令和 3年 7月 27日提出

北九州八幡東(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所	
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則	ЕП
鑑定評価額		9 440 00)0 円 1 m² i	りたりの価格	43 100 円 / ㎡

1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 35,000 円/m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 10日 路線価又は倍率 倍 (2)実地調査日 令和 3年 7月 5日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 郷定証価額の決定の理由の悪旨

2	鑑定評価額の決定	の理由の要	目											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 北九州 「槻田			用1丁目。	5 9 3 番	3 9				地積 (㎡)	(219	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	②の土地の	利用の状	接面	道路の	-	供給 1理施 设状況		な交通施設 の状況	ひとの	1 住居 (60,200)
	正方形 1:1	住宅 W 1		一般住な住宅	E宅が建ちず 記地域	並ぶ閑静	北東6 市道	n	ガ	道、 jス、 水	八幡5.2	km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、	西	100 m、	南 150	m、北	100 m	標準	的使用	戸建作	主宅地		'	
近	標準的画地の形状	大等 間	口約	13	m、 奥行	亍 約	17 m、	規札	模	2	220 ㎡程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記 高台(の住宅団]地		街 6 m	市道		交通	八幡駅	東方5	.2 km		1住居 (60,200)
-74		事項				路			施設				規制	1
	地域要因の将 来予測	現状の使用 どなく、地							よい。 小	・高い	丘陵地σ	古い造成	は団地で	であり、建替えは殆
(3)됩	最有効使用の判定	戸建住宅地	!								象基準地 固別的要			
(, ,	監定評価の手法	取引事例比	較法	法 比準価格 43,100 円/㎡										
"	D適用	収益還元法		収益価権	**	/ 円/㎡								
		原価法		積算価権				円/㎡						
		開発法			こよる価格	•		円/㎡				7-4	= =+	va+\\\
(6)г	市場の特性	市内の企業	従事者t 高い丘	世帯とき を地のさ	きえられる.	。八幡東l	区東部の	平坦地	の住宅は	地の需	要は多に	1。対象基	準地に	後の中心は、区内及び は八幡東区東部に位置 土地の中心価格帯は
\ \ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	丘陵地の戸 熟で自用目 、前年基準	的の取る	引が支配	己的である。	。よって、	収益価	格は試	算せず、	、比準	価格を標	標準とし、	当該地	る。賃貸市場は未成 地域の実情、需給動向
示準	***	標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	対象基準の規準((円/	価格	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	- 0.75.1円7巻]]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
格し をた		円 / m²	1	00	[]	[100					行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域語 因の比 較		園の│	対象基準の比準(の円/1	価格	想 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準 	地の価格 円 / ㎡	[1	00	100	100	[100	1			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対象基準価	- 1対象基準地 継続 新規 前年標準価格 - 2 基準地が共 である場合の検討 (計) 代表標準地	4	3,800		価 変動状況	地地	国	域及び	哥 辺地域	成の地位 団地であ	レスの影響	響により <i>特</i> 響は小さい	と思業	 「不透明である。当該 対する。 「考えられる。地価水
地格 の等 前か	公示価格	要 因 % の	因とは、特に変動要因は認められない。											

(1)	比準価格												57 67117 \ YE			
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道题	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡東 0 C	3 北方	九州市八幡	東区			更地	(,	不整	形	西5.5 m市	5道			1 住居 (60,200)
	- 1120															
b	八幡東 0 C		九州市八幡	東区			更地	()	ほぼ) ^形	整	南東3 m計 北東1 m	道		(1 中専 [70,160) 居住誘導区域
С	- 1151	_	九州市戸畑	X			建付 地	(,	ほぼ) 方形	長	西3.5 m計	道			1 中専 (60,160)
	- 1070	04														
d			九州市戸畑	X			建付 地	(Ž	ほぼ) 形	台	西6 m市道	1			1 低専 (50,80)
e	- 1109	97														
•	_							())						
NO	取引信(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個比	別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		40 477	100			44.07	街路		0.0	44.700
b	(,629) ,202	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.0] 100	[/] 100 [/]	100 [101.0]		48,477	100 100 [96)		44,679	接近	(0.0	44,700
С	()	_100	[99.3]	100	100		<u> </u>	_100)		<u> </u>	画地		0.0 0.0	· ·
d	(,874	100.0]	100	100.0]	100.0]		45,553	100	_		43,09	6 行政	(0.0	43,100
		,275	[100.0]	100	[100.0]	[92.2]		57,262	[101	.7]		56,30	5 その		0.0	56,300
е	()	 []	100	<u>100</u> []	100			<u>100</u>]				[100 . 100	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記						工地域	要因	の比較の内	切訳			
а	正常(%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接続	년 _{+13.0}	環境	-3.0
		0.00	画地	-10.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b	正常(% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・接	丘 +5.0	環境	-2.0
		0.00	画地	+1.0	L ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
С	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路				丘 +6.0	環境	+5.0
		-0.08	画地		¦行政		 その			 行政		L	 その他		L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		-		년 +7.0	環境	-5.0
		-0.09	画地		 ¦行政		- そ の			 行政			 その他	0.0	. L	
e	(% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接続		環境	
					 ¦行政		 そ の	 他	- 1	 行政		ـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ	 その他		. .	
 ★ŀ	 	たった	 理由		1		I					<u>'</u>	上進価料	 ₹:	A	3,100 円 / ㎡)

													北九	州八幡東	(県)	- 1		宅地-3
(2)	積算価格算	章定内訳																
(2)	-1 原信	西法が適用	用でき	ない	場合その理師	<u> </u>	既成	市街地内	この	する宅地で	であ	り、適用	困難で	ある。				
(2)	-2 造品	战宅地内等	等に存	し原 ⁶	価法の適用が	が可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号				-		所在及	及び地番									
njak	素地の取得		事情補	証	時点修〕	E	の価料	」 D補修正復 各 (円 / ㎡)		成工事費 (円/m	ı, j	標準	化補正	時点個	修正	造修	正後の	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	L 100]						<u>10</u>]]			
ſ	付帯費用 (円/		標準化	〈補正	時点修	E	正後0	費用の補値 の価格 (円/㎡)	除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域較較	要因の比	だ 個別的 比較	的要因の	再	調達原 (F	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	L 100]				(%)	<u>10</u>	00]	<u>[</u>	00			
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算価	格			F	円 / ㎡				
内記	R																	
素地	事情の 内容	月率変動	协率	造 成	標準化補正				月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
		9/	6/月	工事費						% / 月	費用							%/月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近	3	環境		1	行政		7	· の他		
(3)	収益価格算	章定内訳																
(3)	-1 収益還	元法(直持	妾法)σ)適用	又は収益還	元法	が適用で	きない場	合の理由									
直	総収益			心費 用	1	純	収益		建物に帰 純収益	帰属する		土地に帰 純収益	帰属する	未収後の	入期間修 純収益	正	還	元利回り
接		(円)			(円)			(円)		(円)			(円)			円)		(r-g)
法														()		() %

(3)	以血间位并在内机							
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由				
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入其 後の純収	明間修正 双益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/㎡)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	自用の戸建住宅団地	の地域であるので、賃	賃貸市場が未成熟な為。				

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務	务所	
北九州八幡東(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名 不動産鑑定士 古澤 秀		睪 秀夫	ED
郵 定評価額		3 520 0	00 円 1 m²	当たりの価格		25 500 円 / m²

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

۷ ;	塩ル計画領の沃ル		の女日												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		九州市八 大宮町 1		宮町12	77番1	2				地 (mi	積 (138	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用のヨ	見 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況		要なる近の礼	を通施記 状況	3との	1 中専 (60,200)
	長方形 1.2:1	住宅 W 2			関ロ		南東3.	5 m		水道、 ガス、 下水	枝光	1.1 ki	n		(その他) 宅造規制区域 (60,160)
(2)	範囲	東 3	0 m、西	50 m、	南 60	m、北	30 m	標準	的使用	用 低層	住宅は	也		,	
近	標準的画地の形料	大等	間口	約 13	s m、 奥	行 約	11 m	、規	模		140 n	rì程度		形状	
隣 地 域	地域的特性	特記 例	頃斜地勢の 来からの信)地域に位 宅地域で	z置する旧 ぎある。	街 3.	5 m市	道	交通施設		支光駅	東方1	.1 km	法令規制	1 中専 (60,160) 宅造規制区域
	地域要因の将 来予測)地域に位					あり、	大き	な変化	どは見ら	られない	八。住宅地域として
	そ有効使用の判定	低層住								対象基準 の個別的 因	集地 内要	ない			
	監定評価の手法)適用	取引事例 収益還	例比較法 元法	比準価		25,900 円/㎡ 16,000 円/㎡									
		原価法開発法		積算価 開発法	格 による価格	Ż	/	円/㎡ 円/㎡							
(6)市	「場の特性	区の居の住宅	住者である 地需要は	る。近隣 ^は 目対的に化	地域は、街	路条件をI いる。当	はじめと	こして生	活上の	の利便性	にお	いて針	る面を	有して	部に通勤する八幡東 こいるため、当該地域 は、140㎡程度の
植	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 関の決定の理由	切に補係	修正してi ものとな [.]	式算した。 った。よっ	収益価格	は、元本の産の	としての 需要にご	D土地価 Z脚した	格に見 実証性	見合った 生の高い	賃料 1比準	収益か 価格を	「見込め ・重視し	ないこ	訳し、その事例を適 となどの理由から、 価格を比較考量し、
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規		内组织	<u> </u>]路 [通 [環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	100	1			Ī	-	可地 f政 O他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の比差		内当		路 通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		各 / m²	100	100	100	<u>[</u> 100	1			Ā	-	可地		因 行政 その他
(10) 対年 象標(の			0 円/㎡ 等と同一地	価変格動	j		向にあ	る。今	後、コ	ロナ福	の影響	響に注意	意が必要	が、地価は持ち直し をである。
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号		V-0X10X++763		形 状成 況 要	`	動	した市	場競争	力の低	下が続	いてい	る状況	兄にある	平坦地勢の地域と比 5。 寺に見られない。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	-1.2	% 半年	円/mí 間	因 % の	要因		±JJŒVJ	四刀引	こにがる音	Ŀ/Xle	、 , 女は	⊒v/欠 1	uiok, fi	IJI⊂ℋ℈⅂ⅅ℧⅂ℴ

