

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	6,100,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区東二島2丁目383番8 東二島2 13 21				地積(㎡)	167	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)  (その他)	
(2)近隣地域	1:1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北5m市道	水道、ガス、下水	奥洞海1.1 km		
	範囲	東 70m、西 250m、南 200m、北 200m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高台の既成住宅地域	街路	5m市道	交通施設	奥洞海駅北西方1.1 km	法令 1 中専 土砂災害警戒区域 規制
地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続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	37,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	25,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はJR筑豊本線沿線で、概ね若松区東部等の圏域である。需要者の中心は若松区の居住者等で、北九州都市圏への通勤者及び区内の工場等に勤務する勤労者等の一次取得者である。中小規模の一般住宅、アパート等が混在する既成の住宅地域で、需要は弱含みであるが、低金利の住宅ローンの影響で小規模分譲地は比較的堅調である。中古住宅等で500万円～1,000万円未満の物件が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅、アパート等が混在する住宅地域で、戸建住宅が賃貸されるケース及びアパート等の賃料は、土地価格に見合う賃料が期待できない。自用目的での取引が中心であり、快適性や持家志向及び需要者の購買力を基礎として価格が形成される。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地との検討を踏まえ、住宅地の需給動向も考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	北九州若松(県) - 4	[ 98.9 ] 100	100 [100.0]	100 [127.7]	[100.0] 100	36,400	0.0 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 継続 新規 前年標準価格 36,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は、緩やかな回復基調が続いており、宅地需要の減少等の要因と堅調な需要等が不動産市場及び地価へ影響を及ぼしている。			
	- 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/㎡				個別的要因	格別の変動要因はないが周辺地域の動向等並びに小規模分譲地の販売等の影響を反映して地価水準は横ばい傾向にある。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。				

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	若松01C-10106	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域					
b	若松01C-10893	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 西6 m 角地		2 低専 (70,100)					
c	若松01C-10399	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道 南西3.6 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域					
d	若松01C-10803	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	南6 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	( ) 43,385	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,298	100 [116.7]	37,102	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	( ) 53,576	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	52,525	100 [138.7]	37,870		37,100				
c	( ) 43,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	43,234	100 [116.4]	37,143		37,900				
d	( ) 41,490	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,656	100 [115.5]	36,066		37,100				
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			36,100				
									[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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 -10.0	環境	+20.0
b	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	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	-1.0 +10.0	環境	+30.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 -10.0	環境	+22.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 +5.0	環境	+10.0
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： 37,100 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)
	2,055,090	420,580	1,634,510	1,449,660	184,850	( 0.9750 ) 180,229	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	4,291,167 円 ( 25,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
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 %	167 ㎡	11.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	共同住宅で、各階 2 戸、専有面積 4 0 ㎡程度で、2 D K。			有効率の理由	100.0 %	

(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	80.00	100.0	80.00	1,000	80,000	1.0	80,000	1.0	80,000
~ 2	住宅	80.00	100.0	80.00	1,050	84,000	1.0	84,000	1.0	84,000
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		164,000				164,000
年額支払賃料						164,000 円 × 12ヶ月 = 1,968,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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)						6,000 円/台 × 2 台 × 12ヶ月 + = 144,000 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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						1,968,000 円 × 5.0 % 円 × % = 98,400 円				
以上計 + a+ - -						2,013,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						164,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,558 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 %) 164,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 39,932 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						2,055,090 円 ( 12,306 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	若松 0 1 C (賃) - 11594	1,219 ( 1,169 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,188	対象基準階の 月額実質賃料 1,073 円/㎡
b	若松 0 1 C (賃) - 11595	867 ( 848 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,020	月額支払賃料 ( 1,050 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		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	88,800 円	22,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	84,480 円	2,112,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	14,200 円	査定額
	建物	188,700 円	22,200,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	22,200 円	22,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	420,580 円 (	2,518 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	22,200,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 160.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,449,660 円 ( 8,681 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,055,090 円	
総費用		420,580 円	
純収益 -		1,634,510 円	
建物等に帰属する純収益		1,449,660 円	
土地に帰属する純収益 -		184,850 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		180,229 円 ( 1,079 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	4,291,167 円 (	25,700 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 北九州若松(県) - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,740,000 円 | 1㎡当たりの価格, 39,500 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 28日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and reasons. Includes details like '北九州市若松区和田町292番18' and '戸建住宅地'.

(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	若松01C - 10106	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
b	若松01C - 10318	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
c	若松01C - 10895	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1中専 (60,200) 宅地造成工事規制		
d	若松01C - 10399	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道 南西3.6 m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 43,385	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,342	$\frac{100}{[104.1]}$	41,635	街路 交通・ 0.0	41,600	
b	( ) 36,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,691	$\frac{100}{[101.2]}$	36,256	接近 環境 0.0	36,300	
c	( ) 42,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	42,926	$\frac{100}{[ 98.8]}$	43,447	画地 行政 0.0	43,400	
d	( ) 43,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	43,234	$\frac{100}{[105.0]}$	41,175	その他 0.0	41,200	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0	画地 -2.0	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 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +0.9	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： 39,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんど見られないため。						

