 m市道 | | 「調区」 (40,60) | |
| d | 小倉南5C - 20355 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南西4.6 m道路 | | 「調区」 (40,60) | |
| e | 小倉南5C - 10506 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北3.4 m市道 | | 「調区」 (40,60) | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) |
| a | () 17,930 | 100 [100.0] | [101.4] 100 | 100 [/] | 100 [80.0] | 22,726 | 100 [97.8] | 23,237 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 23,200 |
| b | () 23,539 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 22,853 | 100 [94.8] | 24,107 | 画地 0.0 行政 0.0 | 24,100 |
| c | () 16,260 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [70.0] | 100 [100.0] | 23,112 | 100 [100.8] | 22,929 | その他 0.0 | 22,900 |
| d | () 24,991 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | 25,635 | 100 [101.9] | 25,157 | その他 0.0 | 25,200 |
| e | () 14,610 | 100 [100.0] | [98.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [66.5] | 21,618 | 100 [98.0] | 22,059 | [100.0] 100 | 22,100 |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 画地 -20.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +4.0 行政 0.0 | 交通・接近 -6.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| b | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 画地 +3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 +2.0 行政 0.0 | 交通・接近 -8.0 その他 0.0 | 環境 +1.0 | | |
| c | 正常 | % / 月 -0.04 | 街路 0.0 画地 0.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 -4.0 その他 0.0 | 環境 +5.0 | | |
| d | 正常 | % / 月 -0.03 | 街路 0.0 画地 -3.0 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 0.0 行政 0.0 | 交通・接近 -3.0 その他 0.0 | 環境 +5.0 | | |
| e | 正常 | % / 月 -0.20 | 街路 0.0 画地 -33.5 | 交通・接近 0.0 行政 0.0 | 環境 0.0 その他 0.0 | 街路 -2.0 行政 0.0 | 交通・接近 0.0 その他 0.0 | 環境 0.0 | | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 23,400 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | |
| | 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 近隣地域は市街化調整区域の農家住宅地域であり、貸家等の賃貸市場が未成熟のため、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから適用を断念した。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

| | | | | |
|----------------|-----|--------|-----|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社プライム評価研究所 |
| 北九州小倉南(県) - 18 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 早坂 剛雄 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 9,060,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 46,700 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|-------------|----------|--------------|---------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 5年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5年 7月 10日 | (6) [令和 5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 5年 7月 3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------|-------------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区長行西5丁目733番49 「長行西5-9-19」 | | | 地積 (㎡) | 194 | 法令上の規制等 | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1低専(50,80) (その他)地区計画等 | | | |
| | 長方形 1:1.2 | 住宅 LS2 | 一般住宅が建ち並ぶ区画 整然とした住宅地域 | 北6m 市道 | 水道、 ガス、 下水 | 徳力嵐山口2.3km | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 80m、西 50m、南 30m、北 60m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 13m、奥行 約 15m、 | | | 規模 | 200㎡程度、形状 長方形 | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特記すべき事項はない | 街路 | 6m市道 | 交通施設 | 徳力嵐山口駅 南西方 2.3km 法令 1低専 (50,80) 地区計画等 規制 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ既存住宅地域であり、地域要因に特段の変動はない。交通利便性や生活利便性が劣るものの、安定的な住宅需要から地価はやや強含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 46,700 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区の郊外や周辺区町に存する区画整然とした既存住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区に居住し市内中心部への通勤する一次取得者が中心である。交通利便性や生活利便性が劣るものの、住宅需要は安定的で、地価についてもやや強含みで推移している。地価水準については、土地のみで850~1,000万円程度、新築の一戸建てで2,500~3,500万円程度が需要の中心である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は、区画整然とした住宅地域で、居住の快適性が重視される郊外の既存住宅地域である。標準価格は小倉南区において自己居住目的に取引された取引事例を採用しており、標準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では標準価格を標準として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地 標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的要 因の比 較 | 対象基準地 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (9) 指か 定ら 基 準 検 地 討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的要 因の比 較 | 対象基準地 の標準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 | 地 域 要 因 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | |
| (10) 対年 象標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,400 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ | | 価格 変 動 形 成 要 因 の | | (一般的 要因) | 人口は減少傾向にあるものの、景気はコロナ禍からの回復傾向により住宅需要も底堅く推移している。 | | | | |
| | 変動率 年間 +0.6% 半年間 % | | | | (地域 要因) | 交通利便性が劣るものの区画整然とした住宅地で需要は堅調であり、地価についてもやや強含みで推移している。 | | | | |
| | | | | | (個別的 要因) | 個別的要因は変動は認められない。 | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------|------------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南5C - 10910 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北東6 m市道 | | 1低専 (50,80) | | |
| b | 小倉南5C - 10301 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南西6 m市道 北西4.6 m 角地 | | 1住居 (70,200) | | |
| c | 小倉南5C - 10614 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南東9.3 m市道 | | 1住居 (60,200) | | |
| d | 小倉南5C - 11003 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ正方形 | 南東10 m市道 北西6 m 角地 | | 1低専 (50,60) 建築協定 地区計画等 | | |
| e | 小倉南5C - 11203 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 南東4.5 m市道 | | 1低専 (50,80) | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 47,193 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 47,571 | $\frac{100}{[105.0]}$ | 45,306 | 街路 0.0 交通・接近 0.0 | 45,300 | |
| b | () 40,201 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 39,303 | $\frac{100}{[82.4]}$ | 47,698 | 環境 0.0 | 47,700 | |
| c | () 49,378 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.7]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 49,724 | $\frac{100}{[103.0]}$ | 48,276 | 画地 0.0 | 48,300 | |
| d | () 46,206 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.0]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[102.0]}$ | 45,300 | $\frac{100}{[97.9]}$ | 46,272 | 行政 0.0 その他 0.0 | 46,300 | |
| e | () 46,508 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 46,648 | $\frac{100}{[100.9]}$ | 46,232 | $[100.0]$ 100 | 46,200 | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.15 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 -20.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.08 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +2.0 | 交通・接近 -2.0 | 環境 +3.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 画地 +2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -2.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 46,700 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % |
| | | | | | | () | () % |
| | 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 | | 戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域で、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | |
|----------------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社平成総合鑑定所 |
| 北九州小倉南(県) - 19 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 都合 哲男 |
| 鑑定評価額 | 17,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 77,500 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|---------|----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和5年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 61,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年7月3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|-------------------------------|-------------------|-----|-----------------------------------------------------------|---------------|-----------|--------------------------------------|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112 「田原新町3-4-28」 | | | 地積(㎡) | 226 | 法令上の規制等 | | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の現況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専(60,200) | | | | | |
| | 長方形1:1.2 | 住宅LS2 | 中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域 | 南東6m市道 | 水道、ガス、下水 | 下曽根750m | (その他)地区計画区域 | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東100m、西50m、南100m、北100m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m | | 規模 | 200㎡程度、形状長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記なし | | 街路 | 6m市道 | 交通 | 下曽根駅南西方750m | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | J R下曽根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曽根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後とも堅調に推移していくものと予測される。 | | 施設 | | 法令 | 1中専(60,200)地区計画区域 | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 標準価格 | 77,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 56,200 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域はJ R下曽根駅至近に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3000万円、土地のみであれば1500万円程度が中心となっている。 | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上、標準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた標準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準価格と格しをた | 代表標準地標準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因行政その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 76,000 円/㎡ | | - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 価格形成要因 | 変動状況 | 要因 | 一般的 | 新型コロナウイルスが収束し、経済は回復基調にあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の世界経済の減退が懸念される。 | | | |
| | 代表標準地標準地番号 | 標準地 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | 地域 | 要因 | 個別的要因 | 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 |
| | 変動率 | 年間 | +2.0 % | 半年間 | % | 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。 | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|----------|------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10314 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 西5m私道 | | 1中専 (60,200) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 10311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 南4.3m市道 西4.3m 角地 | | 1中専 (70,172) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 11001 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 長方形 | 北西6m市道 | | 1中専 (60,200) | | | | | |
| d | 小倉南5C - 21253 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東4m私道 南西1.2m 二方路 | | 1低専 (50,80) 居住誘導区域内 | | | | | |
| e | 小倉南5C - 11005 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 長方形 | 北東6m市道 | | 1中専 (60,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 75,089 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 75,915 | $\frac{100}{[99.9]}$ | 75,991 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 76,000 | | | | |
| b | () 86,264 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.8] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 84,421 | $\frac{100}{[114.5]}$ | 73,730 | 0.0 0.0 0.0 0.0 | 73,700 | | | | |
| c | () 74,956 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 75,781 | $\frac{100}{[99.6]}$ | 76,085 | 0.0 0.0 | 76,100 | | | | |
| d | () 70,679 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.1] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | 72,915 | $\frac{100}{[89.1]}$ | 81,835 | 0.0 | 81,800 | | | | |
| e | () 78,913 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.9] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 79,623 | $\frac{100}{[99.6]}$ | 79,943 | [100.0] 100 | 79,900 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -3.0 0.0 | 環境 環境 | +3.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | +5.0 0.0 | 環境 環境 | +9.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -6.0 0.0 | 環境 環境 | +6.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 -2.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -3.0 -5.0 | 交通・接近 その他 | -7.0 0.0 | 環境 環境 | +4.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -6.0 0.0 | 環境 環境 | +6.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 77,500円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 3,560,427 | 726,728 | 2,833,699 | 2,352,200 | 481,499 | (0.9767) 470,280 | (4.1 0.4) 3.7 % |
| | 収益価格 | 12,710,270 円 (56,200 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|----------------|--------------------|---------|--------|------------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 共同住宅 | 110.00 | L S 2 F | | 220.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 1 中専 地区計画区域 | 60 % | 200 % | 200 % | 226 ㎡ | 13.3 m x 17.0 m | 前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 各階 2 戸のファミリータイプを想定 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 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 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| ~ 1 | 住宅 | 110.00 | 100.0 | 110.00 | 1,380 | 151,800 | 1.0 | 151,800 |
| ~ 2 | 住宅 | 110.00 | 100.0 | 110.00 | 1,380 | 151,800 | 1.0 | 151,800 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 220.00 | 100.0 | 220.00 | | 303,600 | | 303,600 |
| 年額支払賃料 | | | | 303,600 円 x 12ヶ月 = 3,643,200 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | 管理費と相殺のため計上しない。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 敷金などにより充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 3,643,200 円 x 4.0 % + 円 x % = 145,728 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 3,497,472 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 303,600 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,915 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 303,600 円 x 96.0 % x 0.2060 = 60,040 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 3,560,427 円 (15,754 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南 5 C (賃) - 10501 | 1,251 (1,231) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,317 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,400 円/㎡ |
| b | 小倉南 5 C (賃) - 10502 | 1,407 (1,363) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 1,481 | 月額支払賃料 (1,380 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 2 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 152,000 円 | 38,000,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 145,728 円 | 3,643,200 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 30,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 323,000 円 | 38,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 38,000 円 | 38,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 38,000 円 | 38,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 726,728 円 (| 3,216 円 / m ²) | (経費率 20.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.1 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 20 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9767 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 38,000,000 円 | 設計監理料率 171,000 円 / m ² x 220.00 m ² (100%+ 1.03 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0619 | 躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0484 x 40 % + 0.0621 x 40 % + 0.0883 x 20 % | |
| 建物等に帰属する純収益 x | 2,352,200 円 (10,408 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 3,560,427 円 | |
| 総費用 | | 726,728 円 | |
| 純収益 - | | 2,833,699 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 2,352,200 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 481,499 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 470,280 円 (2,081 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.7 % | |
| | 12,710,270 円 (| 56,200 円 / m ²) | |