(1)	比準価格算	定内]訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	⊕ Ø	画地 形状	接面道状況	[路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡東 0 3 C - 11309		九州市八幡	東区			建付地	(ほII) 形	<u></u> ぎ整	南8 m市; 北2 m 二方路	道			1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域 宅造工事規制区域
b	八幡東 0 3 C	3 北7	九州市八幡	東区			更地	((ま) 形	ま整	南東3.6	m市道			1 住居 (60,160)
С	- 10208 八幡東 0 3 C	3 北7	九州市八幡	東区			更地	(ほ(i) 方形	 ぎ長 形	東6 m市)	道			1 中専 (60,200) 宅造工事規制区域
d	- 10304 八幡東 0 3 C	3 北7	九州市八幡	東区			建付地	(ほ(i) 方形	ぎ正 形	南西4 mī	市道			1 住居 (60,160) 宅造規制区域
е	八幡東 0 3 C	3 北2	九州市八幡	東区			建付地	((ほ) 方が	 ぼ長 形	南5.2 mī	市道			1 中専 (60,200) 宅造規制区域
NO	取引価(円/	格	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└ 定価格 円 / ㎡)	地域	 或要 北較	格	└ 住定標準値 (円/㎡)	插 個	別的要因の 較	D	査定価格 (円/㎡)
a	(31,	356	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100		32,359	+	1.4]		26,01		į· ,	0.0	26,000
b	23,) 444	100 [100.0]	[99.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		23,350	100 [91			25,43	接近 36 環境		0.0	25,400
С	(32,) 288	100 [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		32,288	100 [123			26,16	画地	, (0.0	26,200
d	(23,)	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		23,697	100	0.0]		26,33	── 行政 30 その		0.0	26,300
е	()	100	[100.8] 100	_100	_100		26,957	100			25,92		[100 .	-	25,900
NO	ア事情 イの内容 変	月率動率	ウ標準化	補正の内訓	Я					工地均	或要因	の比較の	内訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	↓環境	į	0.0	街路		+8.0	交通・接	近 -4.0	環境	+20.0
		0.00	画地	-3.1	行政		その		0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路		交通・接		- □ 環境 - L		0.0	街路 				近 +2.0	· 環境	-10.0
	-	0.05	画地		行政		¦その		0.0	行政			その他			
С			街路		交通・接		┆ 環境 ·└			街路 				近 _{-3.0} 	· 環境	+20.0
		0.00	山地		¦行政 - -		¦その		0.0				その他			
d		/月 0.13	街路 		交通・接		- □環境 			街路 		i		近 -2.0 	· 環境	-10.0
			山地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他		T	
е		/月 0.08	街路 		交通・接		· 環境 			街路 		i		近 -1.0 	· 環境 - 	0.0
			四地	-3.0	¦行政 '	0.0	¦その	他	0.0	行政			その他			
オは	比準価格決	定のヨ	里由										〔比準価権	各:	2	5,900 円 / ㎡)

積算価格算	章定内	訳											
-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地でる	あり、	再調達原価	iのi	吧握が困難なたの	め。		
-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
素地の取得	価格	事情補	証	時点修正	の価料	各	造		2 \	標準化補正	時点修〕		造成工事費の補修正後の価格
(円/	m²)					(円/m)		(円/m	1)				(円/㎡)
		<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1	
寸帯費用		標準化	/補正	時点修正					ヹで			要因の	再調達原価
(円/㎡)							阿		ຳ)	製 製	比較		(円/㎡)
		100 []	100				(%)	<u>100</u> []	100	J	
热成度修正		[]	/ 100			 積算 [,]	価格		P	 ∃ / m²	l	
7													
事情の 内容	月率	変動率	造成一	標準化補正			月至	率変動率	付帯	標準化補正			月率変動率
		%/月	上事費					% / 月	質用				% / 月
也域要因の比較 街路						· 接近	環境			行政		その	他
	-1 原信 -2 節 -2 節 -3 動 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -2 事例 取 円 -3 事の 円 -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で -4 で	-1 原価法が -2 造成事例番号 素地の取得価格 (円/㎡) 計帯費用 /㎡) 熱成度修正 R 事内容	-2 造成宅地内等に存 造成事例番号 素地の取得価格 事情補 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない: -2 造成宅地内等に存し原 -2 造成事例番号 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能 造成事例番号 - 素地の取得価格 事情補正 時点修正 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地ででは 造成事例番号 - 所在及 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後の価格 (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由 既成市街地であり、 -2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格 造成事例番号 - 所在及び地番 素地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 造の価格 (円/㎡)	「中華	-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、再調達原価の記憶成事例番号 所在及び地番 表地の取得価格 事情補正 時点修正 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) (円/㎡)	-1 原価法が適用できない場合その理由	-1 原価法が適用できない場合その理由	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。

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,514,422	302,886	1,211,536	1,116,630	94,906	(0.9750) 92,533	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	2,203,167	円 (1	6,000 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	建物の状											107 07	17八階米(宗)	- 2	七地-4
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	目住宅						60.0	0	L S	2	F					120.00
2	 公法上の規	制等											l			
用道	金地域等		基準建蔽率	等	指定容積	青 率	基準容	積率等	地積		間	 口・奥行		前面道路、	幅員等	
1 🗖	中専													前面道路:		3.5 m
宅道	5. 世規制区域	ž	6	0 %		200 %		160 %		138 m	î 12	2.5 m×	11.0 m	າ │ │ 特定道路ま	きでの距離	: m
九	見定建物σ)概要	ワンルーム	タイ	イプを想	定。専有	画面積は	:約30	m²。	有効率 の理由	<u> </u>	100.0 %	外階段	であるため。		
(3)	-3 総収益	算出内]訳							'						
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効	面積	1㎡当 支払賃	 áたり月割 料	į ,	月額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証	金等 (円
	7日/百				(m²)	(%)		(m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円
		"			00.55	400 -		00.55			T		000	1.	0	64,980
1	1 ~	共同位	±=		60.00	100.0		60.00		1,083	5	64	,980	1.	0	64,980
		#64	+ -		60.00	100.0		60.00		4 004		0.4	000	1.	0	64,980
2	2 ~	共同包	±モ		60.00	100.0		60.00		1,083	3	64	,980	1.	0	64,980
	~												-			
	~															
	~															129,960
	計	`			120.00	100.0		120.00				129	,960			129,960
É	F額支払賃	 5 料								129	,960	円 × 12	ケ月	=	1	,559,520 円
а	共益費(管	宮理費)							円/	m² x		m²x	12ケ月] =		0 円
b	共益費(管	管理費)	の算出根拠				共益費	の授受	は慣行	としてい	ない。	0				
7	その他の切	双入(駐	車場使用料等	F)					円/	台 x		台×12	ケ月+		=	0 円
貨	貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)				保証金	等によ	り担保る	されてい	る。					0 円
	≧室等によ + a)× 空		₹相当額 (%)+(:::	x 空	室率B((%))	+	1,	559,520	円 x 円 x		5.0	% % =			77,976 円
-	 从上計	+ a+					<u> </u>			17 ^			70 –		1	,481,544 円
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	唐名	参)			129	960 円 ×	(Q	5.0 %	⁄о х	1	.00 % =	'	1,235 円
			及び償却額		-	慮後)		償却的		4	年) 5.0 %	運用利	回り(1.00 %) 0.2563 =		31,643 円
7	 : : : : : : : : : : : : : : : : :	 \に係る	保証金等の運	用益	 (空室損失	考慮後)		- 1	円×			% ×		% =		0 円
	総収益		+ +			-				14,422 円		(10,974	円/㎡)	
(3)	-4 1 m² ≌	iたリσ)月額支払賃	料の	算出根拠		()	内は支持								
NO	事例番		事例の実 実質賃料 (円/m	際	事情社正		点修	標準化		格 地	域要 比較	基準的格差修正		至実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の賃料
а	八幡東 0 (賃) -	3 C 10299	1,05		100 [100.0	[100] 100	-	100 100.0]	100 [95.0		00 1.0]	100 [100.0]	1,103		賃料 1,107 円/㎡
b	八幡東 0 (賃) -	3 C 10199	1,12		100 [100.0	[100		100 100.0]	100 [97.0		00 4.0]	100 [100.0]	1,110	月額支払	公賃料 1,083 円/㎡
С	-		()	<u>100</u>			100	<u>100</u>] [) <u>0</u>	<u>100</u>	_		基準階	2 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		68,400	円	17,100,000 x 0.4 %	6	
維持管理費		46,786	-	1,559,520 × 3.0 %	ó	
\\ \frac{1}{1} \\ \frac{1} \\ \frac{1}{1} \\ \frac{1} \\	土地	8,200	円	查定額		
公租公課 	建物	145,300	円	17,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		17,100	円	17,100,000 x 0.10 %	ó	
建物等の取壊費用の積立金		17,100	円	17,100,000 × 0.10 %	ó	
その他費用		0 1	円			
—————————————————————————————————————						
~		302,886	円	(2,195 円/㎡) (経費率 2	20.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		17,100,000 円			設計監理	
				138,000 円 / ㎡× 120.00 ㎡× 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0653			0.0915 x	
建物等に帰属する純収益 ×	(1,116,630 円 8,092 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益	(0,002 1,7 1	.,			
 総収益					1,514,422	円
 総費用					302,886	円
					1,211,536	
					1,116,630	
土地に帰属する純収益 -					94,906	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				92,533	
×				(671	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		2,203,167 円	3	(16,000	円 / m²

基準検 準価討

地格

の等

前か

代表標準地 標準地

公示価格

変動率 年間

標準地番号

鑑定評価書(令和 3年地価調査)

