

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	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	7,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,000 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月] 45,000 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	北九州市戸畑区高峰1丁目173番 高峰1-5-17				地積 (㎡)	129	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)		
	1:3.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	南西4m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.2km	(その他) (60,160)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 70m、南 60m、北 0m			標準的使用	戸建住宅地			
	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	特にない	街路	4m市道	交通施設	戸畑駅 南東方1.2km	法令 1住居 (60,160)	
	地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。戸畑区において相対的に需要の弱い住宅地域であり、地価は依然として下落傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,000 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JR鹿児島本線「枝光」「戸畑」「九州工大前」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は北九州市都心部及び戸畑区内へ通勤する1次取得者及び住み替え需要者。戸畑区中心部に比較的近い住宅地域であるが、傾斜地勢で街路条件もやや劣ること等から相対的に需要の弱い住宅地域である。新築物件は少なく、土地は標準的な画地規模で800~850万円が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めており信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域に存し賃貸市場が未発達のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用して、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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	-1.8%	半年間	%	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	一般的な要因			景気は緩やかに回復している。戸畑区の地価は利便性等に優る住宅地と高台の傾斜地等とで需要の差が鮮明になってきている。					
	地域的要因			傾斜地勢の既成住宅地域である。戸畑区において相対的に需要の弱い住宅地域であり、地価は依然として下落傾向にある。					
	個別的要因			個別的要因に変動はない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑01C-10599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北西8m市道		1住居(60,200)		
b	戸畑01C-10502	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北西7.7m市道		1中専(60,200)		
c	戸畑01C-10508	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	南東6m道路		1低専(50,80)風致地区		
d	戸畑01C-10201	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南6m市道 西4m 角地		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	() 54,326	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,511	100 [97.7]	54,771	街路 交通・ 0.0	54,800	
b	() 56,389	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	62,654	100 [113.7]	55,105	接近 環境 0.0	55,100	
c	() 74,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	74,208	100 [134.7]	55,091	画地 行政 0.0	55,100	
d	() 59,352	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [96.0]	62,505	100 [113.1]	55,265	その他 0.0	55,300	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	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 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 -10.0	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 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 +15.0
d	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 -2.0	環境 +12.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有を主とした一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域に存し賃貸市場が未発達のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 2	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	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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 6日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	72,000 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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区中原西3丁目7番31 中原西3 6 35			地積 (㎡)	223	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)	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南西6m 市道	水道、 ガス、 下水	九州工大前550m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 30m、南 40m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 14m、			規模	220㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m市道	交通施設	九州工大前550m 法令 1住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、最寄駅、スーパー等から徒歩圏内にあり、交通利便施設への接近性に優れている。近隣地域に特段の変化は見られないものの、周辺では高値の取引が多く、地価は上昇基調にあると予測する。						
(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	93,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	64,700 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、戸畑区のうち概ね中心部に位置する利便性が良好な住宅地域等である。需要者の中心は、戸畑区及び周辺区域内の居住者のほか、地場企業に勤務するの第一次取得者等である。最寄駅やスーパー等の生活利便施設に近く、居住環境も良好なことから土地需要は強い。市場の中心価格帯は、土地で2,000万円弱程度である。							
(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、収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を表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 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 行 政 其 他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 行 政 其 他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 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/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	人口は減少傾向が続いており高齢化率は高い。地価は、上昇基調であるものの傾斜地の下落に歯止めがかからず弱含みで推移している。		
	変動率	年間 +1.7 %	半年間	%	(地域要因)	最寄駅に近く住環境が良好な住宅地域である。戸畑区外延部に比べると、土地需要は強く地価はやや強含みで推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑01C - 10204	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	西4.3 m市道		近商 (80,258)		
b	戸畑01C - 10702	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西7.5 m 角地		1住居 (70,200)		
c	戸畑01C - 10202	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北東5.5 m市道		1住居 (60,200)		
d	戸畑01C - 10201	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200)		
e	戸畑01C - 11096	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	東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	() 86,207	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,897	$\frac{100}{[95.9]}$	90,612	街路 交通・ 0.0	90,600	
b	() 83,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,853	$\frac{100}{[87.4]}$	93,653	接近 環境 0.0	93,700	
c	() 59,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,151	$\frac{100}{[75.2]}$	79,988	画地 行政 0.0	80,000	
d	() 59,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	62,505	$\frac{100}{[76.0]}$	82,243	その他 0.0	82,200	
e	() 105,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	107,452	$\frac{100}{[112.2]}$	95,768	[100.0] 100	95,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 +3.0	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 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,803,535	1,001,116	2,802,419	2,181,020	621,399	(0.9750) 605,864	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,425,333 円 (64,700 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	120.00	B 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	60%	200%	200%	223㎡	m × m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積 40㎡各階3戸			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,360	163,200	1.0	163,200