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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州若松(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	8,530,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	北九州市若松区栄盛川町5番6 栄盛川町5-5				地積 (㎡)	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住居 (60,200) 準防 (その他)	
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	若松1.3km		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 110m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 15m、			規模	150㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	若松駅 北西方1.3km	法令	1住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	若松区東部の既成住宅地域であり、大きな要因変動は予測されないものの、高齢化の進行等に伴う住宅地への需要減退が指摘され、地価水準は今後も弱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	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	34,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は若松区東部の住宅地域の圏域であり、需要者の中心は若松区及び隣接区等に通勤圏を有する中高年層である。地縁の嗜好性が見られる既成住宅地域であり同一需給圏外からの転入者は少ない。若松区では近年、西部地区を中心とした住宅地の新規供給が顕著であり、近隣地域を含む東部地区の住宅地需要は総じて弱含みである。取引市場における宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、200㎡程度の住宅地が1千万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し収益価格を考量して、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
	円/㎡	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 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州若松(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[ 98.9 ]	100	100	[100.0]	50,500		
	47,000 円/㎡	100	[100.0]	[ 92.1 ]	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 51,200 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調な一方で住宅投資の動きは弱く、景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕 幹線市道背後の熟成した既成住宅地域であるが、高齢化や建物老朽化による衰退傾向が指摘され、地価はやや弱含みで推移している。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。				
	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	若松01C-11501	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北東6m市道		1住居(60,200)		
b	若松01C-10317	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	北西5.4m市道		近商(80,200)		
c	若松01C-10396	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5m市道		近商(80,200)		
d	若松01C-10109	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北6m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	( ) 53,543	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,275	100 [104.0]	51,226	街路 交通・ 0.0	51,200	
b	( ) 55,769	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 99.0 ]	56,332	100 [110.1]	51,164	接近 環境 0.0	51,200	
c	( ) 62,848	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,848	100 [120.0]	52,373	画地 行政 0.0	52,400	
d	( ) 41,849	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,723	100 [ 82.8 ]	50,390	その他 0.0	50,400	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.06	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 +2.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +9.0	画地 -1.0	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 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +1.0	その他 +8.0
d	正常	% / 月 -0.09	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 -10.0	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： 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)	
	2,218,729	430,644	1,788,085	1,541,080	247,005	( 0.9750 ) 240,830	( 4.6 0.4 ) 4.2 %	
	収益価格	5,734,048 円 ( 34,100 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	85.00	L S 2 F		170.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	200%	168㎡	12.5 m × 12.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2階建共同住宅（平均賃貸面積42.5㎡）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 ~	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,120	95,200	1.0	95,200
2 ~	共同住宅	85.00	100.0	85.00	1,120	95,200	1.0	95,200
~								
~								
~								
計		170.00	100.0	170.00		190,400		190,400
年額支払賃料						190,400円 × 12ヶ月 = 2,284,800円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当 0円		
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )						2,284,800円 × 5.0% + 円 × 5.0% = 114,240円		
以上計 + a+ - -						2,170,560円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						190,400円 × 95.0% × 1.00% = 1,809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%) 190,400円 × 95.0% × 0.2563 = 46,360円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						2,218,729円 ( 13,207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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松01C(賃) - 10301	1,359 (1,333)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [105.0]	100 [103.0]	1,197	対象基準階の 月額実賃料 1,145円/㎡
b	若松01C(賃) - 10299	1,061 (1,018)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,117	月額支払賃料 (1,120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	94,400 円	23,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	68,544 円	2,284,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 19,900 円	査定額	
	建物 200,600 円	23,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,600 円	23,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,600 円	23,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	430,644 円 (	2,563 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 170.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,541,080 円 ( 9,173 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,218,729 円
総費用			430,644 円
純収益 -			1,788,085 円
建物等に帰属する純収益			1,541,080 円
土地に帰属する純収益 -			247,005 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			240,830 円 ( 1,434 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	5,734,048 円 (		34,100 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印
鑑定評価額	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	46,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区深町1丁目6番15 深町1 5 9			地積(㎡)	215	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)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西5.8m市道	水道、ガス、下水	若松1.9km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 150m、北 100m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 22m、規模			200㎡程度、形状						
	地域的特性	特記事項	幹線背後に位置する住宅地	街路	5.8m市道	交通施設	若松駅 北西方1.9km 法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	昨年の若戸大橋無料化などの好材料があるものの大きな環境変化は見られない。当区東部の住宅地需要は新規のミニ開発を除いて弱含みであり、地価は微減傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	47,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は若松区東部の既存住宅地の存在する範囲。圏域内の主な需要者は、当該圏域に地縁を有する個人や不動産業者等が他地域からの流入は少ない。圏域内の需給動向は、当区西部地区の住宅地と比べ取引件数も少なく、企業跡地や比較的大きな画地でのミニ開発によるやや小規模な建売住宅などの住宅地供給が見られる程度である。圏域内での需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700～900万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による標準価格は同一需給圏内の類似地域より選択要件を具備した事例を採用し試算したもので、市場性を反映し実証的な価格と考える。一方、収益価格は、基準地上に賃貸アパートを想定し試算したが、近隣地域では自用の戸建住宅が支配的な地域であり、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に導出されたと考えられる。よって、実証的で説得力に優る標準価格を重視し、収益価格を参考にして、鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 47,000 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 若松 - 7		公示価格 46,700 円/㎡	変動率	年間 -1.1%	半年間 -0.4%	価格形成要因の状況
	<p>(一般的要因) 景気回復等を受け住宅地の需要は回復しているものの、その需要には地域的な差異があり、いわゆる二極化が見られる。</p> <p>(地域要因) 若戸大橋の無料化等の好材料もあり、地価の下落に歯止めがかかりつつある。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の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	若松01C - 11501	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北東6 m市道		1住居 (60,200)		
b	若松01C - 10198	北九州市若松区		更地	( )	不整形	北東5.3 m市道 北西5.4 m 南東5 m 三方路		近商 (90,200)		
c	若松01C - 10108	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	北東5 m市道 北6 m 西6 m 三方路		1中専 (70,200) 宅造規制区域		
d	若松01C - 10109	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (60,200)		
e	若松01C - 11299	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西7 m市道		近商 (80,200)		
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	( ) 53,543	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.5 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,275	$\frac{100}{[111.3]}$	47,866	街路 交通・ 0.0	47,900	
b	( ) 44,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 84.9 ]}$	52,426	$\frac{100}{[111.1]}$	47,188	接近 環境 0.0	47,200	
c	( ) 30,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[ 75.0 ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,111	$\frac{100}{[ 85.5 ]}$	48,083	画地 行政 0.0	48,100	
d	( ) 41,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,723	$\frac{100}{[ 88.4 ]}$	47,198	その他 0.0	47,200	
e	( ) 63,581	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,454	$\frac{100}{[120.8]}$	52,528	[ 100.0 ] 100	52,500	
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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -15.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 +15.0	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： 47,600 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)
	2,633,575	535,080	2,098,495	1,815,340	283,155	( 0.9750 ) 276,076	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	6,573,238 円 ( 30,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	100.00	L S 2 F		200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	215㎡	10.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 5.8 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	50㎡程度の2LDKのファミリータイプを想定した(各階2戸、計4戸)。			有効率の理由	100.0%	外階段であるため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000
2 ~	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,130	113,000	1.0	113,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		226,000		226,000
年額支払賃料					226,000円 × 12ヶ月 = 2,712,000円			
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 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) × 空室率A (%) + ( × 空室率B (%) )					2,712,000円 × 5.0% + 円 × % = 135,600円			
以上計 + a+ - -					2,576,400円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					226,000円 × 95.0% × 1.00% = 2,147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%) 226,000円 × 95.0% × 0.2563 = 55,028円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					2,633,575円 ( 12,249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	若松01C(賃) - 10101	1,253 ( 1,201 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,193	対象基準階の 月額実質賃料 1,155円/㎡
b	若松01C(賃) - 10102	1,317 ( 1,317 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,279	月額支払賃料 ( 1,130円/㎡)
c	若松01C(賃) - 10302	1,059 ( 1,037 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,054	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	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	108,480 円	2,712,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 23,500 円	査定額	
	建物 236,300 円	27,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	27,800 円	27,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	535,080 円 (	2,489 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	27,800,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,815,340 円 ( 8,443 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,633,575 円	
総費用		535,080 円	
純収益 -		2,098,495 円	
建物等に帰属する純収益		1,815,340 円	
土地に帰属する純収益 -		283,155 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		276,076 円 ( 1,284 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,573,238 円 (	30,600 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	34,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区赤島町23番4 赤島町15-7				地積 (㎡)	398	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)		
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅を中心にアパート等が混在する国道背後の住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木250m	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、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 18m、奥行 約 22m、規模 400㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	国道199号北側背後の既成住宅地域	街路	6m市道	交通施設	藤ノ木駅 北西方250m	法令 1中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	国道北側背後の既成住宅地域であり、大きな要因変動は予測されないものの、高齢化の進行等に伴う住宅地への需要減退が指摘され、地価水準は今後も弱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	42,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	29,800 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、若松区赤島町を中心とする若松区西部～東部の既成住宅地域の圏域。需要者の中心は若松・八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。既成住宅地域として熟成度は高いものの、高齢化の進行による地縁的選好性が見られ、圏外からの転入者は少なく需要は総じて弱含みである。取引市場における住宅地の中心価格帯は利用目的・画地規模等により一様ではないものの、250㎡程度の住宅地が1,100万円前後と判断される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性の高い複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、地域内にアパート等が混在するが自用目的の取引が支配的であり土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算された。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し収益価格を考量して、指定基準地との検討を踏まえて、上記のとおり決定した。								
(8)公称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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州若松(県) - 4	[ 98.9 ]	100	100	[100.0]	42,600			
	前年指定基準地の価格	[ 98.9 ]	100	100	[100.0]	42,600			
	47,000 円/㎡	100	[100.0]	[109.1]	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 42,600 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調な一方で住宅投資の動きは弱く、景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	背後に石峰山を臨む熟成した既成住宅地域であり、高齢化等による衰退傾向が指摘され、地価はやや弱含みで推移している。			
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。		