令和 3 年 7 月 27 日提出

北九州八幡東(県) - 3 宅地-1

	基準地番号		提出先	5	所属分科会	名 業	者名	古澤	不動産	鑑定士	事務	所			
北九	州八幡東(県)	- 3	福岡県	福	国岡第 2	E	名	不動	産鑑定	生	古澤	秀夫			ED
	評価額				11,50	00,000 円	1 m²≌	1たりの	D価格					48,800	円/m²
1 ₹	本的事項				T		T								
(1)	価格時点	令和 3 4	年 7月	1日	(4)鑑定評	価日	令和	3年	7月	10日	(6)路	[令和 3年 路線価又は	-	39,000	円 / ㎡ 倍
(2)	実地調査日	令和 3 4	年 7月	2日	(5)価格の	種類	正常個	格			線価	倍率種別			III.
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定語	严価											
2	鑑定評価額の決	定の理由	の要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	1 1 2	九州市八章 5丸山町 1		西丸山町 7 I 3 」	96番26					地 (㎡	積 (235	法令上の規	制等
準地	形状	敷地の	D利用の現	況	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況		要な交通施設 近の状況	分との	1住居 (60,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2			、規模一般住 ⁵ 、閑静な既成(N 1 11 . 1 -42	東7 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	八幡	2.3 km		(その他) 宅造規制区均	或
(2)	範囲	東 100)m、西	100 m	n、南 50	m、北 ′	100 m	標準	的使用	低層	住宅均	也			
近	標準的画地の形	 状等	間口 ※	1	15 m、 奥í	亍 約	15 m、	規札	模	:	230 n	n ² 程度、	形状 [E方形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特	· 記すべき!	事項は	ない	街 7 m	市道		交通	J R / 2.3 k		南東方	法令	1 住居	_+
塭		事項				路			施設	 			規制	宅造規制区場	ツ
	地域要因の将 来予測											は見られず、 隼は比較的多		は現状のまま ている。	推移す
(3)旨	最有効使用の判定	低層住3	宅地						` ′(対象基準の個別的		ない			
, ,	監定評価の手法	取引事例	別比較法	比準值	西格	49	,800	円/㎡	_ <u> </u>	因					
0)適用	収益還え	元法	収益値	西格	34	,700	円/㎡							
		原価法		積算值	西格		/	円/㎡							
		開発法			去による価格			円/㎡							
(6) ī	5場の特性	幡東区の 斜地勢で	D居住者で であること	ある。 から不	近隣地域は	、旧来から やや低い。	の住宅 取引価	地域で 格の中	、公共	人利便施	設の	配置も比較的	良好で	刂都心部に通勤 ҈あるが、緩∜ 5る程度のバラ	りかな傾
Ì	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	切に補信 若干低信	多正して試 立のものと	算した なった	-。収益価格	は、元本と 不動産取引	しての の需要	土地価 に立脚	格に見した実	合った €証性の	賃料 高い	収益が見込め 比準価格を重	ないこ	髪択し、その事ことなどの理由 こ収益価格を↓	から、
(8) 公規 示準		也標準	· -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		■ の	対象基 の規準 (円/	≢価格 / m \	村 内 部 訳 化	草 交通 比 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と格し	公示価格		1]	100	100	[]			i I			因 行政 その他	
をた		円。	/ m²	100	[]	[]	100					その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地套	 番号	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		■ の	対象基 の比準 (円 /	を	内準訳(草 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	削牛指定基準		, -] 100	100	100	[100]			Ā I			因 行政 その他	
(10) 対年 象標 基準	ら 総続 前年標準価格 の - 2 基準地がお	共通地点(代	48,800表標準地等		本名 東刀		」 傾	句にある	る。今は、傾	後、コI 斜地勢(コナ福の住宅	の影響に注意	意が必要 が、 八朝	* 重東区の中心部	

(地域)要因)

/ 個別的 \

要 因 ⁄

成 況

要

因

% o

円/m²

0.0 % 半年間

当該地域は、傾斜地勢の住宅地域であるが、八幡東区の中心部に比較 的近いこと等により、地価は比較的安定している。

不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。

3	試昇伽作	押化	/AEKA									4	していれた	八曲 米	(乐)	- 3	3 モ地-2
(1)	比準価格	算定内	訳														
NO	取引事 例番号	F	所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の 形	画地 形状	接面道状況	路の	主 設(要交通 ア状況	施	法令上の規 制等
а	八幡東 0 C	3 北	九州市八幡	東区			建付地	(,	ほぼ 方邪	ぎ長 ド	南西7 m 北西7 m	市道				1 住居 (80,200)
	- 1120)3										角地					
b	八幡東 0 C	3 北	九州市八幡	東区			更地	(,	不整)	整形	西5.5 m	市道				1 住居 (60,200)
	- 1120	_	노씨 ᆂ 사麻	本 区			7⋣/;;			1=1:	ゴ東女	北西5.3					 1 住居
C	八幡東 0 C		九州市八幡	宋亾			地地	() 形	ぎ整	16년3.3	川川坦			((60,200) (60,100) E造工事規制区域
d	- 1131 八幡東 0		九州市八幡	東区			更地			131	ぎ整	南東3 m	市道				1 中専
-	C - 1151		William VIII				2-5	() 形	S.IE	北東1 m	~			((70,160) 居住誘導区域
e	1101	_															
	-							()							
NO	取引仰(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/㎡)	地域のは	域要 北較	拍 格	住定標準値 (円/㎡)	T	個別的 比較	力要因σ		査定価格 (円/㎡)
а	() ,646	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		49,171				49,66		路	C	0.0	49,700
b	()	100.0 J 100 [100.0]	[100.0] 100	100.0 j	100 [90.0]		48,477	100	<u> </u>		49,00	— 〈 接			0.0	50,000
С	()	100	[100.4]	_100	_100		40,477	_100)		43,31		境 地		0.0	30,000
d	51	,391	100.0]	100 [100.0]	100.0]	[98.0]		52,650	100			49,67	70 行	政	C	0.0	49,700
_	42	, 202	[100.0]	100.0	[/]	[101.0]		41,784	[83			49,86	62 7	の他		0.0	49,900
е	()	<u>100</u>	100	<u>100</u> [[]			100	<u></u>					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳				
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	+1.0	環境	-2.0
		0.00	画地	+3.0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	%/月	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	-2.0
		0.00	画地	-10.0	 行政	0.0	その	· – – – – – 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
С	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	+5.0	環境	+3.0
	-	+0.08	画地	-2.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
d	正常 9	%/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-9.0	交通・	接近	-1.0	環境	-7.0
		0.00	画地	+1.0	├───	0.0	しての	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
е	Q.	%/月	街路		 交通・接	近	環境		1	街路		 	交通・	接近		環境	
			画地		 行政		ーその	· 他		 行政		L I I	その他			L	
ー オI	└────┴ 比準価格決	· 定のヨ	 里由		-		•					<u>'</u>	 〔比準fi	 西格:		49	9,800 円 / ㎡)

(2)	積算価格算	拿定内	訳															
(2)	-1 原個	断法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地で	あり、	、再	調達原何		巴握が固	国難なた	: め。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	なび地積	番								
7	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円 / ㎡)		造成	工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正		造成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	I							[<u>00 </u>	<u></u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			 費用の補修 D価格			 宅地化薬 た価格	<u>《で</u>	地域 較	要因のは	北 個別的	的要因	の 🏻	再調達原価
	(円/	m²)						(円/㎡)		P3/ C	(円/n	า๋)	**		1042			(円/㎡)
			100 []	100	I				(%)	<u>1</u> (00]				
Ş	熟成度修正		[]	/ 100				積銅	算価村	各				円/m²		•	
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	月率変	逐動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費							% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	}		交通	・接近		環	境			行政			その他	2

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,552,180	693,339	2,858,841	2,507,520	351,321	(0.9750) 342,538	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,155,667	円 (34	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	と物の状	況													
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(n	'n)
共同	引住宅						135.00	L S	2	F				2	270.00	
2	公法上の規	制等														
用追	金地域等		基準建献	率等	指定容積	責率	基準容積率等	地積		間	引口・奥行		前面道路、	幅員等		
1 宅道	注居 5規制区域	ŧ		60 %		200 %	200 %	6	235 m	i 1	15.0 m×	15.0 m	前面道路: 特定道路ま			.0 m m
九	思定建物の)概要	2 D K 5	タイプを	を想定。	専有面積	責は約45㎡。		有効率 の理由	<u> </u>	100.0 %	外階段	であるため。			
(3)	-3 総収益	———— 为出算	 1訳						1							
	階層	用途		床面	ī積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 [料	Į.	月額支払賃	5 料 a	保証金等(月数	效) a保証	金等	(円)
	14/6				(m²)	(%)	(m²	(円)			((円)	権利金等(月数	枚) b権利	金等	(円)
	~	共同信	È宅		135.00	100.0	135.0	0	1,129	9	152	, 415	1.0			,415 ,415
'													1.0			,415
2	2 ~	共同信	È宅		135.00	100.0	135.0	0	1,129	9	152	,415	1.0			,415
	~															
	~															
	~															
	÷Τ				270.00	100.0	270.0	0			304	,830				,830
	計 F額支払賃	- € ¥3							304	930	0 円 × 12	<u></u>		2	304 657,96,	,830
	共益費(管								/m² x	, 030		<u> 7月 -</u> 12ケ月		3		0円
b	共益費(管	理費)(共益費の授	受は慣行	化してい	ない	١,					
	その他の収								/台 ×		台x 12	ケ月+		=		0円
ĵ	資倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	湏)			保証金等に			る。						0円
	≧室等によ + a)× 空			x 空	室率B((%))	+	,657,960	円 ×		5.0	% =			182,89	8 円
	人上計	+ a+												3	,475,06	2 円
	保証金等の		-					1,830 円			% ×		00 % =		2,89	6円
柏	権利金等の)運用益	及び償却	額(空3	室損失考.	慮後)		7年数(1,830 円		年) 5.0	運用利 % ×		1.00 %)		74,22	22 円
7	: の他の収 <i>入</i>	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)		円	×		% ×		% =			0 円
糸	総収益	+	+ +					3,5	552,180 円	3	(15,116	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払	賃料の	算出根拠	<u>L</u>	() 内はす									
NO	事例番	:묵	事例の 実質賃料 (円/	‡	事情礼 正	浦 時, 正	点修 標準化 補正	と 建物 建物		域要)比較	要 基準的 基準的 格差修正	耆 <u> </u>	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階♂	D賃料
а	八幡東 0 (賃) -	3 C 11302		135 135)	<u>100</u> [100.0	[100]] 100	-			00 04.0	100 [100.0]	1,149		賃料 1,154 P	∄/㎡
b	八幡東 0 (賃) -	3 C 11303		211 186)	100 [100.0	[100] 100				0.0	<u>100</u>] [100.0	_	1,159	月額支払	公賃料 1,129 P	∄/㎡)
С	-		()	<u>100</u>] 100] [00	<u>100</u>	1		基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠
修繕費		153,600 円	38,400,000 x 0.4 %
維持管理費		109,739 円	3,657,960 × 3.0 %
() TD () + M	土地	26,800 円	査定額
公租公課	建物	326,400 円	38,400,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料		38,400 円	38,400,000 × 0.10 %
建物等の取壊費用の積立金		38,400 円	38,400,000 × 0.10 %
その他費用		0 円	
総費用			
~		693,339 円	(2,950 円/㎡) (経費率 19.5 %
(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	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数 40
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数 25
c : 設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数 15
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率 0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	查	定額	算 出 根 拠
建物等の初期投資額		38,400,000 円	設計監理料率
			138,000 円 / m²x 270.00 m²x (100%+ 3.00 % 躯体部分 仕上部分 設備部
元利逓増償還率 		0.0653	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.0915 x 20
建物等に帰属する純収益 ×	(2,507,520 円 10,670 円/㎡)	
(3)-8 土地に帰属する純収益		10,070 (37 111)	
 総収益			3,552,180 円
 総費用			693,339 円
			2,858,841 円
			2,507,520 円
土地に帰属する純収益 -			351,321 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		342,538 円
×			(1,458 円/n
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	
		8,155,667 円	(34,700 円/n