2 ~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,360	163,200	1.0	163,200
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		326,400		326,400
年額支払賃料					326,400円 × 12ヶ月 = 3,916,800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)					0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					3,916,800円 × 5.0% + 円 × % = 195,840円			
以上計 + a+ - -					3,720,960円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					326,400円 × 95.0% × 1.00% = 3,101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%) 326,400円 × 95.0% × 0.2563 = 79,474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 + + +					3,803,535円 (17,056円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑01C(賃) - 10206	1,570 (1,567)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,495	対象基準階の 月額実質賃料 1,390円/㎡
b	戸畑01C(賃) - 10207	1,242 (1,239)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,230	月額支払賃料 (1,360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	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	470,016 円	3,916,800 ×	12.0 %
公租公課	土地 46,800 円	査定額	
	建物 283,900 円	33,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,001,116 円 (	4,489 円 / m ²)	(経費率 26.3 %)
(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	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	2,181,020 円 (9,780 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,803,535 円
総費用			1,001,116 円
純収益 -			2,802,419 円
建物等に帰属する純収益			2,181,020 円
土地に帰属する純収益 -			621,399 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			605,864 円 (2,717 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	14,425,333 円 (		64,700 円 / m ²)

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	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	99,000 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 79,000 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	北九州市戸畑区天神1丁目120番2 天神1 4 12				地積 (㎡)	140	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北8m 市道	水道、ガス、下水	戸畑1.6km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 150m、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 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方1.6km	法令 1住居 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	中小規模一般住宅・共同住宅等で構成される既存住宅地域で、土地利用は当分の間現利用形態のまま推移すると考えられ、地価水準を好転させる特段の要因はないが、需要増から若干の上昇傾向での推移も見込める。						
(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	103,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	70,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は戸畑・小倉北・八幡東区の住宅地域と考えられ戸建住宅指向の強い通勤者が需要の中心となる。当該近隣地域は古くからの住宅地域であり、中規模の一般住宅が建ち並んでいる。当該地域は、幹線道路背後に位置し、利便施設へのアクセスは良く居住環境は良好と言える。平地の需要増に伴い、地価の水準は上昇基調を維持しており、中心価格帯として土地150㎡で1500万円・総額4200万円程度と思路する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅・低層アパート等を中心に形成された当該地域では、自用の利用目的の古い建物が殆どで、収益価格の算定においては想定要素が多いことから、収益性を追求して取引価格を決定する状況には至っておらず、比準価格に重心を置いて、収益価格を関連づけ、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺標準地等とも比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8)公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 補正 行政 画地 環境 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	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 98,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 要 因 の	(一般的 要因)	企業の業績は横這い程度。消費も横這い程度に留まる。土地の需要は選好性が強くなっており、優良物件には高水準な取引も散見される。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域 要因)	古くから一般住宅を中心に構成された住宅地域で、良好な居住環境・利便性が良いことから需要は見込めるが新規開発地域に押され気味。			
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑01C-10598	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北東8 m市道		1住居 (60,200)		
b	戸畑01C-10204	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	西4.3 m市道		近商 (80,258)		
c	戸畑01C-10597	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東8.3 m市道 北東3.3 m 角地		商業 (90,400)		
d	戸畑01C-11097	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北西5.5 m市道		1住居 (60,200)		
e	戸畑01C-10702	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西7.5 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 90,610	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	91,425	100 [87.6]	104,366	街路 交通・ 0.0	104,000	
b	() 86,207	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	86,897	100 [84.5]	102,837	接近 環境 0.0	103,000	
c	() 78,730	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [102.0]	90,807	100 [91.4]	99,351	画地 行政 0.0	99,400	
d	() 89,915	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	89,915	100 [87.1]	103,232	その他 0.0	103,000	
e	() 83,145	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	81,853	100 [81.6]	100,310	[100.0] 100	100,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	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 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 -25.0	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 -6.0	交通・接近 +9.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 103,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,120,843	424,200	1,696,643	1,273,350	423,293	(0.9750) 412,711	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,826,452 円 (70,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	140㎡	10.6 m × 13.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨2階建、単身者向け35㎡程度の共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000
~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,300	91,000	1.0	91,000
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		182,000		182,000
年額支払賃料						182,000円 × 12ヶ月 = 2,184,000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						共益費の授受は慣行化されていない。		
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,184,000円 × 5.0% + 円 × % = 109,200円		
以上計 + a+ - -						2,074,800円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						182,000円 × 95.0% × 1.00% = 1,729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%) 182,000円 × 95.0% × 0.2563 = 44,314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 + + +						2,120,843円 (15,149円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑 01C (賃) - 11197	1,420 (1,420)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [106.0]	100 [100.0]	1,340	対象基準階の月額実質賃料 1,329円/㎡