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | トラスティ・リアルティ株式会社 |
| 北九州小倉南(県) 5 - 1 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 村上 知子 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 20,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 89,400 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) 路線価又は倍率 | [令和 5 年1月] 71,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | 倍率種別 | 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----|---------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区下曽根 3 丁目 2 2 4 4 番 9 外 「下曽根 3 - 4 - 2 3」 | | | 地積 (m ²) | 228 | 法令上の規制等 | | |
| (1) 基準地 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200) | | |
| | 台形 1 : 1 | 店舗兼事務所 R C 3 | 低層店舗、飲食店等が建ち並び駅前商業地域 | 南西 20 m 県道 | 水道、下水 | 下曽根 100 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 店舗兼事務所地 | | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令規制 | 近商 (90,200) 準防 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並び下曽根駅前の商業地域である。街路整備事業の進展に伴って、利便性は高まりつつあり、地価水準は、当面の間、堅調に推移すると予測する。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 店舗兼事務所地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 0.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 90,000 円 / m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 67,800 円 / m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区の商業地域一円である。需要者は、法人・個人事業者、不動産業者等である。近年、大型 S C に顧客流出が顕著となり、旧来型の店舗は、空き店舗も見られるが、生活利便性が良い駅近立地にあり、近隣では新築分譲マンションの建設も見られる。現在進行中の駅前街路整備事業により、利便性の高まりに期待がかかる。需要の中心となる価格帯は、立地、画地の規模等により開差があるため、明確に把握できない状況である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格である。一方、当該地域は、各種事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く元本に見合った賃料の収受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量的の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | - | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内訳 | 街路交通環境画地行政その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 88,000 円 / m ² | | 価格変動状況 要因 | | (一般的) (地域) (個別的) 要因 | コロナ禍も明け、景気は緩やかに持ち直している。商業地における人出は回復し、商況も改善しつつある。 | | | |
| | - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 | | | | | 近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並び下曽根駅前の商業地域。街路整備事業が進行中で下曽根駅前の利便性向上が見込まれる。 | | | |
| | 代表標準地 標準地 | - | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 +1.6 % | 半年間 % | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------|----|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉北5C - 10404 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 東24 m 県道 南3 m 角地 | | 2住居 (70,200) 土砂災害警戒区域 | | | | | |
| b | 小倉北5C - 10602 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南東5.1 m 市道 | | 商業 (100,306) | | | | | |
| c | 小倉南5C - 10206 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m 県道 北西6 m 角地 | | 2住居 (70,200) | | | | | |
| d | 小倉北5C - 21364 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | 長方形 | 南東22 m 県道 | | 商業 (90,400) 居住誘導区域 | | | | | |
| e | 小倉南5C - 11311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北31.6 m 市道 | | 準工 (60,200) | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 77,980 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.6]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[89.1]}$ | 88,045 | $\frac{100}{[97.6]}$ | 90,210 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 85,247 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[107.4]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 91,555 | $\frac{100}{[102.2]}$ | 89,584 | | 90,200 89,600 | | | | |
| c | () 99,192 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.8]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 95,224 | $\frac{100}{[105.9]}$ | 89,919 | | 89,900 | | | | |
| d | () 83,382 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[103.8]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 86,551 | $\frac{100}{[95.9]}$ | 90,251 | | 90,300 | | | | |
| e | () 91,189 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 107,496 | $\frac{100}{[119.1]}$ | 90,257 | [100.0] 100 | 90,300 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.15 | 街路 画地 | 0.0 -10.9 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -16.0 0.0 | 環境 | +15.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.57 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -6.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 | +9.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 画地 | 0.0 +5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -2.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -6.0 0.0 | 環境 | +15.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.25 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +1.0 +5.0 | 交通・接近 その他 | -24.0 0.0 | 環境 | +19.0 |
| e | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 画地 | 0.0 0.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | +3.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -2.0 0.0 | 環境 | +18.0 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 90,000 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 9,880,702 | 2,130,239 | 7,750,463 | 7,117,200 | 633,263 | (0.9527) 603,310 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 15,469,487 円 (67,800 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 152.00 | S 3 F | | 456.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 228 ㎡ | 14.0 m x 15.0 m | 前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 F：店舗（部分貸し）、2～3 F：事務所（部分貸し） | | | 有効率の理由 | 83.2 % | 標準的 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|------------|-----------|-----------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 152.00 | 76.0 | 115.52 | 2,681 | 309,709 | 4.0 | 1,238,836 |
| 2 ~ 2 | 事務所 | 152.00 | 86.8 | 131.94 | 2,100 | 277,074 | 2.0 | 619,418 |
| 3 ~ 3 | 事務所 | 152.00 | 86.8 | 131.94 | 2,000 | 263,880 | 4.0 | 1,108,296 |
| ~ | | | | | | | | 1,055,520 |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 456.00 | 83.2 | 379.40 | | 850,663 | | 3,402,652 |
| 年額支払賃料 | | 850,663 円 x 12ヶ月 = 10,207,956 円 | | | | | | |
| a共益費(管理費) | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | 保証金等により担保されているため計上しない 0 円 | | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | 10,207,956 円 x 5.0 % + 円 x % = 510,398 円 | | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | 9,697,558 円 | | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | 3,402,652 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,325 円 | | | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 619,418 円 x 95.0 % x 0.2563 = 150,819 円 | | | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | 円 x % x % = 0 円 | | | | | | |
| 総収益 + + + | | 9,880,702 円 (43,336 円/㎡) | | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 10402 | 2,323 (2,079) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[77.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 3,017 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,804 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 10904 | 2,402 (2,396) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,669 | 月額支払賃料 (2,681 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 540,000 円 | 108,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 306,239 円 | 10,207,956 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 150,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 918,000 円 | 108,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 108,000 円 | 108,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 108,000 円 | 108,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,130,239 円 (| 9,343 円 / m ²) | (経費率 21.6 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.0 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9527 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 108,000,000 円 | 設計監理料率 230,000 円 / m ² x 456.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0659 | 躯体部分 0.0499 x 40 % + | 仕上部分 0.0635 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0896 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 7,117,200 円 (31,216 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 9,880,702 円 | |
| 総費用 | | 2,130,239 円 | |
| 純収益 - | | 7,750,463 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 7,117,200 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 633,263 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 603,310 円 (2,646 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 15,469,487 円 (| 67,800 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州小倉南(県) 5 - 2 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 友松 昌司 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 鑑定評価額 | 98,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 150,000 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|-------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|----------------------------|------------|-------------|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和 5 年1月] | 120,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108外「守恒本町2-2-11」 | | | | 地積(㎡) | 659 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商(80,300)準防 | |
| | ほぼ整形1.2:1 | 店舗、事務所兼共同住宅RC10 | 大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域 | 南東16m国道 | 水道、ガス、下水 | 守恒250m | (その他) (90,300) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50m、西 30m、南 50m、北 100m | | | 標準的使用 | 高層店舗兼共同住宅地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30m、奥行 約 20m、 | | | 規模 | 600㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記なし | 街路 | 16m国道 | 交通施設 | 守恒駅 北東方250m | 法令規制 | 近商(80,300)準防 |
| (3) 最有効使用の判定 | 高層店舗兼共同住宅地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 152,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 136,000 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は、北九州市小倉南区を中心に隣接区を含む商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、商業従事者、店舗兼共同住宅用地等の取得を考える地元不動産会社、個人等が考えられる。同一需給圏内では、賃貸マンション等への需要は堅調であり、特に最寄駅等への接近性が重視される。用途、形状、規模等による相違もあり、取引の中心となる価格帯は見出しにくい。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、商業地では重視すべき価格であるが、その算定過程で想定要素を含むこと等を考慮すると、比準価格に比べ信頼性がやや劣る。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、他の基準地等とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 標準化 環境 画地 行政 その他 |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 標準化 環境 画地 行政 その他 |
| (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 148,000 円/㎡ | | | 価格変動形状要因の | 変動状況 | 要因 | 内 訳 | 街路 交通 環境 画地 行政 その他 |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | |
| 変動率 | | 年間 | +1.4 % | 半年間 | % | 小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。 地域要因に大きな変動はないが、利便性が高く、需要は堅調である。 個別的要因に変動はない。 | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------------|------------|---------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南5C - 10102 | 北九州市小倉南区 | | 貸家 建付地 | () | 長方形 | 北西40 m国道 北東11 m 角地 | | 近商 (100,300) | | |
| b | 小倉南5C - 10206 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m県道 北西6 m 角地 | | 2住居 (70,200) | | |
| c | 小倉南5C - 11311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北31.6 m市道 | | 準工 (60,200) | | |
| d | 小倉北5C - 11302 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | ほぼ長方形 | 北西5.3 m市道 | | 商業 (90,318) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 122,742 | 100 [100.0] | [101.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.0] | 121,074 | 100 [80.8] | 149,844 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 | 150,000 | |
| b | () 99,192 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 94,846 | 100 [66.0] | 143,706 | 環境 0.0 画地 0.0 | 144,000 | |
| c | () 91,189 | 100 [100.0] | [100.2] 100 | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 107,496 | 100 [74.3] | 144,678 | 行政 0.0 | 145,000 | |
| d | () 119,717 | 100 [100.0] | [103.0] 100 | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 145,069 | 100 [94.9] | 152,865 | その他 0.0 | 153,000 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -20.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -26.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +1.0 | 環境 -20.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.30 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -3.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -5.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 152,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 36,332,657 | 7,765,274 | 28,567,383 | 24,906,400 | 3,660,983 | (0.9310) 3,408,375 | (4.2 0.4) 3.8 % | |
| | 収益価格 | 89,694,079 円 (136,000 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