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 5,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 50,000 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 3年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 3 年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 10日 路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和 3年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 価 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	艦定評価額の決定	が注画	の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等			\幡東区山 14-3	」王2丁目9 4」	9 5 5番	1 1			地 (m²		110	法令上の規	制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	路の状	況 供給 処理施 設状況	接	要な交通旅 近の状況	色設との	1住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			見模の一般(ぶ既成住宅 ^は		南西5.6 市道	m	水道、 ガス、 下水	スペ 1.1 l	ースワール km	, ド	(その他) 宅造工事規制	区域
(2)	範囲	東 150) m、西	150 m、	南 30	m、北	30 m	標準的	使用 低層	住宅均	也			
近咪	標準的画地の形状	犬等	間口	約 8.5	i m、 奥行	亍 約	12 m、	規模		105 m	i程度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	まになし。			街路-	6 m市道		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		ールド駅	法令規制	1 住居 (60,200) 宅造工事規制	区域
	地域要因の将 来予測												ー であり、今後= ものと判断され	
(3)最	有効使用の判定	低層住3	宅地						(4)対象基 の個別 因	準地 7的要	ない			
` '	定評価の手法 適用	取引事例					,] / m²	Н					
0,	1週刊	収益還元	法	収益価		3] / m²						
		原価法		積算価] / m²						
(a) 1	-18 6 4+14	開発法	2回の笠		による価格			/ m²	フレ判字」	+_ 6	事画の中心	.1+ == z=	建住宅指向の地	44マ
(о) п.	5場の特性	ある。圏 た高値の	圏内市場 D取引も	の需給は、 見られる。	取引の値	動きから について	隹して、橺 は、規模∜	それ均衡 類型、	i状態にある 建物の築齢	るもの。 ipなどl	と思料され によって、	、物件に 価格に相	こよっては相場 目当程度バラツ	を越え
ĺÌÍ	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	のと判断遅行性な	ffした。 ネどから	一方、収記 低めの価	益価格は、f 各が試算され	低層の共同 れたと思れ	司住宅を想 つれる。 J	定して って、	収益性から 本件では、	5の検 規範	証を行なっ 性に優る比	たもので	5価格を試算でであるが、賃貸 至重視し収益価 己のとおり決定	市場の 格を参
	代表標準地 面標準地番号 格 北九州八幡東	標準	地 - 13	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較		カ の	対象基準地 対規準価格 円/㎡)	内 準 訳 化	≝ 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+2.0 -3.0 +7.0
価と格し	公示価格	,900 円	/ m²	[100.0]	100	100 [105.9]	[100.0]	50,000	祖	行政	0.0	因 行政 その他	0.0
を (9) 指定	指定基準地番		-	———— 時点 修正	標準化補正	地域要 因の比較	更 個別	カ の	象基準地 比準価格 円/㎡)	内準	■ 交通	0.0	地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	[] 100	100	100	-	1		祖			因 行政 その他	
(10) 対年 象標(基準	別年標準価格 の - 2基準地が共 策 である場合の検討	通地点(代)() 円/㎡ 等と同一地	形	一般的要因,但是	ョ 丿 が、 饯 〉 近隣	現在の地域に	ところ、概は、変動を	ね持ち 惹起す	禍の影響か 直し基調で る格別の要	で推移して 要因は認め	」 売き厳しい状況 こいると思料さ かられない。圏 っていると思わ	れる。 内の取
準価が地格の等が	標準地番号 公示価格	標準地	0/ 1/2	- 円/㎡	成 況 要 因 の	(個別的) 要 因	"] \ 特筆				は認められ		2000	20
前か	変動率 年間	0.0	% 半年	- 间	%									

(1)	比準価格算	草定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	を 番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			更地	(不到)	 整形	南西20 m	市道			商業 (90,400) 宅地造成工事規制
b	- 1110 八幡東 0 :	_	九州市八幡	車区			更地			長	方形	南西11 n	市道			 1 低専
٥	- 1010		UTITION VIEW				X-6	()	, אורני					(50,80) 宅造規制区域
С	八幡東 0 : C	3 11:7	九州市八幡	東区			更地	((ま) 形	ぎ整	南東3 mī 北東1 m 角地	市道			1 中専 (70,160) 居住誘導区域
	- 1151	_								<u> </u>	+/		<u> </u>			
d	八幡東 0 : C - 1120:		九州市八幡	東区			更地	(不 	整形	西5.5 mī	市道			1住居 (60,200)
e	八幡東 0 :	_	九州市八幡	東区			建付			 E	 ぼ整	北4 m市i	道			 1 住居
	C - 1151:						地	() 形						(70,160) 居住誘導区域
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地域の	域要 比較	格	生定標準値 (円/㎡)	插 個	別的要因 <i>0</i> 次較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.4]	100	100			_100				街路	i (0.0	
b	64,	099	100.0]	100	100	100		67,743	100	9.2] n		52,43	33 交通 接近	- (0.0	52,400
b	53,	512	[100.0]	100.1	[/]			53,035		1.4]		52,30			0.0	52,300
С	()	100	[100.0]	100	100		44 704	100			54.00	画地	ļ (0.0	5 4 400
d	(202	100.0]	100	100	[101.0]		41,784	100	1.3]		51,39	行政	ι (0.0	51,400
	43,	629	[100.0]	100	[/]	I		48,477		5.0]		51,02	<u>28</u> その)他 (0.0	51,000
е	()	100	[100.2]	100	100		F7 70F	100			F2 0/		[100.	<u>0</u>]	F2 000
NO				100 補正の内部		[100.0]		57,765		3.9] 工地		53,04 の比較の	_	100		53,000
	の内容を	動率) IX-10	ILETT ON LIE							70 X I	100 1042 001	, JM			
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・指	接近 0.0	環境	<u> </u>	0.0	街路		+7.0	交通・接	近 0.0	環境	+15.0
	+	0.05	画地		 ¦行政		¦その		0.0	 行政		+5.0	その他	0.0	Ĺ	
b	正常 %	6/月	街路		 交通・排		_ 環境 			街路				近 -7.0	環境	+5.0
	+	0.02	 画地		_ ¦行政		その			 行政		i	 その他		L	
	正常 %	6/月	街路		交通・排		· 環境 		0.0	街路		- 1		近 -6.0	環境	
-		0.00			L							i			L	-5.0
		, , -			├行政 - - - - 		├その		0.0				その他		TER 1 -	
d		6/月 0.00	街路 		交通・持		環境 -			街路 				近 0.0 	□	-5.0
		5.00	画地		¦行政 -		¦その		0.0	行政			その他			
е			街路		交通・持		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接	近 0.0	環境	+10.0
		0.05	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
オは	·····································	定の現	里由										〔比準価権	———— 格:	5	2,000 円 / ㎡)

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,610,908	326,855	1,284,053	1,116,630	167,423	(0.9750) 163,237	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,886,595	円 (39	5,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	 況									407 07	州八幡果(県)	- 4	
	用		建築面	面積		(m²)		構造・『	皆層		延床			(m²)
共同住宅					60	0.00	L S	2 F	:				1	20.00
公法上の規	生生													
用途地域等	小山子	基準建蔽率等	指定容積	事率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1住居 宅造工事規制	ᆙ	60 %		200 %		200 %		110 m²	8.6	6 m× 1	3.0 m	前面道路:		5.6 m
想定建物の		軽量鉄骨造2		階 2 戸 0	ワワン	ルームタ		有効率	100	0.0 %	外階段	──特定連路ま みのため。	までの距離:	m m
		共同住宅を想	走 <i>した</i> 。					の理由						
(3)-3 総収益	算出内	i訳												
階層	用途	床面		有効 率	有	効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^料	月	額支払賃		a保証金等(月	数) a保証	金等 (円)
			(m²)	(%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利	金等 (円)
	共同住	 宇	60.00	100.0		60.00		1,152		69	120	1.0	0	69,120
1 ~ 1	, , i - j L	- 5						.,				1.0	· ·	
	共同信	宅	60.00	100.0		60.00		1,152		69,	120	1.0		69,120
2 ~ 2								.,				1.0	0	69,120
~														
~														
~														
			120.00	100.0		120.00			138		38,240			138,240
計			.20.00											138,240
年額支払賃									240 円	x 12			1,	658,880 円
a共益費(管		o 65 11 10 1m			11. 24	*****	円/r			mx	12ケ月	=		0 円
b共益費(管	,	ル昇出根拠 車場使用料等)			共益	遺の授受	は慎行化 円/台		۲۰۱۰	台x 12	/ - □ ±		=	0 円
	•	半场区历代号 <i>)</i> 很拠、金額)			保証	金により		 *		Д X 12	7 75 1			0円
空室等によ							558,880 F	———— Ч х		5.0	%			013
		(作) 辞 (%) + (x 空	室率B(%))	+	.,		リ×			% =			82,944 円
以上計	+ a+												1,	575,936 円
保証金等の	運用益	i(空室損失考慮	後)			138,	240 円 ×	95.	0 %	×	1.	.00 % =		1,313 円
権利金等σ.	運用益	及び償却額(空	室損失考慮	憲後)		賞却 ⁵	F数(240 円 x	4 £	≢) .0 % :	運用利		1.00 %) 0.2563 =		33,659 円
その他の収り	に係る	 保証金等の運用益	(空室指失:	老庸後)		130,	240 门 X 円 x	უე.	.0 % : % :			% =		0 円
総収益		十 十	.(工工:5八	J 100 EX J				0,908 円	70	^ (14,645	円/㎡)	0 1 1
	<u>総収益 + + + + + + + + + + + + + + + + + + +</u>				() 内は支払	-			`			•	
NO 事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正		点修	標準化補正	建物相差修正	格 地域		基準陥 格差修』	音 (至実質賃料 円/㎡)	基準地基	基準階の賃料
a 八幡東 0 (賃)	3 C 11505	1,204 (1,201)	100 [100.0		- 1	100 [100.0]	100 [103.0			100 [101.0]	1,157		賃料 ,155 円/㎡
b 八幡東 0 (賃)	3 C 11507	1,129 (1,127)	100 [100.0	[100]		100 [100.0]	100 [98.0			100 [100.0]	1,152	月額支払 (1	賃料 ,152 円/㎡)
С -		()	<u>100</u>	100		<u>100</u> []]	<u>100</u>]		基準階	2 F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目		ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		68,400	円	17,100,000 x 0.4 %	b	
維持管理費		66,355	円	1,658,880 × 4.0 %	Ď	
\.TO (\.}#	土地	12,600	円	查定額		
公租公課	建物	145,300	円	17,100,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		17,100	円	17,100,000 × 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		17,100	円	17,100,000 x 0.10 %	ò	
その他費用		0	円			
総費用						
~		326,855	円	(2,971 円/㎡) (経費率 2	20.3 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6 %	6	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物等	等価格)	40 %	6	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	F	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		17,100,000 円	l	100 000 TT / 2	設計監理	
一北下區灣門		0.0050		138,000 円 / ㎡x 120.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %)
元利逓増償還率		0.0653			0.0915 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(1,116,630 円 10,151 円/m				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					1,610,908	円
総費用					326,855	円
					1,284,053	円
建物等に帰属する純収益					1,116,630	円
土地に帰属する純収益 -					167,423	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				163,237	円
×				(1,484	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	6			
		3,886,595 ₽	9	(35,300	円 / m²