b	戸畑 01C (賃) - 11198	1,351 (1,295)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [99.0]	100 [100.0]	1,392	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	戸畑 01C (賃) - 11101	1,204 (1,132)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,312	基準階 2F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	78,000 円	19,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	109,200 円	2,184,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 32,300 円	査定額	
	建物 165,700 円	19,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円	19,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	424,200 円 (	3,030 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	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	19,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 140.00 m ² × (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 ×	1,273,350 円 (9,095 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,120,843 円
総費用			424,200 円
純収益 -			1,696,643 円
建物等に帰属する純収益			1,273,350 円
土地に帰属する純収益 -			423,293 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			412,711 円 (2,948 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,826,452 円 (		70,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印
鑑定評価額	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	58,000 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	47,000 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	北九州市戸畑区福柳木2丁目19番10 福柳木2-18-7			地積 (㎡)	202	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	西6m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.8km						
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 200m、南 100m、北 100m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方2.8km 法令 1低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	幹線道路の背後に所在する既存住宅地域で、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はなく、利便性が劣ることから下落傾向で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 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	同一需給圏内の類似地域としては戸畑区・小倉北区・八幡東区の住宅地域と考える。需要者の中心は、戸建住宅指向の強い通勤者が中心となる。勾配のある街路沿いに中規模住宅地域が形成され、一般住宅が建ち並ぶが、宅地開発時点が古く地域として旧弊化しており、新規需要は弱い。当該近隣地域に特段の変化はなく地価水準は下落傾向で推移している。中心価格帯として土地200㎡で1100万円・総額3500万円程度と考える。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用利用を目的とする古い建物が殆どで、共同住宅等を建設し、収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っておらず、賃貸市場は未成熟なままである。よって、収益還元法の適用を断念し、比準価格に重心を置き、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺に所在する標準地等と比較検討のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示準格価と格しをた	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	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	
	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 59,200 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / ㎡	変動状況要因			
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							
	〔一般的要因〕		企業の業績は横這い程度。消費も横這い程度に留まる。土地の需要は選択性が強くなっており、優良物件には高水準な取引も散見される。									
	〔地域要因〕		傾斜地勢の開発余地の殆どない地域で、旧来から一般住宅が建ち並ぶが、交通利便性がやや劣り、需要は弱含みの傾向にある。									
	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。									

(1)比準価格算定内訳												
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	戸畑01C - 11401	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北6 m道路		1低専 (50,80)			
b	戸畑01C - 10599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		1住居 (60,200)			
c	戸畑01C - 10502	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北西7.7 m市道		1中専 (60,200)			
d	戸畑01C - 10201	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		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	() 46,555	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	51,935	$\frac{100}{[89.4]}$	58,093	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	58,100		
b	() 54,326	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,511	$\frac{100}{[94.6]}$	56,566	画地 0.0 行政 0.0	56,600		
c	() 56,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	62,654	$\frac{100}{[108.2]}$	57,906	その他 0.0	57,900		
d	() 59,352	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	62,505	$\frac{100}{[109.2]}$	57,239	その他 0.0	57,200		
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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	
b	正常	% / 月 -0.15	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	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 58,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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						
	自己使用目的が中心であり、収益目的の建物は見受けられず、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 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 6日	(6)路線価	[平成31年1月] 63,000 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	北九州市戸畑区福柳木1丁目4番2 福柳木1-4-3				地積(㎡)	179	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	戸畑2.4km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 15m、規模 180㎡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	交通施設	法令	(60,160)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅を中心とした既存住宅地で利用状況にほとんど変動は見当たらないが、古家の建て替えが進みつつあり、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、戸畑区の住宅地域一円である。八幡東区との区境は高台の住宅地でやや類似性が異なるものの平地地は需要の旺盛な地域であり、地域水準もかなり高いといえる。既成市街地が中心なので開発団地はほとんどなく中古住宅付の売買が一般的である。平坦な住宅地の需要は旺盛であり、土地の価格帯は上昇傾向にあり住宅地で1,500万円前後のものが多い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の属する地域及びその周辺地域は、戸建住宅を中心にアパート等も点在する住宅地域である。地価水準が比較的高い地域であるため、収益性が十分に反映されず収益価格は低く求められた。そこで比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、前年対象基準地の価格及び地域要因の動向に留意し、地元精通者による意見も十分に参酌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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]	100	地域交通環境行政その他
(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	標準化環境画地行政その他
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討		価格変動状況要因	〔一般的要因〕	人口は減少傾向が続いており高齢化率は高い。地価は、上昇基調であるものの傾斜地の下落に歯止めがかからず弱含みで推移している。			
	継続 新規	前年標準価格			77,600 円/㎡		〔地域要因〕	高台の傾斜地の住宅地を除いて、良好な住宅地については、供給が必要に追い付いてなく高値取引が多く見られる。
- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。		
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	戸畑01C-10502	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北西7.7 m市道		1 中専 (60,200)		
b	戸畑01C-10508	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	南東6 m道路		1 低専 (50,80) 風致地区		