| | | | | | | |
|---------------|-----------------------------------------|----------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗・事務所兼共同住宅 | 270.00 | R C 10 F | | 1,950.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 90 % | 300 % | 300 % | 659 ㎡ | 29.5 m x 23.0 m | 前面道路：国道 16.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階：店舗、2～4 階：事務所、5～10 階：ファミリータイプの居宅を想定。 | | | 有効率の理由 | 86.5 % | 同種の建物と比較して標準的。 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|------|----------|---------|----------|------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| 1 ~ 1 | 店舗 | 270.00 | 70.0 | 189.00 | 2,700 | 510,300 | 4.0 | 2,041,200 | 2.0 | 1,020,600 |
| 2 ~ 4 | 事務所 | 220.00 | 80.0 | 176.00 | 2,000 | 352,000 | 6.0 | 2,112,000 | | |
| 5 ~ 10 | 共同住宅 | 170.00 | 95.0 | 161.50 | 1,580 | 255,170 | 1.0 | 255,170 | 1.0 | 255,170 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 1,950.00 | 86.5 | 1,686.00 | | 3,097,320 | | | | 9,908,220 2,551,620 |
| 年額支払賃料 | | | | | 3,097,320 円 x 12ヶ月 = 37,167,840 円 | | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | 9,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 324,000 円 | | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | 敷金充当のため不要 0 円 | | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | 37,167,840 円 x 5.0 % + 324,000 円 x 5.0 % = 1,874,592 円 | | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | 35,617,248 円 | | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 9,908,220 円 x 95.0 % x 1.00 % = 94,128 円 | | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | 償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,551,620 円 x 95.0 % x 0.2563 = 621,281 円 | | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | 36,332,657 円 (55,133 円/㎡) | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 10602 | 2,984 (2,750) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 3,306 | 対象基準階の月額実質賃料 2,824 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 10401 | 1,860 (1,826) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 100 [95.0] | 100 [100.0] | 2,175 | 月額支払賃料 (2,700 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 1,910,000 円 | 382,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 1,499,674 円 | 37,491,840 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 344,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 3,247,000 円 | 382,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 382,000 円 | 382,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 382,000 円 | 382,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 7,765,274 円 (| 11,783 円 / m ²) | (経費率 21.4 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.2 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 1.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9310 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 382,000,000 円 | 設計監理料率 190,000 円 / m ² x 1,950.00 m ² (100% + 3.00 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0652 | 躯体部分 0.0491 x 40 % + | 仕上部分 0.0628 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0889 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 24,906,400 円 (37,794 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 36,332,657 円 | |
| 総費用 | | 7,765,274 円 | |
| 純収益 - | | 28,567,383 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 24,906,400 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 3,660,983 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 3,408,375 円 (5,172 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.8 % | |
| | 89,694,079 円 (| 136,000 円 / m ²) | |