(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	若松01C-10106	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
b	若松01C-10319	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.4 m市道 北東5.4 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
c	若松01C-10895	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1 中専 (60,200) 宅地造成工事規制		
d	若松01C-10399	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道 南西3.6 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 43,385	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,298	100 [100.0]	43,298	街路 0.0 交通・接近 0.0	43,300	
b	( ) 58,050	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	56,855	100 [133.3]	42,652	環境 0.0	42,700	
c	( ) 42,194	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	42,883	100 [101.0]	42,458	画地 0.0	42,500	
d	( ) 43,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	43,234	100 [103.0]	41,975	行政 0.0 その他 0.0	42,000	
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 -0.04	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 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.02	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	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0		行政 0.0	その他 +10.0	
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 0.00	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 +3.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	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	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： 42,700 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)
	3,862,026	738,805	3,123,221	2,612,000	511,221	( 0.9750 ) 498,440	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	11,867,619 円 ( 29,800 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	144.00	L S 2 F		288.00		
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 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	398 ㎡	18.0 m × 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2 階建共同住宅（ファミリータイプ）を想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	144.00	100.0	144.00	1,110	159,840	1.0	159,840	1.0	159,840
2 ~ 2	共同住宅	144.00	100.0	144.00	1,110	159,840	1.0	159,840	1.0	159,840
~										
~										
計		288.00	100.0	288.00		319,680				319,680
年額支払賃料						319,680 円 × 12ヶ月 =				3,836,160 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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)						3,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 +				= 144,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						3,836,160 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % =				199,008 円
以上計 + a+ - -										3,781,152 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						319,680 円 × 95.0 % × 1.00 % =				3,037 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 %) 319,680 円 × 95.0 % × 0.2563 =				77,837 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						3,862,026 円 ( 9,704 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	若松 01C (賃) - 10302	1,059 ( 1,037 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,093	対象基準階の 月額実質賃料 1,135 円/㎡
b	若松 01C (賃) - 11594	1,219 ( 1,169 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [100.0]	1,195	月額支払賃料 ( 1,110 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	160,000 円	40,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	119,405 円	3,980,160 ×	3.0 %
公租公課	土地 39,400 円	査定額	
	建物 340,000 円	40,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	40,000 円	40,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	40,000 円	40,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	738,805 円 (	1,856 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 19.1 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	40,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m <sup>2</sup> × 288.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,612,000 円 ( 6,563 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,862,026 円	
総費用		738,805 円	
純収益 -		3,123,221 円	
建物等に帰属する純収益		2,612,000 円	
土地に帰属する純収益 -		511,221 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		498,440 円 ( 1,252 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	11,867,619 円 (	29,800 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梅田不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州若松(県) - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 梅田 俊司 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,280,000 円 | 1㎡当たりの価格, 34,500 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 22日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '北九州市若松区小石本村町7番7' and '戸建住宅地'.



(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	若松01C - 10318	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南4 m市道		1住居 (60,160)		
b	若松01C - 10106	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1住居 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
c	若松01C - 10108	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	北東5 m市道 北6 m 西6 m 三方路		1中専 (70,200) 宅造規制区域		
d	若松01C - 10895	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1中専 (60,200) 宅地造成工事規制		
e	若松01C - 10109	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北6 m市道		1住居 (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	( ) 36,765	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,691	$\frac{100}{[106.1]}$	34,582	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	34,600	
b	( ) 43,385	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,298	$\frac{100}{[126.9]}$	34,120	画地 0.0 行政 0.0	34,100	
c	( ) 30,926	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,111	$\frac{100}{[108.2]}$	37,995	その他 0.0	38,000	
d	( ) 42,194	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	42,883	$\frac{100}{[126.9]}$	33,793	その他 0.0	33,800	
e	( ) 41,849	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,723	$\frac{100}{[108.2]}$	38,561	[ 100.0 ] 100	38,600	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +12.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	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： 34,500 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、再調達原価の把握が困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅が中心の住宅地域であり、賃貸住宅の供給も殆どなく、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用しなかった。						

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（令和元年地価調査）

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 北九州支所
北九州若松(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28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	北九州市若松区鴨生田3丁目7番108 鴨生田3-7-8				地積 (㎡)	267	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)	
	1:1	住宅 LS2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m 市道	水道、ガス、下水	二島2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 130m、西 200m、南 150m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15.5m、			規模	250㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	中規模小売店舗に近く利便性が良好な一般住宅地	街路	6m市道	交通施設	二島駅 北西方2km 法令 2低専 (60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	若松区西部の成熟した大規模住宅団地で、概ね現状のまま推移している。建て替えや宅地の細分化等の動きもあり、地価水準は若干の上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,000 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、若松区西部に広がる一円の区画整然とした住宅地域である。需要者の中心は、若松区在住、又は若松区周辺に地縁性を有する個人等が中心となっている。近隣地域は、開発された分譲住宅団地であり、低層戸建住宅が整然と連担する。付近はスーパーや小中学校が配置され、利便性は良好である。需要の中心となる価格帯は土地のみ200~250㎡で1100万円~1400万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみが得られた。当該比準価格については、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用不可能だった。従って、比準価格を重視し、更に周辺公準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			
(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 55,000 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	景気回復の影響を受け、住環境の良好な新興住宅地等の需要が堅調で、傾斜地や街路条件の劣る住宅地についても需要は回復傾向にある。	内訳	街路交通環境画地行政その他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +1.8%	半年間 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松01C-10893	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	北6 m市道 西6 m 角地		2 低専 (70,100)	
b	若松01C-10896	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		2 低専 (60,100)	
c	若松01C-10803	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	若松01C-10306	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ正方形	南6 m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	( ) 53,576	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	53,313	100 [100.0]	53,313	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	54,900
b	( ) 60,496	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	59,732	100 [105.0]	56,888	画地 +3.0 行政 0.0	58,600
c	( ) 41,490	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	41,490	100 [ 75.8 ]	54,736	その他 0.0	56,400
d	( ) 56,993	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	56,163	100 [ 95.7 ]	58,687	その他 0.0	60,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[103.0] 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 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.15	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 0.0 その他 0.0	環境 +5.0 その他 0.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.25	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 -13.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 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： 56,000 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) ( ) %
						( )	( ) %
	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 近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域であり、貸家としての利用は一時的なものであり、貸家目的での戸建住宅は皆無であり、収益還元法の適用が困難である。						

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	沖永不動産鑑定所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印
鑑定評価額	15,400,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	北九州市若松区高須北2丁目7番108 高須北2-7-11			地積(㎡)	293	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(40,60)  (その他)地区計画等				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	折尾4.3km					
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、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 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	郊外部に開発された住環境が良好な大規模住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	折尾駅 北東方4.3km 法令 1低専(40,60)地区計画等 規制				
	地域要因の将来予測	周辺地域での住宅供給増の影響により近隣地域の地価水準は下落傾向が続いていたが、近年は値頃感から需要は回復傾向にある。地価水準は今後も概ね堅調に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	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	52,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区高須地区を中心とする北九州市西部及び隣接町等の住宅地域の圏域。需要者の中心は若松・八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象地は、若松区内の住宅地域では住環境が良好な地域に属し、周辺地域の大規模開発による需給への影響に一服感がみられるなど、地価水準は回復基調で推移している。市場の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地が1,500万円前後、戸建住宅が2,500万円前後と判断される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅地を主体とする既存住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では高須地区周辺で取引された複数の戸建分譲地より査定し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、指定基準地との検討を踏まえ、地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8)公規価示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	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 7	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	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	55,000 円/㎡	[101.8]	100	100	[100.0]	52,300				
			100	[103.0]	[104.0]	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 52,000 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/㎡	変動率 年間 +1.0% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調な一方で住宅投資の動きは弱く、景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。</p> <p>(地域要因) 住環境が良好な戸建住宅団地であり、周辺地域での宅地供給等の影響に一服感がみられ、地価水準は回復基調で推移している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変化はない。</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	若松01C - 11207	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東6 m市道		1低専 (50,80)		
b	若松01C - 10312	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ台形	北西6 m市道		2低専 (60,100)		
c	若松01C - 10310	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南西6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等		
d	若松01C - 10323	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ台形	北6 m市道 西6 m 角地		1低専 (50,60) 地区計画等 建築協定		
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	( ) 52,263	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,546	$\frac{100}{[99.0]}$	52,067	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	52,100	
b	( ) 49,849	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,098	$\frac{100}{[94.9]}$	52,790	画地 0.0 行政 0.0	52,800	
c	( ) 50,403	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,104	$\frac{100}{[95.1]}$	52,686	その他 0.0	52,700	
d	( ) 48,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	47,714	$\frac{100}{[90.3]}$	52,839	その他 0.0	52,800	
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 +0.08	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 -1.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0	その他 -5.0	行政 0.0	その他 -5.0	
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	その他	行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 52,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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) ( ) %
						( )	( ) %
	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 公法上、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。						