c	戸畑01C-10206	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	戸畑01C-11104	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南東5.2 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	() 56,389	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	62,654	100 [80.3]	78,025	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	78,000	
b	() 74,208	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	74,208	100 [92.9]	79,879	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	79,900	
c	() 75,168	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,694	100 [91.8]	82,455	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	82,500	
d	() 66,984	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [80.0]	84,232	100 [103.0]	81,779	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	81,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	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 -25.0	画地 -10.0	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 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	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 0.0	画地 -20.0	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
才比準価格決定の理由						〔比準価格： 80,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため、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)
	2,815,361	551,468	2,263,893	1,815,340	448,553	(0.9750) 437,339	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,412,833 円 (58,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	100.00	L S 2 F			200.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	179㎡	12.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプで平均専有面積 50㎡ × 4戸の共同住宅			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,208	120,800	1.0	120,800	1.0	120,800
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,208	120,800	1.0	120,800	1.0	120,800
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		241,600				241,600
年額支払賃料						241,600円 × 12ヶ月 = 2,899,200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 (%))						2,899,200円 × 5.0% = 144,960円				
以上計 + a+ - -						2,754,240円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						241,600円 × 95.0% × 1.00% = 2,295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%) 241,600円 × 95.0% × 0.2563 = 58,826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 + + +						2,815,361円 (15,728円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑01C(賃) - 10204	1,607 (1,604)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,275	対象基準階の月額実質賃料 1,235円/㎡
b	戸畑01C(賃) - 10205	1,257 (1,257)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,143	月額支払賃料 (1,208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	111,200 円	27,800,000 ×	0.4 %
維持管理費	115,968 円	2,899,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 32,400 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 ～	551,468 円 (	3,081 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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 ² × 200.00 m ² × (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 ×	1,815,340 円 (10,142 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,815,361 円
総費用			551,468 円
純収益 -			2,263,893 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 -			448,553 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			437,339 円 (2,443 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	10,412,833 円 (		58,200 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑（県） - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	59,600 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	48,000 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	北九州市戸畑区西大谷1丁目8番7ほか1筆 西大谷1 7 30				地積 (㎡)	265	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域	北6m 市道	水道、ガス、下水	戸畑2.6 km		(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 180m、西 100m、南 70m、北 70m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 18m、		規模	250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6n市道	交通 戸畑駅 南方2.6 km	法令 1中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域であり、今後とも住宅地として推移するものと予測する。生活利便施設は概ね徒歩圏内に所在すること等から需要も見込め、地価は概ね横ばい傾向にある。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			59,600 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鹿児島本線「枝光」「戸畑」「九州工大前」の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は北九州市都心部及び戸畑区内へ通勤する1次取得者及び住み替え需要者。当地域は商業施設や小中学校等の生活利便施設が概ね徒歩圏内に所在する住宅地域である。土地は1,500万円前後、新築の戸建は3,000万円前後の物件が需要の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に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信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用して、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 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	地域 交通 環境 行政 その他
			100	[]	[]	100		画地 行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格		59,600 円 / ㎡		価格形成要因	変動状況	景気は緩やかに回復している。戸畑区の地価は利便性等に優る住宅地と高台の傾斜地等とで需要の差が鮮明になってきている。	内訳	
	- 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 標準地番号	標準地	公示価格		円 / ㎡		個別的要因	個別的要因に変動はない。	
	変動率	年間	0.0 %	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	戸畑01C - 10599	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		1住居 (60,200)					
b	戸畑01C - 10502	北九州市戸畑区		更地	()	不整形	北西7.7 m市道		1中専 (60,200)					
c	戸畑01C - 10508	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	南東6 m道路		1低専 (50,80) 風致地区					
d	戸畑01C - 10201	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西4 m 角地		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	() 54,326	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,511	$\frac{100}{[90.8]}$	58,933	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	58,900				
b	() 56,389	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	62,654	$\frac{100}{[105.1]}$	59,614	画地 0.0 行政 0.0	59,600				
c	() 74,208	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,208	$\frac{100}{[123.2]}$	60,234	その他 0.0	60,200				
d	() 59,352	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	62,505	$\frac{100}{[105.0]}$	59,529	その他 0.0	59,500				
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 -0.15	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 -16.0	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 +2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +15.0			