| | | | | |
|---------------|--------------|--------|----------|----------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所 |
| 北九州小倉南(県) 5-3 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 松尾 春仁 |
| 鑑定評価額 | 22,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 65,500 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|------------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和5年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価又は倍率 | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年7月3日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 1.1倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|--------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| (1)基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区横代北町2丁目881番3外 「横代北町2-7-18」 | | | 地積(㎡) | 343 | 法令上の規制等 | | | | |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商(80,200)準防 (その他) (90,200) | | | | |
| | 長方形 1:1.2 | 店舗兼住宅 RC2 | 県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域 | 北東9m 県道 | 水道、ガス、下水 | 安部山公園870m | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 60m、西 60m、南 0m、北 50m | | 標準的使用 | 低層店舗兼事務所地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 16m、奥行 約 20m、 | | 規模 | 320㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街 9m県道 | 交通 安部山公園駅 南西方 870m | 法令 近商(80,200)準防 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、現状の土地利用を維持すると考えられる。格別の変動要因はないものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は緩やかな上昇基調で推移していくと予測する。 | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 低層店舗兼事務所地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 67,500 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 46,500 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。格別の変動要因はないものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移している。なお、確認される取引の絶対数がやや限定的であり、散見されたものも事情や個性性を多分に含むと考えられ、中心価格帯を見出しづらい状況にある。 | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格では上記特性を鑑み同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。自用目的の取引が大半を占め、賃貸物件に係る収益性について、主要な価値判断指標とする確固たる市場が形成されていないこともあり、収益価格はやや説得力が劣る。よって、本件、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格からの変動、価格牽連性が強い基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | |
| (8)公規価示標準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (9)指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | |
| | | | 100 | [] | [] | 100 | | | | | |
| (10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 65,200 円/㎡ | | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | 代表標準地 標準地 標準地番号 | | 公示価格 | 円/㎡ | 変動 状 形 成 要 因 の | | |
| | 変動率 | 年間 +0.5 % | 半年間 | % | (一般的 要因) | 区内では人口の減少や高齢化が進む一方、モノレール沿線などの生活利便性等に優る住宅に係る需要が不動産市場を牽引している。 | | | | | |
| | | | | | (地域 要因) | 店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、類似地域の動向等を受けて、地価水準は緩やかな上昇基調で推移している。 | | | | | |
| | | | | | (個別的 要因) | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | |
| a | 小倉南5C - 10206 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m県道 北西6 m 角地 | | 2住居 (70,200) | | | | |
| b | 小倉南5C - 10309 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 不整形 | 北東40 m国道 | | 2住居 (60,200) | | | | |
| c | 小倉南5C - 10205 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ整形 | 南8 m市道 | | 準工 (60,200) | | | | |
| d | 小倉南5C - 11311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北31.6 m市道 | | 準工 (60,200) | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | |
| a | () 99,192 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.4]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 94,846 | $\frac{100}{[130.2]}$ | 72,846 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 72,800 | | | |
| b | () 57,762 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.3]}{100}$ | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[90.3]}$ | 64,159 | $\frac{100}{[100.6]}$ | 63,776 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 63,800 | | | |
| c | () 54,689 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 54,798 | $\frac{100}{[86.6]}$ | 63,277 | 0.0 0.0 0.0 | 63,300 | | | |
| d | () 91,189 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{[100.2]}{100}$ | $\frac{100}{[85.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 107,496 | $\frac{100}{[148.5]}$ | 72,388 | 0.0 | 72,400 | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{[]}{100}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [100.0] 100 | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +1.0 | 交通・接近 +3.0 | 環境 +29.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -3.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +8.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -1.0 | 画地 -9.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -3.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.03 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -5.0 | 環境 -6.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -3.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.04 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 +6.0 | 交通・接近 +7.0 | 環境 +35.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -3.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 67,500 円/㎡〕 | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 7,802,815 | 1,689,850 | 6,112,965 | 5,476,290 | 636,675 | (0.9760) 621,395 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 15,933,205 円 (46,500 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|------------------------------|-------|--------|----------|-----------------|-------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 210.00 | S | 2 F | 420.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商準防 | 90 % | 200 % | 200 % | 343 ㎡ | 16.7 m x 20.3 m | 前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1 階が店舗、2 階を事務所とする低層の建物を想定した。 | | | 有効率の理由 | 80.0 % | 用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用 |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------|---------|----------|-----------------|------------|-----------|-------------|--|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | |
| 1 ~ | 店舗 | 210.00 | 75.0 | 157.50 | 2,210 | 348,075 | 4.0 | 1,392,300 | |
| 2 ~ | 事務所 | 210.00 | 85.0 | 178.50 | 1,625 | 290,063 | 2.0 | 696,150 | |
| ~ | | | | | | | 5.0 | 1,450,315 | |
| ~ | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | |
| 計 | | 420.00 | 80.0 | 336.00 | | 638,138 | | 2,842,615 | |
| 年額支払賃料 | | 638,138 円 x 12ヶ月 = | | | | | | 7,657,656 円 | |
| a共益費(管理費) | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = | | | | | | 0 円 | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | 共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。 | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | 8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + | | | | | | = 384,000 円 | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | 敷金等により担保されているため計上しない。 | | | | | | 0 円 | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | 7,657,656 円 x 5.0 % + 384,000 円 x 5.0 % = | | | | | | 402,083 円 | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | | | 7,639,573 円 | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | 2,842,615 円 x 95.0 % x 1.00 % = | | | | | | 27,005 円 | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 696,150 円 x 95.0 % x 0.2060 = | | | | | | 136,237 円 | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | 円 x % x % = | | | | | | 0 円 | |
| 総収益 + + + | | 7,802,815 円 (22,749 円/㎡) | | | | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 20653 | 3,150 (3,142) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | $\frac{100}{[139.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,158 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,293 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 20659 | 3,022 (3,007) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[128.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,361 | 月額支払賃料 (2,210 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 415,500 円 | 83,100,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 241,250 円 | 8,041,656 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 160,600 円 | 査定額 | |
| | 建物 706,300 円 | 83,100,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 83,100 円 | 83,100,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 83,100 円 | 83,100,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 1,689,850 円 (| 4,927 円 / m ²) | (経費率 21.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9760 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 83,100,000 円 | 設計監理料率 192,000 円 / m ² x 420.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0659 | 躯体部分 0.0499 x 40 % + | 仕上部分 0.0635 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0896 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 5,476,290 円 (15,966 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 7,802,815 円 |
| 総費用 | | | 1,689,850 円 |
| 純収益 - | | | 6,112,965 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 5,476,290 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 636,675 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 621,395 円 (1,812 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 15,933,205 円 (| | 46,500 円 / m ²) |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社平成総合鑑定所 |
| 北九州小倉南(県) 5 - 4 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 都合 哲男 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 103,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 86,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | | |
|-------------|----------------|-----------|-----------------|---------|------------|------------|--|
| (1) 価格時点 | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 10 日 | (6) 路線価 | [令和 5 年1月] | 70,000 円/㎡ | |
| (2) 実地調査日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 | |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------------------|---------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」 | | | | 地積(㎡) | 1,202 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 準工(60,200) | |
| | 台形 1:1.2 | 店舗 S 1 | 店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域 | 北東30 m 国道 | 水道、ガス、下水 | 安部山公園550 m | (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 400 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 30 m、奥行 約 33 m、 | | | 規模 | 1,000 ㎡程度、形状 長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記なし | 街路 30 m 国道 | 交通施設 | 安部山公園駅北西方550 m | 法令 準工(60,200) | 規制 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 低層店舗地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 0.0 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 87,000 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 55,500 円/㎡ | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区内において商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり小倉南区及びその周辺において地縁性をもつ個人事業者並びに法人である。小倉南区は発展の歴史が浅いため、中心商業地と言える地域はなく、規模の小さな商店街が各所に散在する。近隣地域は核となる店舗が無い地域であり、かつ道路の通行量が多いため、宅地への車の乗り入れが困難な地域であることから、集客力のある店舗が特になく商環境の劣る地域である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。需要者の中心が収益性を重視する法人等であり、収益性を重視すべきであるが、商業事業者向けの賃貸市場の低迷が続く中先行きの見通しが立たず適正な純収益を見出し難いため収益価格は信頼性に劣る。以上により市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参酌するに止め、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公価表示価格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | 地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,000 円/㎡ | | 価格変動状況要因 | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | |
| <p>〔一般的要因〕 新型コロナウイルスが収束し、経済は回復基調にあるが、ロシアのウクライナ侵攻による今後の世界経済の減退が懸念される。</p> <p>〔地域要因〕 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。</p> <p>〔個別的要因〕 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。</p> | | | | | | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------|---------------------------|--------------|------------------|------------|------------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 小倉南 5 C - 10206 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m県道 北西6 m 角地 | | 2 住居 (70,200) | | |
| b | 小倉南 5 C - 11311 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | ほぼ台形 | 北31.6 m市道 | | 準工 (60,200) | | |
| c | 小倉南 5 C - 10309 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | 不整形 | 北東40 m国道 | | 2 住居 (60,200) | | |
| d | 小倉南 5 C - 11002 | 北九州市小倉南区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東10 m市道 | | 1 住居 (60,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 99,192 | 100 [100.0] | [100.4] 100 | 100 [/] | 100 [105.0] | 94,846 | 100 [107.7] | 88,065 | 街路 交通・ 0.0 | 88,100 | |
| b | () 91,189 | 100 [100.0] | [99.5] 100 | 100 [85.0] | 100 [100.0] | 106,745 | 100 [120.8] | 88,365 | 接近 環境 0.0 | 88,400 | |
| c | () 57,762 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [/] | 100 [90.3] | 63,967 | 100 [74.1] | 86,325 | 画地 行政 0.0 | 86,300 | |
| d | () 73,702 | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [95.0] | 77,581 | 100 [89.5] | 86,683 | その他 0.0 | 86,700 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | 工地域要因の比較の内訳 | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 +17.5 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| b | 正常 | % / 月 -0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +5.0 | 環境 +15.0 | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| c | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 -3.0 | 環境 -20.0 | 画地 -9.7 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| d | 正常 | % / 月 0.00 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 -4.0 | 交通・接近 -7.0 | 環境 +5.0 | 画地 -5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 画地 | 行政 | その他 |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | 〔比準価格： 87,000 円/㎡〕 | | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) | |
| | 9,953,891 | 2,260,300 | 7,693,591 | 5,028,170 | 2,665,421 | (0.9760) 2,601,451 | (4.3 0.4) 3.9 % | |
| | 収益価格 | 66,703,872 円 (55,500 円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|------------|-------|--------|----------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗 | 500.00 | S 1 F | | 500.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 準工 | 60 % | 200 % | 200 % | 1,202 ㎡ | 35.0 m x 40.0 m | 前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 店舗の一棟貸しを想定 | | | 有効率の理由 | 100.0 % | 一棟貸しのため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|----|---------|---------|----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | | a保証金等 (円) | |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) | | |
| ~ 1 | 店舗 | 500.00 | 100.0 | 500.00 | 1,700 | 850,000 | 1.0 | 850,000 | 3.0 | 2,550,000 |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | | | |
| 計 | | 500.00 | 100.0 | 500.00 | | 850,000 | | | | 850,000 2,550,000 |
| 年額支払賃料 | | | | | | 850,000 円 x 12ヶ月 = 10,200,000 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | 管理費と相殺のため計上しない。 | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | | | 敷金などにより充当 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | | | 10,200,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 510,000 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | | | 9,690,000 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 850,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,075 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | | | 償却年数(10 年) 運用利回り(1.00 %) 2,550,000 円 x 95.0 % x 0.1056 = 255,816 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | | | 9,953,891 円 (8,281 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際実質賃料 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 標準化補正 | 建物格差修正 | 地域要因の比較 | 基準階格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 10503 | 1,992 (1,939) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [105.0] | 100 [100.0] | 1,897 | 対象基準階の 月額実質賃料 1,750 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 10504 | 1,718 (1,672) | 100 [100.0] | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 100 [100.0] | 1,718 | 月額支払賃料 (1,700 円/㎡) |
| c | - | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | 100 [] | 100 [] | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 305,200 円 | 76,300,000 x | 0.4 % |
| 維持管理費 | 408,000 円 | 10,200,000 x | 4.0 % |
| 公租公課 | 土地 | 746,000 円 | 査定額 |
| | 建物 | 648,500 円 | 76,300,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 76,300 円 | 76,300,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 76,300 円 | 76,300,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 2,260,300 円 (| 1,880 円 / m ²) | (経費率 22.7 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9760 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 76,300,000 円 | 設計監理料率 151,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 1.03 %) | |
| 元利逓増償還率 | 0.0659 | 躯体部分 0.0499 x 40 % + | 仕上部分 0.0635 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0896 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 5,028,170 円 (4,183 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | | 9,953,891 円 |
| 総費用 | | | 2,260,300 円 |
| 純収益 - | | | 7,693,591 円 |
| 建物等に帰属する純収益 | | | 5,028,170 円 |
| 土地に帰属する純収益 - | | | 2,665,421 円 |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | | 2,601,451 円 (2,164 円 / m ²) |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 66,703,872 円 (| | 55,500 円 / m ²) |