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（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	3,830,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区藤ノ木1丁目1924番37 藤ノ木1-5-14				地積(㎡)	114	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)	
	1.5:1	住宅W2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南7m市道	水道、下水	藤ノ木750m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			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 10m、			規模	120㎡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	7m市道	交通施設	藤ノ木駅 南東方750m 法令準工 規制	
	地域要因の将来予測	中小規模の工場等もみられる住宅地域であるが、地域内に小規模分譲地ができ完売したほかは、格別の変動要因もなく、当分の間現状を持続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	33,600 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JR筑豊本線沿線で、概ね若松区東部等の圏域である。需要者の中心は若松区の居住者等で、北九州都市圏への通勤者及び区内の工場等に勤務する勤労者等の一次取得者である。工場等も見られる住宅地域であり需給はやや弱含みである。ただし、低金利の住宅ローンの影響で小規模分譲地は堅調である。中古住宅等で500万円～1,000万円未満の物件が需要の中心となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住環境がやや劣る住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、一般住宅等が賃貸されるケースもなく、自用目的での取引が支配的である。よって、比準価格を標準とし、周辺公示価格等との価格バランス及び需給関係等市場性を十分比較検討して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年象標の基準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 33,600 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	景気は、緩やかな回復基調が続いており、宅地需要の減少等の要因と堅調な需要等が不動産市場及び地価へ影響を及ぼしている。			
	- 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	格別の変動要因はないが周辺地域の動向等並びに小規模分譲地の販売等の影響を反映して地価水準は横ばい傾向にある。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				個別的要因		価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。		

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	若松01C - 10399	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東5.2 m市道 南西3.6 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域		
b	若松01C - 11518	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	若松01C - 10895	北九州市若松区		建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1 中専 (60,200) 宅地造成工事規制		
d	若松01C - 10106	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 43,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	43,234	100 [127.5]	33,909	街路 交通・ 0.0	33,900	
b	( ) 39,887	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	39,887	100 [121.2]	32,910	接近 環境 0.0	32,900	
c	( ) 42,194	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0]	42,883	100 [125.7]	34,115	画地 行政 0.0	34,100	
d	( ) 43,385	100 [100.0]	[ 99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,298	100 [130.0]	33,306	その他 0.0	33,300	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0	画地 +0.9	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 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 -0.05	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 +22.0	画地 -2.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 33,600 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	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、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	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	6,310,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区大字小竹字北ノ空2373番7				地積 (㎡)	305	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70,200)
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西4m 市道	水道、下水	二島2.8 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 120m、北 10m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 20m、		規模	260㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない		街 4m市道	交通 二島駅北西方2.8 km	法令 「調区」		
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続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	20,700 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、若松区内で市街化調整区域内の既存住宅地域を中心に周辺市町村を含む住宅地域の圏域。農家住宅、一般住宅が混在する旧来からの住宅地域で、需要者の中心は当該地域に地縁を有する者に限られ、他地域からの転入者は見込めない。周辺地域には住宅団地が多いが、当該地域は調整区域内に存し、取引は極めて少なく、取引は地縁者間が多く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、アパート等の収益物件は皆無で、一般住宅等が賃貸されるケースもなく、自用目的での取引が支配的である。よって、比準価格を標準とし、周辺公示価格等との価格バランス、周辺地域の宅地開発の動向、当該地域の需給動向等市場性を十分比較検討して、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 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	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
	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 20,800 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	景気は、緩やかな回復基調が続いており、宅地需要の減少等の要因と堅調な需要等が不動産市場及び地価へ影響を及ぼしている。			
	- 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			(地域 要因)	隣接する市街化区域は、地価の横ばい・上昇傾向等がみられるが、当該調整区域は依然として地価の下落傾向下にある。			
	公示価格 円/㎡			(個別的 要因)	価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。			
	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	若松01C - 11517	北九州市若松区		建付地	( )	台形	北7.5 m市道		「調区」 (70,200)			
b	八幡西01C - 11313	北九州市八幡西区		底地	( )	ほぼ整形	北東6.4 m市道 南東8 m 西3 m 三方路		「調区」 (40,60)			
c	八幡西01C - 11022	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ整形	西4.5 m市道		「調区」 (70,200)			
d	中間01C - 10903	中間市		建付地	( )	不整形	北8.2 m市道 南西5.5 m 角地		「調区」 (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	( ) 19,073	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,073	$\frac{100}{[91.7]}$	20,799	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	20,800		
b	( 27,581)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	27,553	$\frac{100}{[130.0]}$	21,195		21,200		
c	( ) 9,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	18,114	$\frac{100}{[89.1]}$	20,330		20,300		
d	( ) 12,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	15,830	$\frac{100}{[77.1]}$	20,532		20,500		
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0	
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 -0.1	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 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 -3.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 -10.0	
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 -20.0	
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： 20,700 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			適切な造成事例等の把握が困難である。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

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

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州若松（県） - 11	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 25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	北九州市若松区大字竹並字竹ヶ鼻2339番1				地積 (㎡)	716	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	台形 3:1	住宅 W2	周囲に農地が多く農家住宅が散在する住宅地域	南西4.5m 市道	水道、下水	二島4.2km	(その他) (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250m、西 50m、南 150m、北 250m		標準の使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 20m、規模 800㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域に存する農家住宅地域	街路	4.5m市道	交通施設	二島駅 北西方4.2km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部～中部を中心とした市郊外部の農家住宅地域の圏域である。需要者の中心は、地元農業従事者のほか、若松区・八幡西区等に通勤圏を有し当該地域への地縁の選好性が強い中高年層である。公法規制により宅地化の進行が抑制された地域である一方、周辺での開発動向に伴う利便性向上が指摘される。圏内での不動産取引は極めて少なく、また需要者の属性・画地規模等により一様ではないため、中心となる取引価格帯は見出し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の農家住宅を主体とする既成集落地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は多数の取引事例から対象地と価格牽連性を有する北九州市内の複数事例を採用し、求めた価格は実証的かつ妥当性を有するものと判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正行政その他	
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,700 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調な一方で住宅投資の動きは弱く、景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率	年間	-1.2 %	半年間
				地域要因				
					個別的要因	個別的要因に変化はない。		

(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	若松01C - 11517	北九州市若松区		建付地	( )	台形	北7.5 m市道		「調区」 (70,200)		
b	若松01C - 10196	北九州市若松区		建付地	( )	台形	南東6 m市道 北西4 m 南東4 m 三方路		1 低専 (60,80) 宅造規制区域 宅造規制区域		
c	若松01C - 11512	北九州市若松区		更地	( )	不整形	東5 m市道 南5 m 準角地		1 中専 (70,200)		
d	八幡西01C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	北西5 m市道 南西5 m 南東4 m 三方路		1 住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 19,073	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,073	100 [115.7]	16,485	街路 交通・ 0.0	16,500	
b	( ) 17,459	100 [100.0]	[ 98.5] 100	100 [100.0]	100 [ 93.1]	18,472	100 [116.8]	15,815	接近 環境 0.0	15,800	
c	( ) 19,113	100 [100.0]	[ 98.8] 100	100 [ / ]	100 [ 77.3]	24,429	100 [138.6]	17,626	画地 行政 0.0	17,600	
d	( ) 20,185	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0]	100 [ 94.9]	21,142	100 [127.2]	16,621	その他 0.0	16,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -10.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +10.0	環境 +5.0	画地 -22.7	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 -5.1	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： 16,500 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			既成の農家住宅地域に存し、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 %/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	持ち家を主体とした農家住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。							