令和 3年 7月 27日提出 北九州八幡東(県) - 5 宅地-1

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

鑑定評価額14,700,000 円1 ㎡当たりの価格61,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円/㎡
/ 2 \ 安地-----------------------------------	ATI 0.5 7.0 0.0	/ Γ) /亜 1夕 の 4手 米五	工学体技	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

											T				
(1)	所在及び地番並 「住居表示」等		九州市ハ 夏山 1 -		〔山 1 丁目:	1 1 7 0 智	音24			地積 (㎡)	(240	法·	令上の規	見制等
地地	形状	敷地位況	の利用の	現 周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道路	各の状況	况 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	との	2低 (60,		
1	長方形 l : 1.5	住宅 LS2			美一般住宅が そからの既反	+ />	北東4.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	八幡4	xm		(२)	の他)	
(2)	範囲	東 60	Om、西	200 m、	南 150	m、北	250 m	漂準的 [']	使用 低層	住宅地					
近 隣	標準的画地の形	状等	間口	約 12	m、 奥行	亍 約	20 m、	規模	·	240 ㎡程	度、形	状 長	長方形	į	
地域	地域的特性		記すべき	き事項はな	:61	街 4.	5 m市道		€通 八幡!	訳 東方			2低 (60,		
		事項				路			5段			規制	1		
	地域要因の将 来予測										交して住宅: 5のと予測∶			が、感	染症拡
(3)最	有効使用の判定	低層住?	宅地						(4)対象基 の個別I 因	集地 ない 内要	.1				
` ′	定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	61	,500 円	/ m²	ы						
σ	適用	収益還え	元法	収益価	格	39	9,300 円	/ m²							
		原価法		積算価	格			/ m²							
		開発法			による価格			/ m²							
(6)市	場の特性	、八幡がある即	・戸畑・ 死成住宅	小倉地区等 地域である	手に通勤圏:	を有するロ 性は概ねE	中高年層で 見好であり	ある。 相応の	対象基準地 住宅地需要	は圏内(をが認め)	山地区を中心 D住宅地のP られる。市均	中では	t街路	・地勢急	4件に難
) 核	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格は実証	正的かつ 単が形成	妥当と思料 されず低値	料する。収 並に試算され	益価格は、 れたものと	基準地周辺の	辺では 、鑑定	アパートも評価額の決	: 散見され : 定にあ <i>1</i>	复数事例より れるが地域特 こっては、 f て、上記のる	寺性よ 央適性	い土 Eが重	地価格に 視される	見合う
(8) 公規f 示準	代表標準地面 標準地番号 各	想 標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		0	象基準地 規準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	[]			補	画地		因	行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	-		正	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		- 7	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較) の	象基準地 比準価格 円/㎡)	標 内 準 訳 化	交通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+4.0 +3.0 +15.0
基の	前年指定基準		ž	[102.0]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因	行政	+3.0
準検 地討		,600 円	_ -	100	[100.0]	[133.2]	- - <u>-</u> -	-	61,000	IE -	行政その他	0.0	-	その他	+5.0
(10) 対年 象標(ります。		,	10 円 / ㎡ ※ 1-12 - ##	価 変 格 動	要医					、コロナ禍 投資は持ち]				が総じ
基準準価調	- 2 基準地が決 である場合の検討		表標準地	寺と同一地 -	形状现象	地域	11.+4.1				あり、地勢き 地価は概ね				
の等前か	公示価格 変動率 年間	+0.3	% 半年	門/㎡	女 因 % の	(個別的)要 医		他の個別	別的要因に	かかる特	段の変動は	認めら	られな	l 1.	

	-	,等		「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m^2)	の形		面道路(況	設	要交通施 の状況	法令上の規制等 制等
八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			更地	()	長方 ⁷	形 南西	11 m市)	<u></u> 道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域
八幡東 0 3		九州市八幡	東区			更地	,					1		1 中専 (70,160)
	4						()) ///					(70,100)
八幡東 0 3 C	3 北力	九州市八幡	東区			建付 地	()	不整形	東6.	5 m			1 低専 (60,80) 宅地造成工事規制 風致地区
八幡東 0 3		九州市八幡	東区			更地				長 北東	8 m市道	İ		1住居
- 1159	7						()) 方形					(70,200) 宅造規制区域
							())					
		事情補正	時点修 正									個別的 個別的 比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
53.	512	100 [100.0]	[100.1] 100	100	<u>100</u> [101.0]		53.035			6	0.267	街路	0.0	60,300
)	100	[100.0]	100	_100		·	_100)			接近		04.400
,)	100	[101.8]	100	_100		·	_100)			^{垠児} 画地		
)	100	[100.5]	100	_100		•	_100)			行政その他		
)	100	[]	100	100		02,000	_)	0	1,010	C 07 B	[100.0]	,
					, , ,					要因の比較	 咬の内部	7		
			0.0	交通・技		環境		0.0		+2	0 交通	・接近	-2.0 環	環境 -12.0
+	0.02	画地		!		1		0.0	 行政	0	0 7	D他	0.0	
				Ĺ		L					i		-1.0 ^{¦ 環}	^{環境} -28.0
		凹地		-		1		0.0			-		0.0	
				L		L					i		i -	^{環 +15.0}
		凹地		!				0.0						
				<u></u>		L					L			^{哀児} 0.0
%	5/月			1		1		0.0		+1.	1			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		 画地		_ ¦行政		ところ			 行政			 D他		
	- 10100 八C - 11514 八C - 10807 八C - 10807 八C - 11597 - 取(円 / 73, 42, 73, 57, 79, 70, 73, 73, 73, 73, 73, 742, 73, 742, 742, 743, 743, 743, 743, 743, 743, 743, 743	- 10106 八幡東 0 3 北方 - 11514 八幡東 0 3 北方 - 10801 八幡東 0 3 北方 - 11597 - 11597 - 11597 - 11597 - 173,091 57,409 ア事情 変動率 正常 % / 月 +0.02 正常 % / 月 0.00 正常 % / 月 +0.20 正常 % / 月 +0.20 正常 % / 月 +0.05	- 10106 八幡東 0 3 北九州市八幡 - 11514 八幡東 0 3 北九州市八幡 - 10801 八幡東 0 3 北九州市八幡 - 11597 - 取引価格 100 100 100 100 100 100 100 100 100 10	- 10106 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 11514 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 10801 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 11597 - 取引価格 (円/㎡) 事情補 時点修 正	- 10106 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 11514 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 10801 八幡東 0 3 北九州市八幡東区 - 11597 - 取引価格 (円/㎡) 事情補 時点修 運行河で (円/㎡) 100 [100.0] 100 [/] 1	- 10106	- 10106	- 10106	- 10106	- 10106	- 10106	- 101006 八橋東 0 3 北九州市八橋東区 - 11514 - 11514 - 10801 - 10801 - 10801 - 10801 - 10801 - 10801 - 11597 -	- 10106	- 10106

(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ないは	場合その理由		既成	市街地に	:存し、	土地	也の再訓	司達原	原価が排	型握でき	きないため)。		
(2)	-2 造成	 宅地	内等に存	し原信	西法の適用が	可能	な場合の	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地種	番								
113	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円 / ㎡)			[事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点的	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	l							<u>10</u>) <u>00 </u>]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格			 地化薬 :価格	≅で	地域 較	要因のは	北 個別的	的要因	の 耳	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)			(円/n	า๋)	12		7017			(円/㎡)
			100 []	100	I				(%)	<u>10</u>	00]				
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	章価格					円 / m²			
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				F	率变	動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						Ç	% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	}		交通	・接近		環均	竟			行政			その他	1

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,031,052	580,764	2,450,288	2,043,890	406,398	(0.9750) 396,238	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,434,238	円 (39	9,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	- +0-+	5 d 6 - 1										467 6711.	八幡果(県)	- 5	七地-4
(3)	-2 想定建	単物の状	^代 況												
		用	途		建築面	面積	(m²)		構造・	階層		延床	面積		(m²)
共同	司住宅						110.00	L S	2	F				220.	.00
2	 公法上の規	制等													
用设	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
2 任				60 %		100 %	100 %)	240 m²	13.	0 m× ′	18.5 m	前面道路: 特定道路ま	市道 『での距離:	4.5 m m
九	思定建物σ)概要	2 階建井	共同住 ⁵	宅(ファ	ミリータ	7イプ)を想え	Ē	有効率 の理由	10	00.0 %	外階段值	使用のため		
(3)	-3 総収益	 新二]訳												
. ,	階層	用道		床面		 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額 料	月	額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証金領	等 (円)
					(m²)	(%)	(m²)	(円)			((円) t	権利金等(月数	b b権利金領	等 (円)
		共同信			110.00	100.0	110.0		1,170		128	.700	1.0	0	128,700
1	1 ~ 1	, ., .,	-						, •	-	.=9:	-	1.0		128,700
,	2 ~ 2	共同包	主宅		110.00	100.0	110.0		1,170		128	,700	1.(128,700
	2 ~ 2												1.0	0	128,700
	~														
	~														
	~							1							257,400
	計				220.00	100.0	220.0				257	, 400			257,400
左	 ₹額支払賃	 5米斗							257	,400 F	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	 ケ月 =			3,800 円
	共益費(管							円	/m² ×			12ケ月		<u> </u>	0 円
b	共益費(管	管理費)	の算出根拠	机											
			車場使用料					円	/台 ×		台x 12	ケ月+		=	0 円
貨	貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額	湏)			敷金等にて		_						0円
	空等によ + a)x 空		₹相当額 √(%)+(x 空	室率 B (%))	3	,088,800			4.0	% % =		100	3,552 円
	以上計						+		円×			90 -			5,248 円
			姓(空室損失	夫考慮 征	 姜)		257	,400 円	× 96	.0 %	×	1.0	0 % =		2,471 円
			· 法及び償却			憲後)		年数(_		年)	運用利		1.00 %)		
	- の他のIIV i	λ I-係る	 保証金等の	(電田共	(穴宏铝生	李虔终)	257	円 円		% %		0	.2563 = % =	63	3,333 円
	: の他の収/ 総収益		+ +	/连用皿	(工主技人	与思议)			<u>*</u>)31,052 円		^ (12,629	円/m²)	011
)月額支払	賃料の	算 出根拠		<u> </u>	•					,	13,	
NO	事例番		事例の 実質賃料 (円/	実際	事情补正		点修 標準化補正			域要 比較	基準降品	查 查》 E (P.	定実質賃料]/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	八幡東 0 (賃) -	3 C 10101		237 237)	100 [100.0	[100]	-				100 [100.0	_	1,167	対象基準階の 月額実質賃 1,19	
b	八幡東 0 (賃) -	3 C 10102		907	100 [100.0	[100] 100					100 [100.0	_	1,101	月額支払賃 ⁵ (1,1	料 70 円/㎡)
С	八幡東 0 (賃) -	3 C 10198	1,	400 400)	100 [100.0	[100] 100					100 [100.0		1,258	基準階 2	F B