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | アイ・ブレインズ |
| 北九州小倉南(県) 5 - 5 | 福岡県 | 福岡第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 土橋 幸夫 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 113,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 138,000 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|----------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 「守恒本町3-1-3」 | | | 地積 (m ²) | 818 | 法令上の規制等 | | |
| (1) 基準地 | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200) | | |
| | 長方形 1:2 | 店舗 S 1 | 低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域 | 南東38 m 国道、背面道 | 水道、ガス、下水 | 守恒200 m | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 90 m、西 90 m、南 110 m、北 40 m | | 標準的使用 | 沿道店舗用地 | | | | |
| (2) 近隣地域 | 標準的画地の形状等 | 間口 約 21 m、奥行 約 40 m、 | | 規模 800 m ² 程度、形状 長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記 特にない | | 街路 3 8 m国道 | 交通 守恒駅 南西方200 m | 法令 近商 (90,200) 準防 | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 交通量の多い国道3 2 2号沿いの路線商業地域。モノレール沿線地域でもあり豊富な背後人口を抱え根強い需要が見込める。コロナ禍の影響は薄れ、多様な業種の建ち並ぶ地域で堅調に推移していくものと判断。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 沿道店舗用地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 二方路 +2.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 140,000 円 / m ² | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 111,000 円 / m ² | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 / 円 / m ² | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 / 円 / m ² | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は小倉南区を中心に隣接の北区を含む幹線街路沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人、法人事業者、地場の不動産業者等であるが、資本規模によりチェーン店の経営者等圏外からの参入も認められる。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であり、モノレール沿線地域でもある。豊富な背後人口を抱え、新型コロナウイルスの影響も薄れる中、集積度の高い商業地の一角をなしている。中心となる価格帯は規模によるが土地のみで1億円程度。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内は、物品販売、自動車関連店舗ほか飲食店等がありその利用形態は様々である。路線型店舗に起因して利用効率はやや低く事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。適正な賃料は見だし難く、収益価格の規範性は相対的に劣り、同価格を指標とするには到っていない。従って、市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、地域の価格形成要因の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格 | 代表標準地 標準地 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他 | |
| | 公示価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他 | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 其他 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円 / m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 其他 | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 136,000 円 / m ² | | 価格形成要因 | | 変動状況 | 要因 | 一般的な要因 | | コロナ禍が市況に陰を落とすも薄れつつある。もとより業種間でまだら模様であり低金利、財政出動による不動産価格下支えが奏功。 |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 | | | | | | 地域要因 | | 中心部に近い路線型商業地域。外食施設も多いがコロナ禍の影響は希薄化。交通量の多いモノレール沿線地域で需要は堅調に推移。 |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | | | 個別的要因 | | 特にない。 |
| 変動率 | | 年間 +1.5 % | 半年間 % | | | | | | |