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅田 俊司 印
鑑定評価額	25,600,000 円		1㎡当たりの価格	85,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 22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	北九州市若松区白山1丁目5番4ほか2筆 白山1-8-5				地積(㎡)	300	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)	
	1.5:1	事務所 R C 2	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	東32m 国道	水道、ガス、下水	若松200m		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 60m、北 100m			標準的使用	店舗兼事務所		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模			300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	若松区中心市街地の幹線道路沿いの商業地域	街路	32m国道	交通施設	若松駅 北方200m 法令 商業(80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	若松駅より徒歩圏内の中心商業地域である。景気は回復基調にあるが、地域要因に特段の変化は見受けられず、現状維持で推移するものと予測する。土地需要は依然弱く、地価は当面下落傾向が続くものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所					(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	88,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区の幹線道路沿い及び若松駅周辺の商業地域である。需要者の中心は、北九州市内に営業拠点を有する法人事業者や地元企業である。西部の高須地区や学研都市ひびきの地区が商業集積度を増す一方、東部における旧来型の商店街の衰退が大きく、商業地の需給動向は依然として弱含みで推移している。取引価格の水準は形状・規模等の個別的要因により大きく異なり、取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する現実生じた取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格であり信頼性は高い。収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、各種想定要素が介在することから相対的に信頼性はやや劣る。よって、現実の市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するとともに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		補 正 其他	
	円/㎡	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 標準 交通 環境 画地 行政 其他	
	北九州若松(県) 5 - 4						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 98.1 ]	100	100	[ 100.0 ]	85,100	0.0 0.0 0.0 0.0	
	68,300 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 78.7 ]	100		0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 87,000 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	一般的	要因	変動状況
	- 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						
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %					
	<p>〔一般的〕 県と比較すると人口は減少し、高齢化率の高さは顕著である。商業地の需要は西部の幹線道路沿いを中心として、商業集積が進んでいる。</p> <p>〔地域〕 若松駅周辺の商業地域も商圏人口の減少により、地価は下落傾向にある。商業地の一部は戸建住宅地へと移行が進んでいる。</p> <p>〔個別的〕 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	若松01C - 10316	北九州市若松区		建付地	( )	袋地等	北東11.5 m市道		近商 (80,200)		
b	若松01C - 10303	北九州市若松区		貸家建付地	( )	不整形	東14.5 m市道 南14 m 北西2 m 三方路		商業 (100,400)		
c	若松01C - 10611	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	東24 m市道 北4.4 m 角地		商業 (90,400)		
d	若松01C - 10396	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.5 m市道		近商 (80,200)		
e	若松01C - 10197	北九州市若松区		貸家建付地	( )	不整形	南西5.8 m市道		近商 (80,200)		
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	( ) 72,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	76,016	$\frac{100}{[81.2]}$	93,616	街路 交通・ 0.0	93,600	
b	( ) 64,686	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	63,908	$\frac{100}{[75.3]}$	84,871	接近 環境 0.0	84,900	
c	( ) 85,561	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	82,487	$\frac{100}{[97.0]}$	85,038	画地 行政 0.0	85,000	
d	( ) 62,848	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,848	$\frac{100}{[72.2]}$	87,047	その他 0.0	87,000	
e	( ) 65,032	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	65,828	$\frac{100}{[73.0]}$	90,175	[100.0] 100	90,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -5.0	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 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	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 +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 -8.0	交通・接近 -11.0	環境 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -10.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	20,751,050	4,675,136	16,075,914	15,246,000	829,914	( 0.9742 ) 808,502	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	18,375,045 円 ( 61,300 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	240.00	R C 5 F		1,200.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	300 ㎡	20.0 m × 15.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗（フローア－貸し）2階以上は事務所（フローア－貸し）			有効率の理由	78.0 %	店舗兼事務所ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	240.00	70.0	168.00	2,020	339,360	4.0	1,357,440
							2.0	678,720
~	事務所	240.00	80.0	192.00	1,920	368,640	5.0	1,843,200
~	事務所	240.00	80.0	192.00	1,920	368,640	5.0	1,843,200
~	事務所	240.00	80.0	192.00	1,880	360,960	5.0	1,804,800
~	事務所	240.00	80.0	192.00	1,880	360,960	5.0	1,804,800
計		1,200.00	78.0	936.00		1,798,560		8,653,440
								678,720
年額支払賃料				1,798,560 円 × 12ヶ月 = 21,582,720 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				21,582,720 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,079,136 円				
以上計 + a+ - -				20,503,584 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				8,653,440 円 × 95.0 % × 1.00 % = 82,208 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 %) 678,720 円 × 95.0 % × 0.2563 = 165,258 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				20,751,050 円 ( 69,170 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	若松01C(賃) - 11599	2,024 ( 1,866 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,367	対象基準階の 月額実質賃料 2,113 円/㎡
b	若松01C(賃) - 11598	1,627 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,015	月額支払賃料 ( 2,020 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,100,000 円	220,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,079,136 円	21,582,720 ×	5.0 %
公租公課	土地 186,000 円	査定額	
	建物 1,870,000 円	220,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	220,000 円	220,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,675,136 円 (	15,584 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	220,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m <sup>2</sup> × 1,200.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	15,246,000 円 ( 50,820 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,751,050 円	
総費用		4,675,136 円	
純収益 -		16,075,914 円	
建物等に帰属する純収益		15,246,000 円	
土地に帰属する純収益 -		829,914 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		808,502 円 ( 2,695 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	18,375,045 円 (	61,300 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

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 北九州支所
北九州若松(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一 印

鑑定評価額	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和元年 7月 1日	(6) 路線価	[平成31年1月]	75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28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	北九州市若松区高須南2丁目1番102 高須南2-1-4				地積 (㎡)	323	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	
	1:2.5	店舗 W1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ郊外の近隣商業地域	北東16m 市道	水道、ガス、下水	折尾3.7km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 50m、南 20m、北 30m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 29m、			規模	320㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	大型店舗を核とする近隣商業地域	街路	16m市道	交通施設	折尾駅北西方3.7km 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	若松区西部の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域で、現状のまま推移していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	81,500 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、若松区及び八幡西区の商業地域と判定した。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁的選好性を有する個人事業主や地元中小企業である。背後に大規模住宅団地が存していることから、背後人口には比較的恵まれているが、郊外型の大型店の進出により、やや衰退傾向にある。取引自体が少なく、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難だが、土地のみで概ね2000万円～4000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の2試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含む。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	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 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 因 行政 其他	
	円/㎡	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	対象基準地の規準価格 (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 因 行政 其他	
	円/㎡	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 95,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	景気回復の影響は少なく、若松区における商業地への需要はまだまだ低迷が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	背後人口も多く、商業収益性は比較的良好であるが、若松区の全体的な商業地需要の低迷を受け地価は下落傾向にある。			
	変動率	年間 -1.1%	半年間 %	(個別的要因)	特になし。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松01C - 11297	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東16 m市道		1住居 (60,200)		
b	若松01C - 10804	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南20 m国道 西4 m 角地		近商 (90,200)		
c	八幡西01C - 11316	北九州市八幡西区		更地	( )	ほぼ長方形	東20 m市道		近商 (80,300)		
d	-				( )						
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	( ) 85,000	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,150	100 [ 90.3 ]	93,189	街路 交通・ 0.0	93,200	
b	( ) 75,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	72,022	100 [ 72.1 ]	99,892	接近 環境 0.0	99,900	
c	( ) 101,351	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	101,554	100 [111.9]	90,754	画地 行政 0.0	90,800	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0		
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 -0.09	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 -5.0	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 -30.0	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 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 95,000 円/㎡〕			