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		125,200 P	31,300,000 × 0.4 9	6	
維持管理費		92,664 P	3,088,800 × 3.0 9	6	
Λ.ΣΠ.Λ. ÷ Π	土地	34,300 P	查定額		
公租公課	建物	266,000 P	31,300,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		31,300 ₽	31,300,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		31,300 円	31,300,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0 Р			
総費用 ~					
(a) a #+ 11 # #		580,764 円	(2,420 円/㎡) (経費率	19.2 %)
(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		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		40 %	n b:仕上の経済的耐用年数 		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数 		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算出根拠		
建物等の初期投資額		31,300,000 円	138,000 円 / ㎡x	設計監理 (100%+	里料率 3.00 %)
元利逓増償還率		0.0653	躯体部分	·	設備部分 20 %
建物等に帰属する純収益		2,043,890 円			
(a) a 144-14-12-7 (4-117-4	(8,516 円/㎡			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				3,031,052	
総費用 				580,764	
純収益 - 				2,450,288	
建物等に帰属する純収益				2,043,890	
土地に帰属する純収益 -				406,398	
未収入期間を考慮した土地に帰原 ×	属する純収益		(396,238	円 円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %	(1,001	111 / []
		9,434,238 円	(00.000	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産	鑑定所北九州事務所	
北九州八幡東(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村	吉則	印
鑑定評価額		7,080,00	00 円 1 m² à	当たりの価格		66,800 円/m²

1 基本的事項 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 10日 (6) 路線(価) 日本 (6) 日本 (7) 日本 (6) 日本 (7) 日本 (8) 日本 (9) 日本 (1) 価格時点 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 5日 (5) 価格の種類 正常価格 正常価格 (6) 日本 (6) 日本 (6) 日本 /t

2	鑑定評価額の決定	どの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市八幅 1原町 1		園原町33	3 8 番 7 🤄	7 }				地 (㎡		106	法令上の規	見制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	!の土地のラ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通施 近の状況	設との	1住居 (60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 B 3		一般住られる	宅にアパー 既成住宅地	- トも見 地域	南6 m 市道		I	水道、 ガス、 下水	八幡	1.4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 50 m	i、西	60 m、	南 50	m、北	170 m	標準	善 的使月	用戸建	住宅均	<u>t</u>			
近隣	標準的画地の形	状等	間口 約	12	m、 奥行	亍 約	10 m	、規	模		120 m	i程度、	形状	まぼ長方形	
地域	地域的特性	特記:街区	が整然と	こしたート	般住宅地	街 路	市道		交通施設		沢東	方1.4 km	法令規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将 来予測					西水準よ			_ も見ら		最近0	D経済情勢、		の不動産価格	を反映
	最有効使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住宅均	_							対象基準 の個別的 因		il)			
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例比		比準価格	-		8,200	円/m	i						
U.	沙 迪用	収益還元法	-	収益価格		4	7,500	円/m	_						
		原価法 開発法		積算価格	B - -よる価格		/	円/m							
(6)市	5場の特性	同一需給圏斜地の宅地	 は、ハロ 地需要はか 地域ではで	幡東区内 少ない。 高い水準	及び八幡 標準地が の取引価	西区内北! 所在する! 格も見ら	地域は れる。 s	 È宅地- 暖傾斜均	 −円と∜ 也内でる	あるが、	桃園均	也区の住宅	団地の影	D宅地需要は3 ジ響を受け、対 5舗等への接近	寸象標準
ì f	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	対象標準地 あり、居住 た指定基準	環境を	重視する	観点からし	収益価格:	も低位は	□求めら	られた。	よって	受けら	られる。主の 集価格を標準	として自 集とし収	目己所有の戸頭 双益価格を参え	建持家で きに、ま
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	· 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 隼価格 / ㎡)	想 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / n	<u>[</u>	1 00	100	100	[100]			祖正			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		_ '	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 隼価格 / ㎡)	- 標 内 準 訳 化	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	0.0 -10.0 +35.0
基の 準検 地討		೬地の価格 ,600 円/n	. 1-	02.0]	100	100	[100		6	6,800	祖正		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標			66,500		価 変 格 動		됩丿 地	域及び	が周辺 地	域の地	価への	影響は小さ	いと思料		
基準 準価 地格	・ 2 基準地が である場合の検討 代表標準地		宗华地寺(_ 问 — 地名	形状成況要	要图	Ë	地の取	引価格	は上昇	傾向と	判断した。		大きい。周辺均	地域の住
の等前か	公示価格	+0.5 %	_	円 / ㎡ ———— 	因 % の	世		间的的要	と因につ	いては	、特に	変動要因は	認められ	てない。	
13 IJ	文劃干 十旧	, 10.0 70			,5 5	1									

V O	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	画 の刑	画地 杉状	接面道状況	路の	主: 設(要交通 D状況	施	法令上の規 制等
a	八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			建付地	(ま り 形	<u></u>	北4 m市)	 道				1住居 (70,160) 居住誘導区域
b	- 11512 八幡東 0 3		九州市八幡	東区			更地			長方	5形	南西11 г					1 低専
	- 10106		DATE OF THE				~ 5	()	3712		<u>. </u>				(50,80) 宅造規制区域
c	八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			建付地	(ほほ) 形	<u></u> ぎ整	北西5.3	m市道				1 住居 (60,200) 宅造工事規制区域
d	- 11310 八幡東 0 3	+	九州市八幡	車区			更地			ほほ	řE	北東8 mī					1 住居
u	C 11597		, CVIIII IV CHE	米 匹			文地	(方形		南東4 m					- 正/2 (70,200) 宅造規制区域
e	_							()							
NO	取引価(円/	格 m²)	事情補正	時点修 正	建付派価の補工			 定価格 円 / ㎡)	地因の	域要 比較		└ 住定標準仰 (円/㎡)		個別的 比較	 り要因 <i>0</i>	0	査定価格 (円/㎡)
a	(57,)	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0	100 [100.0]		57,765	10	0 4.7]		68,20	街		(0.0	68,200
b	()	100.03	[100.1]	100.0	100.03		37,703	_10			00,20	······	通・ 近	(0.0	00,200
_	53,	512	100.0]	100	100	100		53,035	10	8.7]		67,38	- **			0.0	67,400
c	51,	391	[100.0]	[100.4] 100	[100.0			52,650		5.0]		61,94				0.0	61,900
d	(57,) 109	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/	100 [91.8]		62.850	10 r q	0 <u> </u>		68,24	ー 行 11 そ	の他		0.0	68.200
e	()	100	100	100	100		02,000	10			00,2		9712	[100 .	H	00,200
V 0	ア事情 イの内容 変	月率	ウ標準化			1 1			[の比較の	 内訳		100		
						 	TEM 1 45			/+- nb			<u> </u>	L+->-		TER 1.2	
a		7月	街路 - <u></u>		交通・		┆ 環境 └			街路			交通・			」	-10.0
_			四上巴		行政		その 		0.0	行政			その他			T	
b		/月 0.02	街路 		交通・		│ □ □ 環境			街路		+4.0			-11.0 	□ 環境 □ □	-15.0
			凹地		¦行政 -		 そ の		0.0	行政			その他		0.0		
С		/月 0.08	街路 		交通・		┆ 環境 └			街路		i	交通・		+1.0	□環境 □ □	-15.0
			画地		├行政		その		0.0	行政			その他		0.0		
d			街路		交通・		環境 環境		0.0	街路		+2.0			-5.0	· 環境	.5.0
_	+	0.05	画地	-8.2	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	į
			画地		├──		¦その	 4h		行政		L	その他				

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原促	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地内に	- 所在	 する宅地で	ゔあり	り、適用	国大難"	である。			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能な	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	ゾ地番								
i i	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	道	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点何	修正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		正後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域:較	要因の	比 個別的 比較	勺要因σ) Ā	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ē	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²			
内記	iR							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街品	各	3	交通・	·接近		環境			行政		-	その他	ļ