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|--------------|----------|-------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | | | | |
| a | 小倉南5C - 10102 | 北九州市小倉南区 | | 貸家建付地 | () | 長方形 | 北西40 m国道 北東11 m 角地 | | 近商 (100,300) | | | | | |
| b | 小倉南5C - 10206 | 北九州市小倉南区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南西11.5 m県道 北西6 m 角地 | | 2住居 (70,200) | | | | | |
| c | 小倉北5C - 11311 | 北九州市小倉北区 | | 更地 | () | ほぼ長方形 | 南東19.8 m市道 南西5.7 m 北西3.4 m 三方路 | | 近商 (100,200) | | | | | |
| d | 小倉北5C - 10809 | 北九州市小倉北区 | | 貸家建付地 | () | 不整形 | 北東20 m市道 南西2.5 m 二方路 | | 商業 (100,400) | | | | | |
| e | - | | | | () | | | | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | | | | |
| a | () 122,742 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.6] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[103.0]}$ | 121,074 | $\frac{100}{[86.7]}$ | 139,647 | 街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 | 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 | | | | |
| b | () 99,192 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.4] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[105.0]}$ | 94,846 | $\frac{100}{[69.2]}$ | 137,061 | | 140,000 | | | | |
| c | () 125,000 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [102.4] 100 | $\frac{100}{[/]}$ | $\frac{100}{[104.0]}$ | 123,077 | $\frac{100}{[88.2]}$ | 139,543 | | 142,000 | | | | |
| d | () 118,507 | $\frac{100}{[100.0]}$ | [101.2] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | 126,241 | $\frac{100}{[96.3]}$ | 131,091 | | 134,000 | | | | |
| e | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | $\frac{100}{[]}$ | | [102.0] 100 | | | | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.16 | 街路 画地 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | 0.0 +3.0 | 交通・接近 その他 | -1.0 0.0 | 環境 環境 | -15.0 |
| b | 正常 | % / 月 +0.05 | 街路 画地 | 0.0 +5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -5.0 -3.0 | 交通・接近 その他 | -5.0 0.0 | 環境 環境 | -21.0 |
| c | 正常 | % / 月 +0.40 | 街路 画地 | 0.0 +4.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -7.0 0.0 | 交通・接近 その他 | -21.0 0.0 | 環境 環境 | +20.0 |
| d | 正常 | % / 月 +0.20 | 街路 画地 | 0.0 -5.0 | 交通・接近 行政 | 0.0 0.0 | 環境 その他 | 0.0 0.0 | 街路 行政 | -7.0 +7.0 | 交通・接近 その他 | -6.0 0.0 | 環境 環境 | +3.0 |
| e | | % / 月 | 街路 画地 | | 交通・接近 行政 | | 環境 その他 | | 街路 行政 | | 交通・接近 その他 | | 環境 環境 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 140,000 円/㎡〕 | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) |
| | 14,155,849 | 3,010,076 | 11,145,773 | 7,512,600 | 3,633,173 | (0.9760) 3,545,977 | (4.3 0.4) 3.9 % |
| | 収益価格 | 90,922,487 円 (111,000 円/㎡) | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