(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため				
(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)
	8,517,168	1,728,300	6,788,868	5,599,440	1,189,428	( 0.9742 ) 1,158,741	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	26,335,023 円 ( 81,500 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	160.00	S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	323 ㎡	11.0 m × 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの店舗を想定			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	160.00	100.0	160.00	2,500	400,000	4.0	1,600,000	2.0	800,000
~ 2	店舗	160.00	100.0	160.00	2,000	320,000	4.0	1,280,000	2.0	640,000
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		720,000				2,880,000 1,440,000
年額支払賃料						720,000 円 × 12ヶ月 = 8,640,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 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 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						8,640,000 円 × 5.0 % 円 × % = 432,000 円				
以上計 + a+ - -						8,208,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,880,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 27,360 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 %) 1,440,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 281,808 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						8,517,168 円 ( 26,369 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 01C (賃) - 11596	2,301 ( 2,121 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	100 [ 80.0 ]	100 [100.0]	3,028	対象基準階の 月額実質賃料 2,594 円/㎡
b	若松 01C (賃) - 10602	1,716 ( 1,709 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 70.0 ]	100 [100.0]	2,451	月額支払賃料 ( 2,500 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	404,000 円	80,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	259,200 円	8,640,000 ×	3.0 %
公租公課	土地	216,700 円	査定額
	建物	686,800 円	80,800,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	80,800 円	80,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	80,800 円	80,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,728,300 円 (	5,351 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	80,800,000 円	設計監理料率 245,000 円 / m <sup>2</sup> × 320.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,599,440 円 ( 17,336 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,517,168 円	
総費用		1,728,300 円	
純収益 -		6,788,868 円	
建物等に帰属する純収益		5,599,440 円	
土地に帰属する純収益 -		1,189,428 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,158,741 円 ( 3,587 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	26,335,023 円 (	81,500 円 / m <sup>2</sup> )	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 梅田不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州若松(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 梅田 俊司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 74,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 22日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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: 二方路, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、若松区及び隣接区の商業地域を圏域とし、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地との代替・競争関係が強い。 (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、発展動向が期待される路線商業地域である。 (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 公示価格, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, etc.

(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	若松01C - 10607	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南西16 m市道		近商 (80,200)		
b	若松01C - 10804	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南20 m国道 西4 m 角地		近商 (90,200)		
c	若松01C - 10901	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南西31 m市道 北東6 m 二方路		1住居 (70,200) 地区計画等		
d	若松01C - 11297	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東16 m市道		1住居 (60,200)		
e	若松01C - 10209	北九州市若松区		更地	( )	長方形	東31 m市道 西8 m 二方路		1住居 (70,200) 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	( ) 74,977	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,377	$\frac{100}{[100.3]}$	74,155	街路 交通・ 0.0	74,200	
b	( ) 75,623	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	72,022	$\frac{100}{[100.8]}$	71,450	接近 環境 0.0	71,500	
c	( ) 65,627	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,415	$\frac{100}{[ 88.2]}$	75,300	画地 行政 0.0	75,300	
d	( ) 85,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,065	$\frac{100}{[109.3]}$	76,912	その他 0.0	76,900	
e	( ) 65,655	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	64,689	$\frac{100}{[ 86.4]}$	74,872	[100.0] 100	74,900	
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 -0.09	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 +10.0	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 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 +5.0	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 -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
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 75,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,384,919	1,367,950	5,016,969	2,924,460	2,092,509	( 0.9742 ) 2,038,522	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	46,330,045 円 ( 61,800 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	250.00	S	1 F	250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.0 m × 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平屋建ての棟貸し			有効率の理由	100.0 %	路線商業地における駐車場低層店舗を想定

(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	250.00	100.0	250.00	2,159	539,750	4.0	2,159,000
~							2.0	1,079,500
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		539,750		2,159,000 1,079,500
年額支払賃料				539,750 円 × 12ヶ月 = 6,477,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域性・規模等を考慮して共益費は賃料に含むものとして想定				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されている。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				6,477,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 323,850 円				
以上計 + a+ - -				6,153,150 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,159,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,511 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 %) 1,079,500 円 × 95.0 % × 0.2060 = 211,258 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				6,384,919 円 ( 8,513 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	若松01C(賃) - 10999	1,930 ( 1,866 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,144	対象基準階の 月額実質賃料 2,240 円/㎡
b	若松01C(賃) - 11596	2,301 ( 2,121 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,435	月額支払賃料 ( 2,159 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	211,000 円	42,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	323,850 円	6,477,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 390,000 円	査定額	
	建物 358,700 円	42,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	42,200 円	42,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	42,200 円	42,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,367,950 円 (	1,824 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 21.4 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	42,200,000 円	設計監理料率 164,000 円 / m <sup>2</sup> × 250.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
		設備部分 0.0927 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,924,460 円 ( 3,899 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,384,919 円	
総費用		1,367,950 円	
純収益 -		5,016,969 円	
建物等に帰属する純収益		2,924,460 円	
土地に帰属する純収益 -		2,092,509 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		2,038,522 円 ( 2,718 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	46,330,045 円 (	61,800 円 / m <sup>2</sup> )	



# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州若松(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章 印

鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	北九州市若松区中川町3 7番4 ほか1筆 中川町4 - 6				地積(㎡)	314	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防 (その他)		
	台形 1:1	事務所 RC 4	小売店舗のほか事務所等が混在する商業地域	南西20 m 市道	水道、ガス、下水	若松700 m				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、			規模	300 m程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	幹線市道沿いの商業地域	街路	2 0 m市道	交通施設	若松駅 北方700 m	法令(80,400) 商業 規制		
	地域要因の将来予測	若松駅周辺の幹線沿道の商業地域として地域要因の大きな変動は予測されないものの、高齢化等に伴う背後人口の減少が進み商業地としての需要減退が指摘され、地価水準は今後も下落傾向が続くものと予測する。								
(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	台形 0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	48,800 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、若松区の商業地域を圏域とし、特に東部の中心商業地及び幹線沿道商業地との代替・競争関係が強い。需要者の属性は、地縁関係を有する個人事業者又は法人が中心。近隣地域及び周辺地域は、高齢化に伴う人口減少や大型店舗への顧客シフトにより商圏・商況は衰退傾向にある。一方、街路・立地条件等により住宅用地としての潜在需要も指摘される。取引はやや低調であり、利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、多数の取引事例から規範性を有する複数事例を採用し、比準における各過程も適切と判断され、求めた価格は実証的かつ妥当と判断する。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格であるが、近隣地域及び周辺地域では自用の店舗・事務所利用が中心であり、賃貸市況は総じて低調である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を考量し、さらに単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	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	地域要因行政その他
値と格しをた	公示価格	[ ]	100	100	[ ]					
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	-	[ ]	100	100	[ ]					
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]					
	円/㎡	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 68,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕		北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調であり雇用も改善傾向にある。景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			〔地域要因〕		若松駅外縁部の既成商業地域であるが商圏は縮小傾向にあり、地域内には一般住宅地としての利用も認められる。				
	代表標準地 標準地	標準地番号 若松 5 - 5		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。				
	公示価格	67,500 円/㎡		変動率		年間	-2.6 %	半年間	-1.5 %	