d	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 +4.0	環境 +1.0	画地 -4.0	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： 59,600 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有を主とした中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑（県） 5 - 1, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 123,000 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, [平成31年1月] 99,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公価表示価格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑01C - 10205	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東22 m市道 北西5 m 二方路		商業 (90,400)	
b	戸畑01C - 10506	北九州市戸畑区		建付地	()	正方形	北東18 m国道		近商 (80,200)	
c	戸畑01C - 11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 南東5.3 m 角地		商業 (90,400)	
d	八幡東01C - 11398	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北26 m県道		商業 (80,400) 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	() 149,937	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	149,643	100 [113.8]	131,496	街路 交通・ 0.0	131,000
b	() 100,234	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,635	100 [77.8]	129,351	接近 環境 0.0	129,000
c	() 102,522	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.6]	113,498	100 [92.8]	122,304	画地 行政 0.0	122,000
d	() 123,592	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	125,446	100 [96.7]	129,727	その他 0.0	130,000
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0		
			画地 -9.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 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： 125,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,214,447	2,967,020	10,247,427	9,403,200	844,227	(0.9534) 804,886	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	18,718,279 円 (91,300 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	205 ㎡	11.0 m × 17.0 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率 の理由	90.0 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	160.00	70.0	112.00	2,600	291,200	4.0	1,164,800	2.0	582,400
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,375	209,000	1.0	209,000	1.0	209,000
~										
~										
計		800.00	90.0	720.00		1,127,200				2,000,800 1,418,400
年額支払賃料						1,127,200 円 × 12ヶ月 =				13,526,400 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						共益費の授受は慣行化されていない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						13,526,400 円 × 5.0 % 円 × % =				676,320 円
以上計 + a+ - -										12,850,080 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,000,800 円 × 95.0 % × 1.00 % =				19,008 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 %) 1,418,400 円 × 95.0 % × 0.2563 =				345,359 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 + + +						13,214,447 円 (64,461 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	戸畑 01C (賃) - 11194	1,471 (1,461)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [62.0]	<u>100</u> [100.0]	2,497	対象基準階の 月額実賃料 2,720 円/㎡
b	戸畑 01C (賃) - 11195	2,577 (2,521)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [100.0]	2,634	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	戸畑 01C (賃) - 11196	2,745 (2,722)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [95.0]	<u>100</u> [104.0]	<u>100</u> [100.0]	2,778	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	720,000 円	144,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	676,320 円	13,526,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 58,700 円	査定額	
	建物 1,224,000 円	144,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	144,000 円	144,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	144,000 円	144,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,967,020 円 (	14,473 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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	144,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	9,403,200 円 (45,869 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,214,447 円
総費用			2,967,020 円
純収益 -			10,247,427 円
建物等に帰属する純収益			9,403,200 円
土地に帰属する純収益 -			844,227 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			804,886 円 (3,926 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	18,718,279 円 (		91,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	93,000 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	北九州市戸畑区天神1丁目229番 天神1-12-6			地積(㎡)	193	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他)				
	1:1.2	店舗兼住宅RC2	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.2km					
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 20m			標準的使用	店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街路	20m市道	交通	九州工大前駅 南西方 1.2km				
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗、マンションが混在する近隣商業地域であり、今後とも商業地として推移するものと予測する。店舗のほか投資用物件の敷地としての需要も見込める地域であり、地価は上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	119,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	85,300 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	同一需給圏は戸畑区内の商業地域を中心に隣接する八幡東区等の商業地域も含まれる。需要者の中心は自用の店舗又は事務所として利用することを前提とした個人及び法人のほか、画地規模によっては賃貸マンション等の収益物件の敷地としての利用を前提とした個人及び法人も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、200㎡程度の画地規模であれば2,300万円前後と推測される。										
(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、現実に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信頼性が高い。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、信頼性は相対的にやや劣る。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌して、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	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
	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 115,000 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 戸畑 5 - 4		公示価格 116,000 円/㎡		変動率 年間 +1.7% 半年間 +0.9%		
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		景気は緩やかに回復している。投資物件や賃貸マンション適地等収益物件の素地は高値での取引が見受けられる。				
	地域要因		変動状況		地域要因		幹線道路沿いの商業地域である。店舗のほか投資用物件の敷地としての需要も見込める地域であることから、地価は上昇傾向にある。				
	個別的要因		変動状況		個別的要因		個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑01C - 10506	北九州市戸畑区		建付地	()	正方形	北東18 m国道		近商 (80,200)				
b	戸畑01C - 11103	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1住居 (60,200)				
c	戸畑01C - 11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 南東5.3 m 角地		商業 (90,400)				
d	戸畑01C - 10205	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東22 m市道 北西5 m 二方路		商業 (90,400)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 100,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,635	$\frac{100}{[83.8]}$	120,089	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	120,000			