| | | | | | | |
|---------------|--------------------------------------|-------|--------|------------|-----------------|--------------------------------|
| (3)-2 想定建物の状況 | | | | | | |
| 用途 | 建築面積 (㎡) | 構造・階層 | | 延床面積 (㎡) | | |
| 店舗兼事務所 | 300.00 | S 2 F | | 600.00 | | |
| 公法上の規制等 | | | | | | |
| 用途地域等 | 基準建蔽率等 | 指定容積率 | 基準容積率等 | 地積 | 間口・奥行 | 前面道路、幅員等 |
| 近商 準防 | 100 % | 200 % | 200 % | 818 ㎡ | 21.0 m x 40.0 m | 前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m |
| 想定建物の概要 | 1階を店舗、2階を関連の事務所として利用することを前提に1棟貸しを想定。 | | | 有効率 の理由 | 100.0 % | 一棟貸しのため |

| (3)-3 総収益算出内訳 | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------|-----|---------|---------|------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----------|------------------------|
| 階層 | 用途 | 床面積 (㎡) | 有効率 (%) | 有効面積 (㎡) | 1㎡当たり月額支払賃料 (円) | 月額支払賃料 (円) | a保証金等(月数) | a保証金等 (円) |
| | | | | | | | b権利金等(月数) | b権利金等 (円) |
| 1 ~ | 店舗 | 300.00 | 100.0 | 300.00 | 2,247 | 674,100 | 4.0 | 2,696,400 |
| 2 ~ | 事務所 | 300.00 | 100.0 | 300.00 | 1,800 | 540,000 | 2.0 | 1,348,200 |
| ~ | | | | | | | 5.0 | 2,700,000 |
| ~ | | | | | | | | |
| ~ | | | | | | | | |
| 計 | | 600.00 | 100.0 | 600.00 | | 1,214,100 | | 5,396,400 1,348,200 |
| 年額支払賃料 | | | | 1,214,100 円 x 12ヶ月 = 14,569,200 円 | | | | |
| a共益費(管理費) | | | | 円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円 | | | | |
| b共益費(管理費)の算出根拠 | | | | | | | | |
| その他の収入(駐車場使用料等) | | | | 円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円 | | | | |
| 貸倒れ損失(算出根拠、金額) | | | | 0 円 | | | | |
| 空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%)) | | | | 14,569,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 728,460 円 | | | | |
| 以上計 + a+ - - | | | | 13,840,740 円 | | | | |
| 保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 5,396,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 51,266 円 | | | | |
| 権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後) | | | | 償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,348,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 263,843 円 | | | | |
| その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後) | | | | 円 x % x % = 0 円 | | | | |
| 総収益 + + + | | | | 14,155,849 円 (17,305 円/㎡) | | | | |

| (3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料 | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| NO | 事例番号 | 事例の実際 実質賃料 (円/㎡) | 事情補 正 | 時点修 正 | 標準化 補正 | 建物格 差修正 | 地域要 因の比較 | 基準階 格差修正 | 査定実質賃料 (円/㎡) | 基準地基準階の賃料 |
| a | 小倉南5C(賃) - 10401 | 1,860 (1,826) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[95.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,175 | 対象基準階の 月額実質賃料 2,405 円/㎡ |
| b | 小倉南5C(賃) - 10402 | 2,323 (2,079) | $\frac{100}{[100.0]}$ | [100.0] 100 | $\frac{100}{[100.0]}$ | $\frac{100}{[98.0]}$ | $\frac{100}{[90.0]}$ | $\frac{100}{[100.0]}$ | 2,634 | 月額支払賃料 (2,247 円/㎡) |
| c | - | () | $\frac{100}{[]}$ | [] 100 | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | $\frac{100}{[]}$ | | 基準階 1 F B |

| (3)-5 総費用算出内訳 | | | |
|---------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 項目 | 実額相当額 | 算出根拠 | |
| 修繕費 | 570,000 円 | 114,000,000 x | 0.5 % |
| 維持管理費 | 437,076 円 | 14,569,200 x | 3.0 % |
| 公租公課 | 土地 806,000 円 | 査定額 | |
| | 建物 969,000 円 | 114,000,000 x | 50.0 % x 17.00 / 1000 |
| 損害保険料 | 114,000 円 | 114,000,000 x | 0.10 % |
| 建物等の取壊費用の積立金 | 114,000 円 | 114,000,000 x | 0.10 % |
| その他費用 | 0 円 | | |
| 総費用 ~ | 3,010,076 円 (| 3,680 円 / m ²) | (経費率 21.3 %) |
| (3)-6 基本利率等 | | | |
| r : 基本利率 | 4.3 % | g : 賃料の変動率 | 0.4 % |
| a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格) | 40 % | n _a : 躯体の経済的耐用年数 | 40 年 |
| b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _b : 仕上の経済的耐用年数 | 25 年 |
| c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格) | 30 % | n _c : 設備の経済的耐用年数 | 15 年 |
| m : 未収入期間 | 0.5 年 | : 未収入期間を考慮した修正率 | 0.9760 |
| (3)-7 建物等に帰属する純収益 | | | |
| 項目 | 査定額 | 算出根拠 | |
| 建物等の初期投資額 | 114,000,000 円 | 設計監理料率 185,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %) | |
| 元利通増償還率 | 0.0659 | 躯体部分 0.0499 x 40 % + | 仕上部分 0.0635 x 30 % + |
| | | | 設備部分 0.0896 x 30 % |
| 建物等に帰属する純収益 x | 7,512,600 円 (9,184 円 / m ²) | | |
| (3)-8 土地に帰属する純収益 | | | |
| 総収益 | | 14,155,849 円 | |
| 総費用 | | 3,010,076 円 | |
| 純収益 - | | 11,145,773 円 | |
| 建物等に帰属する純収益 | | 7,512,600 円 | |
| 土地に帰属する純収益 - | | 3,633,173 円 | |
| 未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x | | 3,545,977 円 (4,335 円 / m ²) | |
| (3)-9 土地の収益価格 | | | |
| | 還元利回り (r-g) | 3.9 % | |
| | 90,922,487 円 (| 111,000 円 / m ²) | |