(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	若松01C-10611	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	東24 m市道 北4.4 m 角地		商業 (90,400)	
b	若松01C-10304	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西23 m国道		近商 (80,200)	
c	若松01C-10303	北九州市若松区		貸家建付地	( )	不整形	東14.5 m市道 南14 m 北西2 m 三方路		商業 (100,400)	
d	若松01C-10804	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南20 m国道 西4 m 角地		近商 (90,200)	
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	( ) 85,561	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,487	100 [122.1]	67,557	街路 交通・ 0.0	67,600
b	( ) 50,190	100 [ 80.0]	[ 99.9 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,675	100 [ 92.2 ]	67,977	接近 環境 0.0	68,000
c	( ) 64,686	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [100.0]	100 [ 94.8 ]	67,279	100 [100.0]	67,279	画地 行政 0.0	67,300
d	( ) 75,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	72,022	100 [106.7]	67,500	その他 0.0	67,500
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 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +13.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	売急ぎ	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -4.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.18	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 -5.2	行政 0.0	その他 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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0		
			画地 +5.0	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)
	12,955,402	3,462,250	9,493,152	8,801,100	692,052	( 0.9742 ) 674,197	( 4.8 0.4 ) 4.4 %
	収益価格	15,322,659 円 ( 48,800 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	250.00	S 3 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	314 ㎡	18.0 m × 17.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の環境との適合性を踏まえ、1階部分を店舗、2階以上を事務所として想定			有効率の理由	83.3 %	各階で想定される共用部分を考量

(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	250.00	80.0	200.00	1,850	370,000	4.0	1,480,000	2.0	740,000
2 ~ 2	事務所	250.00	85.0	212.50	1,400	297,500	4.0	1,190,000		
3 ~ 3	事務所	250.00	85.0	212.50	1,250	265,625	4.0	1,062,500		
~										
~										
計		750.00	83.3	625.00		933,125				3,732,500 740,000
年額支払賃料						933,125 円 × 12ヶ月 = 11,197,500 円				
a共益費(管理費)						300 円/㎡ × 625.00 ㎡ × 12ヶ月 = 2,250,000 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						建物の規模・品等・地域水準等を勘案した				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )						13,447,500 円 × 5.0 % + 円 × % = 672,375 円				
以上計 + a+ - -						12,775,125 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,732,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 35,459 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 %) 740,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 144,818 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						12,955,402 円 ( 41,259 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	若松 01C (賃) - 10602	1,716 ( 1,709 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	100 [ 90.0 ]	100 [100.0]	1,946	対象基準階の 月額実質賃料 1,920 円/㎡
b	若松 01C (賃) - 11598	1,627 ( 1,500 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [ 86.0 ]	100 [100.0]	1,892	月額支払賃料 ( 1,850 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	635,000 円	127,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,344,750 円	13,447,500 ×	10.0 %
公租公課	土地 149,000 円	査定額	
	建物 1,079,500 円	127,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	127,000 円	127,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	127,000 円	127,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,462,250 円 (	11,026 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 26.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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	0.9742
(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	127,000,000 円	設計監理料率 164,000 円 / m <sup>2</sup> × 750.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	8,801,100 円 ( 28,029 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,955,402 円	
総費用		3,462,250 円	
純収益 -		9,493,152 円	
建物等に帰属する純収益		8,801,100 円	
土地に帰属する純収益 -		692,052 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		674,197 円 ( 2,147 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.4 %	
	15,322,659 円 (	48,800 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区童子丸1丁目6番5ほか1筆 童子丸1 4 8			地積(㎡)	693	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) 土砂災害警戒区域				
	1:1	店舗兼工場 S 2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東20 m 国道	水道、ガス、下水	奥洞海350 m					
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	20 m 国道	交通施設	奥洞海駅 北東方350 m 法令 近商土砂災害警戒区域規制				
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏はJR筑豊本線「二鳥」駅を中心に概ね若松区内の圏域。需要者の中心は若松区内に生活する店舗等の個人事業者並びに法人事業者であったが、大型店舗の進出に伴う顧客の減少、店舗経営者の高齢化、営業不振などから、既成商業地は空洞化・衰退等が顕著で、需要は弱く市況は低迷しており、需要の中心となる価格帯は見出せない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心になっており、賃貸物件は営業廃止した店舗等の賃貸に限定され、土地価格に見合う賃料が徴収できず、商事事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、指定基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	62,500 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	53,400				
			100	[100.0]	[117.0]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,400 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 0.0 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、人口減少、高齢化、大型店舗等の出店で、既成商業地は、空洞化・衰退が顕著である。</p> <p>(地域) 格別の変動要因はないが、周辺商業地域の動向等を反映して、商業地需要はやや軟調である。</p> <p>(個別的) 価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。</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	若松01C - 10807	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ正方形	南20 m国道 東6 m 北4 m 三方路		近商 (90,200) 宅地造成工事規制		
b	若松01C - 10894	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	南東20 m国道		近商 (80,200) 宅地造成工事規制		
c	若松01C - 10303	北九州市若松区		貸家建付地	( )	不整形	東14.5 m市道 南14 m 北西2 m 三方路		商業 (100,400)		
d	若松01C - 10607	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	南西16 m市道		近商 (80,200)		
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	( ) 35,704	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,664	$\frac{100}{[64.6]}$	53,659	街路 交通・ 0.0	53,700	
b	( ) 58,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	64,925	$\frac{100}{[118.9]}$	54,605	接近 環境 0.0	54,600	
c	( ) 64,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	63,908	$\frac{100}{[118.2]}$	54,068	画地 行政 0.0	54,100	
d	( ) 74,977	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,377	$\frac{100}{[139.4]}$	53,355	その他 0.0	53,400	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -24.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -15.0				
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 -6.0	環境 +15.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0				
c	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0
			画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 +10.0				
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -11.0	環境 +36.0	街路 -4.0	交通・接近 -11.0	環境 +36.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0				
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				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	11,755,868	3,008,211	8,747,657	7,625,700	1,121,957	( 0.9746 ) 1,093,459	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	25,429,279 円 ( 36,700 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ



(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	220.00	S 3 F		716.00		
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 土砂災害警戒区域 準防	80 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m × 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階が店舗、2 ~ 3 階が住宅			有効率 の理由	91.0 %	標準的な有効率

(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	220.00	100.0	220.00	1,660	365,200	4.0	1,460,800
							2.0	730,400
2 ~	住宅	248.00	87.0	215.76	1,150	248,124	1.0	248,124
							1.0	248,124
3 ~	住宅	248.00	87.0	215.76	1,150	248,124	1.0	248,124
							1.0	248,124
~								
~								
計		716.00	91.0	651.52		861,448		1,957,048
								1,226,648
年額支払賃料				861,448 円 × 12ヶ月 = 10,337,376 円				
a共益費(管理費)				150 円/㎡ × 651.52 ㎡ × 12ヶ月 = 1,172,736 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				地域の水準より				
その他の収入(駐車場使用料等)				3,500 円/台 × 12 台 × 12ヶ月 + = 504,000 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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )				11,510,112 円 × 5.0 % + 円 × % = 575,506 円				
以上計 + a+ - -				11,438,606 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,957,048 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,592 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,226,648 円 × 95.0 % × 0.2563 = 298,670 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				11,755,868 円 ( 16,964 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	若松01C(賃) - 11501	1,403 ( 1,398 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,779	対象基準階の 月額実質賃料 1,736 円/㎡
b	若松01C(賃) - 11598	1,627 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,699	月額支払賃料 ( 1,660 円/㎡)
c	若松01C(賃) - 11597	1,845 ( 1,839 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[124.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,653	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	555,000 円	111,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,201,411 円	12,014,112 ×	10.0 %
公租公課	土地 86,300 円	査定額	
	建物 943,500 円	111,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	111,000 円	111,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,008,211 円 (	4,341 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 25.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	111,000,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m <sup>2</sup> × 716.00 m <sup>2</sup> × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
		設備部分 0.0921 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,625,700 円 ( 11,004 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,755,868 円	
総費用		3,008,211 円	
純収益 -		8,747,657 円	
建物等に帰属する純収益		7,625,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,121,957 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,093,459 円 ( 1,578 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	25,429,279 円 (	36,700 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) 5 - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区二島5丁目5番3 「二島5-1-45」			地積(㎡)	222	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)		
	1:2.5	店舗兼住宅SRC3	中小規模の小売店舗、医院等が多い近隣商業地域	東12.5m 県道	水道、ガス、下水	二島800m			
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 80m			標準的使用	低層店舗住宅併用地			
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 24m、			規模 240㎡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	12.5m 県道	交通施設	二島駅 北西方800m 法令 近商 規制		
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	45,800 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JR筑豊本線「二島」駅を中心に概ね若松区内の圏域。需要者の中心は若松区内に生活する店舗等の個人事業者並びに法人事業者であったが、大型店舗の進出に伴う顧客の減少、店舗経営者の高齢化、営業不振などから、既成商業地は空洞化・衰退等が顕著で、需要は弱く市況は低迷しており、需要の中心となる価格帯は見出せない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心になっており、賃貸物件は営業廃止した店舗等の賃貸に限定され、土地価格に見合う賃料が徴収できず、商事事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、比準価格を標準とし、収益価格を参考に、類似地域の基準地との均衡を考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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	円/㎡	[ ] / 100	100	[ ] / [ ]	[ ] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 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	円/㎡	[ ] / 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 62,500 円/㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は、緩やかな回復基調が続いているが、人口減少、高齢化、大型店舗等の出店で、既成商業地は、空洞化・衰退が顕著である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	格別の変動要因はないが、周辺商業地域の動向等を反映して、商業地需要はやや軟調である。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %					〔個別的要因〕		価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。		