b	() 108,036	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,224	$\frac{100}{[92.9]}$	117,572	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	118,000			
c	() 102,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	110,927	$\frac{100}{[92.9]}$	119,405	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	119,000			
d	() 149,937	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	149,643	$\frac{100}{[124.8]}$	119,906	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	120,000			
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 -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	行政 -5.0	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	その他 0.0
d	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 +6.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.0	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： 119,000 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)
	5,071,540	1,008,272	4,063,268	3,318,210	745,058	(0.9500) 707,805	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,460,581 円 (85,300 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	125.00	S	3 F	312.68		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m × 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2・3 階：ファミリータイプ、約 5 2 ㎡、各階各 2 戸を想定。			有効率の理由	90.2 %	標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	96.84	78.5	76.02	2,150	163,443	4.0	653,772
							2.0	326,886
2 ~	住宅	107.92	95.5	103.06	1,300	133,978	1.0	133,978
							1.0	133,978
3 ~	住宅	107.92	95.5	103.06	1,300	133,978	1.0	133,978
							1.0	133,978
~								
~								
計		312.68	90.2	282.14		431,399		921,728 594,842
年額支払賃料					431,399 円 × 12ヶ月 = 5,176,788 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)					敷金にて担保 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					5,176,788 円 × 5.0 % + 円 × % = 258,839 円			
以上計 + a+ - -					4,917,949 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					921,728 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,756 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 %) 594,842 円 × 95.0 % × 0.2563 = 144,835 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 + + +					5,071,540 円 (26,277 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑01C(賃) - 10598	2,630 (2,521)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,630	対象基準階の 月額実質賃料 2,249 円/㎡
b	戸畑01C(賃) - 10599	1,318 (1,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,092	月額支払賃料 (2,150 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	241,500 円	48,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	207,072 円	5,176,788 ×	4.0 %
公租公課	土地 52,600 円	査定額	
	建物 410,500 円	48,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	48,300 円	48,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	48,300 円	48,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,008,272 円 (	5,224 円 / m ²)	(経費率 19.9 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(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	48,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 312.68 m ² × (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 ×	3,318,210 円 (17,193 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,071,540 円	
総費用		1,008,272 円	
純収益 -		4,063,268 円	
建物等に帰属する純収益		3,318,210 円	
土地に帰属する純収益 -		745,058 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		707,805 円 (3,667 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,460,581 円 (	85,300 円 / m ²)	

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, 福山不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州戸畑（県） 5 - 3, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 福山 節子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 115,000 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, [平成31年1月] 91,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, 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, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公称価表示価格. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑01C - 11103	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1住居 (60,200)		
b	戸畑01C - 11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 南東5.3 m 角地		商業 (90,400)		
c	八幡東01C - 11499	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北30 m市道 南8.5 m 二方路		商業 (100,400) 居住誘導区域 居住誘導区域		
d	八幡東01C - 11194	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南西8.5 m市道 西9.5 m 準角地		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 108,036	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,224	100 [94.1]	116,072	街路 交通・ 0.0	116,000	
b	() 102,522	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [90.6]	113,498	100 [95.9]	118,350	接近 環境 0.0	118,000	
c	() 92,870	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,051	100 [81.9]	112,394	画地 行政 0.0	112,000	
d	() 86,959	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [/]	100 [91.8]	95,674	100 [83.1]	115,131	その他 0.0	115,000	
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 +0.15	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 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 -9.4	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 -25.0	画地 +2.0	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 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -8.2	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： 117,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,658,333	2,596,101	9,062,232	8,162,500	899,732	(0.9534) 857,804	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	19,948,930 円 (85,300 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	175.00	R C 4 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	234 ㎡	11.0 m × 21.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造4階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率の理由	88.8 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	175.00	70.0	122.50	2,550	312,375	4.0	1,249,500	2.0	624,750
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,365	226,931	1.0	226,931	1.0	226,931
~										
~										
~										
計		700.00	88.8	621.25		993,168				1,930,293 1,305,543