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

| | | | | |
|-----------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 北九州小倉南(県) 9 - 1 | 福岡県 | 福岡第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 友松 昌司 |

| | | | |
|-------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 152,000,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 25,500 円 / m ² |
|-------|---------------|-------------------------|---------------------------|

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 北九州市小倉南区大字朽網字草見 3 9 1 4 番 1 0 | | | | 地積 (m ²) | 5,949 | 法令上の規制等 |
| | 形状 | 敷地の利用の現況 | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | 工業 (60,200) | |
| | 正方形 1 : 1 | 事務所兼倉庫 S 2 | 中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地 | 北東22.5 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 朽網2.2 km | (その他) 地区計画等 | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 450 m、西 400 m、南 350 m、北 100 m | | 標準的使用 | 中規模工場、倉庫地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模 6,000 m ² 程度、形状 正方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし | 街路 | 2 2 . 5 m市道 | 交通施設 | 朽網駅東方2.2 km 法令 工業 (60,200) 地区計画等 規制 | |
| 地域要因の将来予測 | 中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、周辺街路条件等良好な立地である。物流施設用地への投資が多くなる傾向が強まっており、地価水準については上昇傾向にあると判断される。 | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中規模工場、倉庫地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | ない | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 25,500 円 / m ² | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円 / m ² | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は北九州市内全域及び隣接市町の工業地一帯と把握する。市場における主たる需要者は、地場資本を中心とする法人事業者等と考えられる。近年、製造業中心の土地利用から流通業中心の土地利用に移行している。同一需給圏内では、立地条件や画地条件が優る物流施設適地等については地価は上昇傾向にあるが、その全体への波及の程度には濃淡がある。取引される価格帯にばらつきがあるため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法の適用にあたっては、北九州市及び隣接市町の工業地一帯と把握する取引事例を広域的に収集し、比較検討して比準価格を試算した。一方、自己所有の工場や倉庫等が多い地域であり、賃貸市場が形成されていないと判断し収益価格は試算できなかった。よって、市場の実態を反映した実証的な比準価格を標準に、他の基準地とのバランス検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | |
| (8) 公規価示準格と格しをた | 代表標準地 標準地 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 指定基準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の標準価格 (円 / m ²) | 内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他 | 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m ² | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔 一 般 的 要 因 〕 | 小倉南区では人口減少、高齢化が進んでいるが、利便性の高い地域と郊外では不動産需要に差が見られる。 | | |
| | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ² | | | | | 〔 地 域 要 因 〕 | 地域要因に大きな変動はないが、物流施設等用地の需要は堅調である。 | |
| 変動率 年間 +3.2 % 半年間 % | | | | 〔 個 別 的 要 因 〕 | 個別的要因に変動はない。 | | | |

3 試算価格算定内訳

| (1) 比準価格算定内訳 | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|----------|
| NO | 取引事例番号 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 取引時点 | 類型 | 地積 (㎡) | 画地の形状 | 接面道路の状況 | 主要交通施設の状況 | 法令上の規制等 | | |
| a | 苅田 5 C - 21051 | 京都府苅田町 | | 更地 | () | 台形 | 北東20 m道路 | | 工専 (60,200) | | |
| b | 戸畑 0 4 C - 10202 | 北九州市戸畑区 | | 更地 | () | ほぼ整形 | 南20 m市道 | | 工専 (60,200) | | |
| c | 小倉北 4 C - 10509 | 北九州市小倉北区 | | 建付地 | () | 不整形 | 北40 m国道 | | 準工 (60,200) 居住誘導区域内 | | |
| d | 八幡西 0 4 C - 10115 | 北九州市八幡西区 | | 建付地 | () | 不整形 | 南東22 m市道 北西15 m 北東10 m 三方路 | | 工専 (70,200) | | |
| e | - | | | | () | | | | | | |
| NO | 取引価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価の補正 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域要因の比較 | 推定標準価格 (円/㎡) | 個別的要因の比較 | 査定価格 (円/㎡) | |
| a | () 16,000 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 16,464 | 100 [63.7] | 25,846 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 25,800 | |
| b | () 34,518 | 100 [100.0] | [102.0] 100 | 100 [/] | 100 [100.0] | 35,208 | 100 [130.6] | 26,959 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 27,000 | |
| c | () 24,001 | 100 [100.0] | [101.6] 100 | 100 [100.0] | 100 [90.0] | 27,094 | 100 [115.7] | 23,417 | 街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 | 23,400 | |
| d | () 29,102 | 100 [100.0] | [102.9] 100 | 100 [100.0] | 100 [98.0] | 30,557 | 100 [115.3] | 26,502 | 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 26,500 | |
| e | () | 100 [] | [] 100 | 100 [] | 100 [] | | 100 [] | | [100.0] 100 | | |
| NO | ア事情の内容 | イ月率変動率 | ウ標準化補正の内訳 | | | | エ地域要因の比較の内訳 | | | | |
| a | 正常 | % / 月 +0.26 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 -33.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | 行政 -5.0 | その他 0.0 | |
| b | 正常 | % / 月 +0.12 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 +25.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +10.0 | 環境 +25.0 |
| | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | 行政 -5.0 | その他 0.0 | |
| c | 正常 | % / 月 +0.10 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 +2.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +8.0 | 環境 +2.0 |
| | | | 画地 -10.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 +5.0 | その他 0.0 | | 行政 +5.0 | その他 0.0 | |
| d | 正常 | % / 月 +0.17 | 街路 0.0 | 交通・接近 0.0 | 環境 0.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +19.0 | 街路 0.0 | 交通・接近 +2.0 | 環境 +19.0 |
| | | | 画地 -2.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 行政 -5.0 | その他 0.0 | | 行政 -5.0 | その他 0.0 | |
| e | | % / 月 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 | 街路 | 交通・接近 | 環境 |
| | | | 画地 | 行政 | その他 | 行政 | その他 | | 行政 | その他 | |
| 才比準価格決定の理由 | | | | | | | | 〔比準価格： 25,500 円/㎡〕 | | | |

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

| | | | | | | | | |
|----------------------------------------|------------|---------------------------------|------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------------|--|
| (3)収益価格算定内訳 | | | | | | | | |
| (3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由 | | | | | | | | |
| 直接法 | 総収益 (円) | 総費用 (円) | 純収益 (円) | 建物に帰属する純収益 (円) | 土地に帰属する純収益 (円) | 未収入期間修正後の純収益 (円) | 還元利回り (r-g) () % | |
| | | | | | | () | () % | |
| | 収益価格 | 円 (円/㎡) | | | | | | |
| 収益価格が試算できなかった場合その理由 | | | | | | | | |
| 収益還元法が適用できない場合その理由 | | 工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため。 | | | | | | |

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