(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	若松01C - 10804	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南20 m国道 西4 m 角地		近商 (90,200)		
b	若松01C - 10304	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北西23 m国道		近商 (80,200)		
c	若松01C - 10611	北九州市若松区		建付地	( )	長方形	東24 m市道 北4.4 m 角地		商業 (90,400)		
d	若松01C - 11297	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東16 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	( ) 75,623	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [105.0]	72,022	100 [113.4]	63,511	街路 交通・ 0.0	63,500	
b	( ) 50,190	100 [ 80.0]	[ 99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	62,675	100 [100.8]	62,178	接近 環境 0.0	62,200	
c	( ) 85,561	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	82,487	100 [128.2]	64,342	画地 行政 0.0	64,300	
d	( ) 85,000	100 [100.0]	[ 98.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,065	100 [132.6]	63,397	その他 0.0	63,400	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	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 +9.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +3.0	環境 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 +35.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 +10.0
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： 63,500 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)
	5,750,126	1,482,008	4,268,118	3,819,720	448,398	( 0.9746 ) 437,009	( 4.7 0.4 ) 4.3 %
	収益価格	10,163,000 円 ( 45,800 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	120.00	S 3 F		360.00		
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	80 %	200 %	200 %	222 ㎡	10.0 m × 23.0 m	前面道路：県道 12.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階が店舗、2 ~ 3 階が住宅			有効率の理由	91.3 %	標準的な有効率

(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	120.00	100.0	120.00	1,670	200,400	4.0		801,600	
							2.0		400,800	
2 ~	住宅	120.00	87.0	104.40	1,150	120,060	1.0		120,060	
							1.0		120,060	
3 ~	住宅	120.00	87.0	104.40	1,150	120,060	1.0		120,060	
							1.0		120,060	
~										
~										
計		360.00	91.3	328.80		440,520			1,041,720	640,920
年額支払賃料					440,520 円 × 12ヶ月 =					5,286,240 円
a共益費(管理費)					150 円/㎡ × 328.80 ㎡ × 12ヶ月 =					591,840 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 × 台 × 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) × 空室率 A (%) + ( × 空室率 B (%) )					5,878,080 円 × 5.0 % 円 × % =					293,904 円
以上計 + a+ - -										5,584,176 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,041,720 円 × 95.0 % × 1.00 % =					9,896 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 %) 640,920 円 × 95.0 % × 0.2563 =					156,054 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % =					0 円
総収益 + + +					5,750,126 円 ( 25,901 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	若松 01C (賃) - 11501	1,403 ( 1,398 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,801	対象基準階の月額実質賃料 1,681 円/㎡
b	若松 01C (賃) - 11598	1,627 ( 1,500 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,666	月額支払賃料 ( 1,670 円/㎡)
c	若松 01C (賃) - 11597	1,845 ( 1,839 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[123.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,667	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	278,000 円	55,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	587,808 円	5,878,080 ×	10.0 %
公租公課	土地 32,400 円	査定額	
	建物 472,600 円	55,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,482,008 円 (	6,676 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 25.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	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	0.9746
(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	55,600,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m <sup>2</sup> × 360.00 m <sup>2</sup> × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	3,819,720 円 ( 17,206 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,750,126 円
総費用			1,482,008 円
純収益 -			4,268,118 円
建物等に帰属する純収益			3,819,720 円
土地に帰属する純収益 -			448,398 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			437,009 円 ( 1,969 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.3 %	
	10,163,000 円 (		45,800 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
北九州若松(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	125,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	北九州市若松区南二島4丁目495番154ほか2筆 南二島4-13-3				地積 (㎡)	7,001 ( )	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	工専 (60,200)			
	不整形 1:2	事務所 S2	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東15m 市道	水道	奥洞海2.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東3,000m、西600m、南150m、北300m		標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口約70m、奥行約100m		規模	7,000㎡程度、形状ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	洞海湾沿いの工業地域	街路	15m市道	交通施設	奥洞海駅 南東方2.5km 法令 工専 規制			
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	17,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区・八幡西区を中心に、市内一円の工業地域で、臨海部に地域を形成している。需要者の中心は鉄鋼、重化学工業、自動車等の基幹産業と依存・補完関係にある工場事業者で、地域の中小・中堅企業を中心である。基幹産業のキャピタルフライトが進み、景気の先行き不透明感が残るが、工場地の取引が散見される。画地規模の大小・土地建物一体での取引等取引の個別事情が強く、中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の大規模工場を中心として事務所等も見られる臨海部の工業地域で、賃貸物件は皆無であり、自用目的の取引が支配的である。よって、比準価格を標準とし、周辺の基準地・地価公示価格等との価格バランス及び工場地の需給動向を総合的に検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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	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 17,900 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格 変 動 形 成 要 因	変 動 状 況	景気は緩やかに回復の動きがみられるが、基幹産業は、先行き不透明感が残り、土地需要はやや弱含みの傾向にある。	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化 補正						
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。			



(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	若松01C - 10802	北九州市若松区		建付地	( )	ほぼ整形	北14 m道路		工専 (60,200) 景観形成誘導地域	
b	若松01C - 11095	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ台形	北14 m道路 南東25 m 角地		工専 (70,200)	
c	若松01C - 10898	北九州市若松区		更地	( )	ほぼ整形	南東15.5 m道路 北西11 m 二方路		工専 (70,200) 臨港地区	
d	八幡西01C - 10810	北九州市八幡西区		建付地	( )	不整形	西10 m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地域	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 28,406	$\frac{100}{[130.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,938	$\frac{100}{[128.3]}$	17,099	街路 交通・ 0.0	17,100
b	( ) 20,631	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,755	$\frac{100}{[117.1]}$	17,724	接近 環境 0.0	17,700
c	( ) 20,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,297	$\frac{100}{[107.7]}$	18,846	画地 行政 0.0	18,800
d	( ) 20,178	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 76.5]}$	26,561	$\frac{100}{[148.0]}$	17,947	その他 0.0	17,900
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	その他	% / 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 -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 +15.0			
b	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 -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 +5.0			
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 -5.0	環境 +8.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
d	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 0.0	環境 +30.0		
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +15.0			
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： 17,900 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自社所有の工場等が殆どで、賃貸物件は見あたらず、賃貸市場は未成熟である。						

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