年額支払賃料						993,168 円 × 12ヶ月 = 11,918,016 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						共益費の授受は慣行化されていない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						11,918,016 円 × 5.0 % + 円 × % = 595,901 円				
以上計 + a+ - -						11,322,115 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,930,293 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,338 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 %) 1,305,543 円 × 95.0 % × 0.2563 = 317,880 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 + + +						11,658,333 円 (49,822 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑 01C (賃) - 11192	1,843 (1,765)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	2,587	対象基準階の月額実質賃料 2,667 円/㎡
b	戸畑 01C (賃) - 11193	2,175 (2,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	2,693	月額支払賃料 (2,550 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	625,000 円	125,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	595,901 円	11,918,016 ×	5.0 %
公租公課	土地 62,700 円	査定額	
	建物 1,062,500 円	125,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	125,000 円	125,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,596,101 円 (	11,094 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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	125,000,000 円	設計監理料率 174,000 円 / m ² × 700.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	8,162,500 円 (34,882 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			11,658,333 円
総費用			2,596,101 円
純収益 -			9,062,232 円
建物等に帰属する純収益			8,162,500 円
土地に帰属する純収益 -			899,732 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			857,804 円 (3,666 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	19,948,930 円 (		85,300 円 / m ²)

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

鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	90,300 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	令和元年 7月 6日	(6)路線価	[平成31年1月]	74,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区明治町112番1ほか2筆 明治町102				地積(㎡)	196	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)				
	不整形1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅RC4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西14m市道	水道、ガス、下水	戸畑450m					
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 30m、南 50m、北 100m		標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15.5m、		規模	200㎡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	交通施設	戸畑駅 北東方450m	法令規制 商業(80,400)				
	地域要因の将来予測	戸畑区の商業地域は総体的に上昇傾向にあるが、当該地域は戸畑駅北側の商業地域であり、空き店舗も多く繁華性に劣り、地価は今後やや下落傾向を示すものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,800 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、戸畑区の全域及び隣接の小倉北区、八幡東区の近隣型の商業地域一帯の範囲である。需要者は、主としてビル経営者やマンション建設業者等である。大型店等の影響を受けて「戸畑」駅周辺の従来型商店街の衰退は著しい。またマンション建設により、住宅地移行色を強めているのも当地域の特色である。商業施設としての土地需要は若干の下落傾向にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する近隣地域の商業集積度は低く閉鎖店舗もあり、年々住宅地へ移行色を強めている。自用の建物が圧倒的で、取引についても自用目的が一般的であり、不動産収入に基づく収益価格は低位に試算された。このため鑑定評価額の決定に当たっては、取引事例比較法による比準価格を標準に、収益価格を参考程度にとどめ、指定基準地との均衡も十分に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	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	北九州戸畑(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	115,000 円/㎡	[101.7]	100	100	[100.0]	91,500				
			100	[100.0]	[127.8]	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 90,300 円/㎡ - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	人口減少及び高齢化に伴い、旧来からの商業地域は衰退する一方、商業施設の集約化により二極化が進んでいる。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				(地域要因)	繁華性の乏しい旧来からの幹線道路沿いの商業地の需要は、依然として弱含みで推移している。					
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑01C - 10505	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東11 m市道		商業 (80,400)		
b	戸畑01C - 10597	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東8.3 m市道 北東3.3 m 角地		商業 (90,400)		
c	戸畑01C - 10199	北九州市戸畑区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北西5.4 m市道		商業 (100,324)		
d	戸畑01C - 11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 南東5.3 m 角地		商業 (90,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 66,464	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,962	$\frac{100}{[80.8]}$	86,587	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,600	
b	() 78,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	90,807	$\frac{100}{[99.0]}$	91,724	画地 0.0 行政 0.0	91,700	
c	(125,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,100	$\frac{100}{[133.1]}$	95,492	その他 0.0	95,500	
d	() 102,522	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.6]}$	113,498	$\frac{100}{[126.1]}$	90,006	その他 0.0	90,000	
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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +40.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 -9.4	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： 91,500 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)
	10,897,863	2,473,958	8,423,905	7,886,700	537,205	(0.9534) 512,171	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,910,953 円 (60,800 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	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	196 ㎡	13.0 m × 15.5 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗のフローア貸し、2～5階は共同住宅を想定			有効率の理由	94.0 %	店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	150.00	90.0	135.00	1,612	217,620	4.0	870,480
							2.0	435,240
2 ~ 2	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0	178,125
							1.0	178,125
3 ~ 3	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0	178,125
							1.0	178,125
4 ~ 4	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0	178,125
							1.0	178,125
5 ~ 5	共同住宅	150.00	95.0	142.50	1,250	178,125	1.0	178,125
							1.0	178,125
計		750.00	94.0	705.00		930,120		1,582,980
								1,147,740
年額支払賃料				930,120 円 × 12ヶ月 = 11,161,440 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 (%))				11,161,440 円 × 5.0 % + 円 × % = 558,072 円				
以上計 + a+ - -				10,603,368 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,582,980 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,038 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 %) 1,147,740 円 × 95.0 % × 0.2563 = 279,457 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 + + +				10,897,863 円 (55,601 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑01C(賃) - 10202	1,335 (1,335)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,434	対象基準階の 月額実質賃料 1,686 円/㎡