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,424,854	280,480	1,144,374	927,260	217,114	(0.9750) 211,686	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	5,040,143	円 (4	7,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定	三建物のお	 状況							107	几州八幡果(県) ————	- 6	壬地-4
	用		建築面	面積	(m²)		構造・原	皆層	31	 延床面積		(m²)
共同住宅					50.00	L S	2 F	:			100.0	0
公法上の	カ担制等											
用途地域等		基準建蔽率等	指定容积	責率	基準容積率等	地積		間口・卵	曳行	前面道路、	幅員等	
1 住居		60 %	,	200 %	200 %	ó	106 m²	11.0 n	n× 9.3	前面道路: m 特定道路:	: 市道 までの距離 :	6.0 m m
想定建物	物の概要	専有面積約1	6 ㎡のワ	ンルーム	ュタイプの共	 司住宅	有効率 の理由	100.0) % 外階	皆段であるため		
(3)-3 総収	7.兴管中点	 1È₽										
	用道			有効	有効面積		当たり月額	月額3	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
階層			_	率 (%)	(m²	支払賃) (円)	[米斗		(円)	b権利金等(月	 数) b権利金等	(円)
	共同信	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	50.00	100.0	50.0	0	1,210		60,500	1.	0	60,500
1 ~										1.		60,500
2 ~	共同信	主宅	50.00	100.0	50.0	0	1,210		60,500	1.		60,500
~												
~												
~												
4.1			100.00	100.0	100.0	0			121,000			21,000
計	/任业						404	000 TI	40.5			21,000
年額支払 a共益費							/m² x	000 円 ×	12ケ月 ㎡x 12ケ		1,452,	000日
		 の算出根拠				1.3	7111 ^		1117 127	· /3 -		011
		車場使用料等)				円	/台 ×	É	ax 12ケ月	+	=	0 円
貸倒れ損	美失(算出	根拠、金額)			保証金によ)充当						0 円
	よる損失			0/ > >	1	,452,000	円×		4.0 %			
		.(%)+(×空	至承R(%))	+		円×		%	=	•	080 円
以上計			经》		40	000 [00	0.0/		1 00 0/		920 円
		き(空室損失考慮 を なび償却額(空	-	書後\		,000 円]年数(× 96	.0 % × 生)	運用利回り	1.00 % =	1,	162 円
1年刊亚司	. ~/E/III	1人のほかは(工	エスク・ラル	u.i.x. <i>)</i>		,000円	× 96	+)	こいい 口口 ソ	0.2563 =	29,	772 円
	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		+ +					124,854 円		(13,442	円/㎡)	
		月額支払賃料の			()内は支		fm+4σ 1.11 ·	+== -	####	木中ウミチツ	# 2# 11L ++ 2# #	もの任心
NO 事例	番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情补正	朝 時; 正 	点修 標準化 補正	と 建物 建物	77格 地域 E 因のに		基準階差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準隊 	省の資料
a 八幡東 (賃)	0 3 C 11283	1,371 (1,315)	100 [100.0	[100]	-				100	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,237	├ 7 円/㎡
b 八幡東 (賃)	₹ 0 3 C 11291	1,204 (1,201)	100 [100.0	[100] 100					100	1,095	月額支払賃料 (1,210	∤)円/㎡)
С		()	100	100	100] 100] _1	100		基準階 2 F	В

				. ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		56,800	円	14,200,000 x 0.4 9	6	
維持管理費		58,080	円	1,452,000 x 4.0 9	6	
公租公課	土地	16,500	円	査定額		
公性公林	建物	120,700	円	14,200,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		14,200	円	14,200,000 x 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		14,200	円	14,200,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		280,480	円	(2,646 円/㎡) (経費率	19.7 %)
(3)-6 基本利率等					1	
r:基本利率		4.6	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40	%	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	20	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	C	0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		14,200,000 F	၂	138,000 円 / ㎡x 100.00 ㎡x	設計監理 (100%+	
元利逓増償還率		0.0653		躯体部分 仕上部分	(100701	設備部分
建物等に帰属する純収益		927,260 F	п	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % +	0.0915 ×	20 %
Eing Gilchul May Shirty III	(8,748 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					1,424,854	円
総費用					280,480	円
純収益 -					1,144,374	円
建物等に帰属する純収益					927,260	円
土地に帰属する純収益 -					217,114	円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				211,686	円
(2) 0 土地の川東谷(西韓	는 기구 10 Pin	(= =)	0/	(1,997	円/㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		5,040,143	円	(47,500	円/㎡)

北九州八幡東(県) - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所	
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章	ED

鑑定評価額 16,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 81,200 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	64,000 円/m²
	A 10 . A	70 00	/ F) /T+D O 15*E	T-24/T-15	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年	7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての	(鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	少生田	の女日													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		九州市八 5坪町5-		评町9番9	9					地 (mi	積 (199	法令	令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	の利用の現	別 周辺	辺の土地の	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	接	要なる近の料	交通施設 犬況		1住原 (60,2 準防	
	ほぼ整形 1:1.2	住宅 W 2			莫一般住宅 <i>加</i> 已地域	が多い既	南東6 市道	m		水道、 ガス、 下水	八幡	4.7 ki	m		(2 0	,
(2)		東 60	D m、西	250 m、	南 200	m、北	100 m	煙淮	的使用	田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	」 住宅 ^は	:Hb				,
近	 標準的画地の形装		間口			···、约	15 m				200 n		. П	形状 長	方形	
隣	地域的特性				画整然と	货 6m		796	交通	_					1 住/	
地域	>6-3411111T		た既成住		.岡正然と	路			施設	1		/J4.1	KIII		; (70,2 ; 準防	
	地域要因の将 来予測				:見込まれた :の影響は <i>:</i>											要は底堅い。 る。
(3)晶	最有効使用の判定 かんしゅう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	低層住3	宅地							対象基準 の個別的 因	準地 的要	ない				
` ′	監定評価の手法	取引事例	列比較法	比準価	格	8	1,700	円/㎡								
0)適用	収益還え	元法	収益価	格	50	6,900	円/㎡								
		原価法		積算価	格		/	円/㎡	_							
		開発法	_		による価格		/	円/m²								
(6)	万場の特性	心は、/ 良好な引	∖幡・戸灯 F坦地域に	ff・小倉⊅ □立地しſ	也区等に通	勧圏を有っ ての需要Ⅰ	する中語 は底堅く	高年層で 〈、地価	ある。 i水準l	対象基 は堅調に	基準地 上推移	は八帽 してい	額東区の1 1る。市	住宅地	域の「	る。需要者の中 中では利便性が 各帯は画地規模
\ \ \ \ \	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	は実証的が形成る	りかつ妥当 されず低位	ると判断で なに試算で	する。収益値	価格は、F 定評価額の	自用目的 の決定に	りの取引 こあたっ	が支配 ては、	記的な地 快適性	b域に ŧ・利·	属する 便性か	ため、i が重視さ	土地価 れる住	格に見宅地で	へ、求めた価格 見合う賃料水準 であり、比準価
(8) 公規 示準		標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		因の	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内当訳(≢ 3	iB E通 環境		地 域 要	街路 交通 環境
価と	公示価格		Г	1	100	100	ſ	1			Ř		可地		因	行政
格しをた		円	/ m² -	100	[]	[]	100				Ī	上 行 その	T政 D他		~	: の他
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 化	善	5路 Σ通 景境		地域要	街路 交通 環境
基の準検			f [/ m²	100	100	100	[100	1			¥i I	E f	可地 テ政		因 そ	行政 · の他
地討			, 111	100	ı J							₹0				
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	価 変 格 動	要因							コロナ禍 資は持ち			固人消費が総じ ある。			
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地 化九州八		そ と同一地	形状成況	(地 域要 因							既成住宅 は堅調に			基準地周辺で る。
地格 の等	公示価格	10 _要 因	(個別的)要 因	ф (E	対象地の(個別的	要因に	かかる	特段(の変動は	認めら	れなし	1,			
前か	変動率 年間	+2.0	% 半年	間 +1.5	% の		•									

NO	取引事 例番号		 所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画りの形は	也 接面 状況	道路の	主要交設の状態		
а	八幡東 0 3		九州市八幡	東区		AN .	更地		(111)	長方形			12071/		1住居
	- 10108	3						(ì)					(70,200)
b	八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			建付地	(,	ほぼ長	長 南東8.	5 m市道			近商 (90,200)
С	- 11104	_	ᆸᇸᅜᆂᄁᄦ	市 区			建付			ほぼ長	長 北東6				1 低専
C	八幡東 0 3 C		九州市八幡	宋스			地	()	方形	南東6				1 (164 (60,80) 地区計画等 宅造規制区域
d	- 1011(八幡東 0 3 C		九州市八幡	東区			更地	(,	袋地等	等 南東4.	3 m市道			1住居 (70,172)
e	- 10101	1						()					
NO	- 取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)	地は因のは	 	推定標準格(円/m		個別的要同	因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.9]	_100	_100	`		_100)		街	i路	0.0	
b	86, (87,)	[100.0] 100 [100.0]	100 [100.8] 100	[/] 100 [100.0]	[100.0] 		87,580 87,993	100 100 [108)	82,	接	通・ 近	0.0	82,500
С	(68,)	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100		66,395)	81,	366	境 i地	0.0	81,400
d	(53,) 162	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [80.0]		67,582	100 [83		81,		· の他	0.0	81,000
е	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100]				00.0]	
NO	ア事情 イの内容 変	'月率 逐動率	ウ標準化	補正の内訓	Я					工地域到	要因の比較の	の内訳			
а		5/月 0.17	街路 画地		交通・接 		- 環境 			街路 行政		交通・ その他		.0 ^{¦ 環境}	± +5.0
b			街路		交通・接		環境		0.0	街路		交通・		.0 .0 ¦環境	+6.0
		0.12	凹地		 行政 		その		0.0	 行政		その他			
С		5/月 0.10	街路 画地		交通・接 行政		環境 その			街路 行政		¦交通・ └ ¦その他	接近 _{-2.} 0.		-15.0
d			街路	0.0	<u> </u> 交通・接 	5近 0.0	- └環境 -		0.0	街路 	-3.0	<u>-</u> - 交通・ 	接近 0.	.0 環境 	-14.0
	+	0.17	画地	-20.0	 	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.	.0	
e		- , -	街路		交通・接	z`C	環境			街路		交通・	拉仁	環境	:

才比準価格決定の理由 [比準価格: 81,700円/㎡]