b	戸畑01C(賃) - 10203	1,578 (1,578)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,789	月額支払賃料 (1,612 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	635,000 円	127,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	446,458 円	11,161,440 ×	4.0 %
公租公課	土地 59,000 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 ~	2,473,958 円 (	12,622 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(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 165,000 円 / m ² × 750.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	7,886,700 円 (40,238 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,897,863 円	
総費用		2,473,958 円	
純収益 -		8,423,905 円	
建物等に帰属する純収益		7,886,700 円	
土地に帰属する純収益 -		537,205 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		512,171 円 (2,613 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,910,953 円 (	60,800 円 / m ²)	

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	小池不動産鑑定事務所
北九州戸畑(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	111,000 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	88,000 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	北九州市戸畑区中原西3丁目161番2 中原西3-3-35				地積(㎡)	141	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他)	
	1:3	店舗兼共同住宅RC3	店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域	南18m国道	水道、ガス、下水	九州工大前650m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 60m、南 80m、北 30m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7.5m、奥行 約 20m、			規模	150㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	九州工大前駅 南東方 650m 法令規制 近商(80,200)	
	地域要因の将来予測	当該地域は店舗付マンション、医院等が建ち並ぶ商業地域であり、今後とも商業地として推移するものと予測する。店舗兼共同住宅等投資用物件の敷地としての需要が予測される地域であることから地価は上昇傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	114,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	81,700 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	同一需給圏は戸畑区内の商業地域を中心に隣接する小倉北区西部等の商業地域も含まれる。需要者の中心は店舗兼共同住宅として利用することを前提とした法人のほか、店舗あるいは事務所の敷地としての利用を前提とした法人等も含まれる。市場の中心となる価格帯は規模により様々であるが、150㎡程度の画地規模であれば1,700万円前後と推測される。							
(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、現実に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信頼性が高い。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、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は緩やかに回復している。投資物件や賃貸マンション適地等収益物件の素地は高値での取引が見受けられる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				個別的な要因	国道沿いの商業地域である。店舗兼共同住宅等投資用物件の敷地としての需要が予測される地域であることから、地価は上昇傾向にある。		
変動率		年間 +0.9%	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑01C - 10506	北九州市戸畑区		建付地	()	正方形	北東18 m国道		近商 (80,200)					
b	戸畑01C - 11103	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1住居 (60,200)					
c	戸畑01C - 11105	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	西8 m市道 南東5.3 m 角地		商業 (90,400)					
d	戸畑01C - 10205	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東22 m市道 北西5 m 二方路		商業 (90,400)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 100,234	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100,635	100 [88.2]	114,099	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	() 108,036	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	109,224	100 [97.8]	111,681		114,000				
c	() 102,522	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [92.7]	110,927	100 [97.5]	113,771		112,000				
d	() 149,937	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	149,643	100 [130.7]	114,493		114,000				
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 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境	-10.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境	+3.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-7.0 +12.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +12.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	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： 114,000 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)
	4,382,042	886,006	3,496,036	2,974,710	521,326	(0.9500) 495,260	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,517,674 円 (81,700 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	110.00	S 3 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	141 ㎡	7.0 m × 21.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階：店舗、2 階：ファミリータイプ2戸、3 階：ファミリータイプ1戸を想定			有効率の理由	88.0 %	標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	110.00	85.0	93.50	2,000	187,000	4.0	748,000	2.0	374,000
2 ~	住宅	110.00	90.0	99.00	1,200	118,800	1.0	118,800	1.0	118,800
3 ~	住宅	60.00	90.0	54.00	1,220	65,880	1.0	65,880	1.0	65,880
~										
~										
計		280.00	88.0	246.50		371,680				932,680 558,680
年額支払賃料						371,680 円 × 12ヶ月 = 4,460,160 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)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						4,460,160 円 × 5.0 % 円 × % = 223,008 円				
以上計 + a+ - -						4,237,152 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						932,680 円 × 95.0 % × 1.00 % = 8,860 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 %) 558,680 円 × 95.0 % × 0.2563 = 136,030 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 + + +						4,382,042 円 (31,078 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑01C(賃) - 10598	2,630 (2,521)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,505	対象基準階の月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	戸畑01C(賃) - 10599	1,318 (1,264)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	1,953	月額支払賃料 (2,000 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	216,500 円	43,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	178,406 円	4,460,160 ×	4.0 %
公租公課	土地 36,500 円	査定額	
	建物 368,000 円	43,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	43,300 円	43,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	886,006 円 (	6,284 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(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	43,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 280.00 m ² × (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 ×	2,974,710 円 (21,097 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,382,042 円	
総費用		886,006 円	
純収益 -		3,496,036 円	
建物等に帰属する純収益		2,974,710 円	
土地に帰属する純収益 -		521,326 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		495,260 円 (3,512 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	11,517,674 円 (	81,700 円 / m ²)	