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

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,649,521	489,900	2,159,621	1,671,680	487,941	(0.9750) 475,742	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,327,190	円 (50	6,900 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(2)	0.相中29		ESTI .										167 C711.	八幡果(県)	- 7	七	地-4
(3)	-2 想定建	E物のわ	大況														
		用	途		建築面	面積	(m²)		ŧ	構造・阝	階層		延床	面積		(1	m²)
共同	司住宅						90.00	L	S	2 F	=				1	80.00	
2	公法上の規	制等															
用道	途地域等		基準建廠	支率等	指定容和	責率	基準容積率等	争 地積	i		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
1 住	E居			70 %		200 %	200	%		199 m²	13	5 m×	15 0 m	前面道路:	市道	6	6.0 m
準防													T	特定道路ま	での距離	:	m
九	思定建物σ)概要	2 階建却	共同住3	宅(ファ	ミリータ	ヲイプ)を想	定		有効率 理由	10	00.0 %	外階段(使用のため			
(3)	-3 総収益	算出内	引訳						<u>'</u>								
		用道	È	床面		有効	有効面積			り月額	月	額支払賃	≣料 a	保証金等(月数	数) a保証	金等	(円)
	階層				(m²)	率 (%)	(m		賃料				(円) b	·····································	数) b権利	 余等	(円)
					()	(, , ,	(/ (13)				<u> </u>	(13)	1.(2,500
1	1 ~ 1	共同包	主宅		90.00	100.0	90.0	00		1,250		112	,500	1.0			2,500
		# = '	÷ 🖶		00.00	400.0	22) ₀		4.050		440	500	1.0	0		2,500
2	2 ~ 2	共同信	王毛		90.00	100.0	90.0	00		1,250		112	,500	1.0	0	112	2,500
	~																
	~	~															
	~																
	~																
	~												ļ				
																225	5,000
	計				180.00	100.0	180.0	00				225	,000			225	5,000
左	F額支払賃	重料	,					·		225,	000 F	円× 12	ケ月 =		2,	,700,00	00円
	共益費(管								円/㎡:	×		m²x	12ケ月	=			0円
			の算出根抗						T (/)			<i>(</i>) 40	4 - - - - - - - - - -				•
			車場使用料 根拠、金額				敷金等にて		円/台	×		台x 12	グ月+		=		0円
				识 /				ルヨ 2,700,0	00円:	×		4.0	1 %				0 1 1
	≧室等によ + a)x 空		14日11日 14(%)+(x 空	室率B(%))	+	-,, -	円:				% =			108,00	00 円
Ų	人上計	+ a+													2,	,592,00	00 円
俘	R証金等の	運用益	益(空室損失	失考慮很			22	5,000 F	円 ×	96	.0 %	×	1.0	0 % =		2,16	60 円
柏	重利金等σ	運用部	益及び償却]額(空3	室損失考 』	憲後)		印年数(5,000 F	υν		年) .0 %		回り(o	1.00 %) .2563 =		55,36	31 III
	 : : : : : : : : : : : : : : : :	\に係る)運用益	(空室損失	考慮後)			」 <u>^</u> 円 x		%			% =		00,00	0円
*	 総収益	+	+ +			,			2,649,	521 円		(13,314	円/㎡)		
(3)	3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠				ļ	()内は	支払賃料	¥									
NO	事例番	号	事例の実質賃料	4	事情补正	甫 時, 正	点修 標準補正	化差值	建物格 多正	地地	或要 北較	基準隊格差修正	皆 查》 E (円	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階の	の賃料
а	八幡東 0 (賃) -	3 C 10101		,237 ,237)	100 [100.0	[100]	-	_	00 00.0]	100 [100		100 [100.0	1	1,237	対象基準隊用額実質		円/㎡
b	八幡東 0 (賃) -	3 C 10102		907	100 [100.0	[100] 100		_ _	00 30.0]			100 [100.0	1	1,169	月額支払(.賃料 1,250 F	円/㎡)
С	八幡東 0 (賃) -	3 C 10198	1,	,400	100 [100.0	[100] 100			00 05.0]	<u>100</u>		100 [100.0]	1,333	基準階	2 F	В

(3)-5 総費用算出内訳				
項目)	ミ額相当額	算 出 根 拠	
修繕費		102,400 円	25,600,000 x 0.4 %	
維持管理費		81,000 円	2,700,000 x 3.0 %	
.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\.\	土地	37,700 円	查定額	
公租公課	建物	217,600 円	25,600,000 × 50.0 % × 17.	00 / 1000
損害保険料		25,600 円	25,600,000 x 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		25,600 円	25,600,000 x 0.10 %	
その他費用		0 円		
総費用				
~		489,900 円	2,462 円/㎡) (経費率	18.5 %
(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	查	定額	算出根拠	
建物等の初期投資額		25,600,000 円	設計 138,000 円 / ㎡x	·監理料率 + 3.00%)
元利逓増償還率		0.0653	躯体部分 仕上部分	設備部分
建物等に帰属する純収益		1,671,680 円	0.0521 x 40 % + 0.0655 x 40 % + 0.091	5 × 20 9
X	(8,400 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益			2,649,5	521 円
総費用			489,	900 円
純収益 -			2,159,6	621 円
建物等に帰属する純収益			1,671,6	680 円
土地に帰属する純収益 -			487,	941 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		475,	742 円
X	√悪 ― ざゖ □・・・	(, , ,)	2,3	391 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り			
		11,327,190 円	(56,9	900 円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) - 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所	
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則	ED

鑑定評価額71,500,000 円1 ㎡当たりの価格82,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	67,000 円/㎡
(2)党业资本口	ATI 0 T 7 D 5 D	/ F \ /#+2 O 15*F	工党/压+4	·路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	い年田の女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市		現田2丁目9	9番2外				地積 (㎡)	-	863	法令上の規制	制等
準地	形状	敷地の利用の 況	現 周記 況	辺の土地のネ	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		で を な交通施記 近の状況	设との	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.5	共同住宅 R C 5F 1B	一般位が混合	主宅、マンシ 生する住宅地	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	西11 m 市道、 背面道		水道、ガス、下水	八幡5	km		(その他)	
						нше		<u> </u>				(70,200)	
(2) 近	範囲	東 100 m、西					票準的使			住宅地		_ \ _ /	
隣	標準的画地の形料				,約 //- 1/1	35 m、	規模		850 m ²		形状!	1	
地	地域的特性	特記一古くから	の既成任モ	記地球	街 11	m巾追	父地	八幡馬	以 果 万	55 KM	法令	· 1 住居 - (70,200)	
域		事項			路		施討	ይ 			規制	 	
•	地域要因の将 来予測	小倉北区に近く 域は北九州市(á該地
(3)旨	最有効使用の判定	中低層共同住3	宅地				(4)対象基準 の個別的 因		方路			0.0
` ′	監定評価の手法	取引事例比較法				5,300 円		М					
0	D適用	収益還元法	収益価		6	0,000 円							
		原価法	積算価				′ m²						
	- I - I - I - I	開発法		による価格			′ m² #	1 + 3-	4年半	:TIF17 11, -2 ,2	Z 12 + -	- > I= '# I= I + +	.u. 1-#
(6)r	市場の特性	同一需給権は、 ある。当該地域 の不動産が高め ある。	は戸建住	宅、共同住3	宅を中心	こ店舗、医院	完等も見	られる地	域であ	る。周辺の	阳和町	J、茶屋町、石 ^垻	平町等
ì	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	当該地域は住宅 弱含みで推移し 格である比準値 決定した。	ている。し	収益価格は	北準価格I	こ比べ、低・	く求めら	れた。本	件にお	いては、取	双引事例		证的価
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	10.75.1111.64		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格しをた		円/m²	100			100			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		—————————————————————————————————————	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-3.0 +1.0 0.0
基の	前午均宁其淮	地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]			補	画地	0.0	因 行政	0.0
準検 地討	70	,600 円/㎡	100	[100.0]	[98.0]	-		82,800	正	行政 その他	0.0	その他	0.0
(10) 対年 象標	送 継続 新規 前年標準価格	82,2	00 円 / ㎡	価 変格動	要 因					影響によりを 影響は小さい		が不透明である。 斗する。	当該
基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	3等と同一地 -	形状成況	世史			るが、店 上昇気味			1る。 暦	周辺地域の影響を	を受け
地格 の等 前が	公示価格	+0.7 % 半年	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	(個別的)要 因	I	要因に	ついては、	特に変	変動要因は詞	忍められ	いない。	

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	画の形	i地 ジ状	接面道路 状況	の 主設	要交通施 の状況	法令上の規 制等
а	八幡東 0 : C	3 112	九州市八幡	東区			建付 地	(不整)	野	南東8 m市	道		1 住居 (70,200)
	- 1120	7										角地			
b	八幡東 0 C - 1010		九州市八幡	東区			更地	(長方)	形	北西8 m市)	道		1住居 (70,200)
С		_	九州市八幡	東区			建付 地	(ほぼ) 方形	—— 〔長 》	南東8.5 mī	市道		近商 (90,200)
	- 1110	_													
d	八幡東 0 C		九州市八幡	東区			建付 地	(不整 	逖	北西6.5 mī	市道		近商 (80,200)
e	- 1120	8													
	_							()					
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)	地: 因の	域要比較		生定標準価 (円/㎡)	個別比較	的要因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.7] 100	100	100		70.004	10			00.050	街路	0.0	00, 200
b	(345	100.0]	[100.9]	100.0]	100		70,984	10	2.3]		86,250	交通・ 接近	0.0	86,300
	86,	799	[100.0]	100	[/]			87,580		1.9]		85,947	環境	0.0	85,900
С	(87) 295	<u>100</u> [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		87,993	10	0 4.0]		84,609	画地	0.0	84,600
d	()	100	[100.5]	100	100		07,000	_10			01,000	行政	0.0	04,000
	78,	754	[100.0]	100	[100.0]	[98.0]		80,763	+ -	4.9]		85,103	その他	0.0	85,100
е	()		100	100 []	[]			10 r	0				[100.0]	
NO	ア事情 1の内容 変	 「月率 で動率	ウ標準化			1 3			1		 读要因	の比較の内	」 沢	100	
a	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 交	通・接近	+12.0 環	
	+	0.13	 画地		 ¦行政		 て の			 行政			 の他	0.0	
b	正常 9	6/月	街路		 交通・接		; 環境		0.0	街路				+4.0 環	
		0.17					L	. – – – – –				i		i_	^現 0.0
_	正常 9	6 / P			!		¦その 環境		0.0	行政 /5 82		0.0 ح		0.0	
L		0 / 月 ·0.12	街路 		交通・接		- □環境 - 			街路 		i _		+3.0 環 	^現 +2.0
			凹地		¦行政 - -		¦その 		0.0	行政		+1.0 ^そ		0.0	
d			街路		_ 交通・接 		, □ □ □ □ □		0.0	街路 				+14.0 環	境 -15.0
	†	0.15	画地	-2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0 ¦ ^そ	の他	0.0	
е	9/	6/月	街路		交通・接	近	環境			街路		交	通・接近	環	
			 画地		└		└╶ ¦その	-		 行政			 の他		

(2)	積算価格 算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	当法が	適用でき	ない	場合その理由	E	既成	市街地内口	こ所在	する宅地で	であ ^り	り、再訓	遺達原の	把握が困	難であ	る。	
(2)	-2 造原	戈宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可	『能な場	易合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及7	び地番								
111	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 各 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	修正	造修	成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
				100							<u>10</u>) <u>0</u>]]			
1	付帯費用 標			ረ補正	時点修正		後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域 較	要因の比	也 個別的 比較	的要因σ	再	調達原価 (円/㎡)
										(%)	<u>10</u>]	L10	00		
Ę	熟成度修正		[]	/ 100				積算	西格			F	円 / ㎡			
内記	沢																
素地							月率	室動率	付帯	標準化	補正				月率変動率		
		% / 月 事 費						% / 月	費用						% / 月		
地址	域要因の比	較		街路	호 -	交	通	・接近		環境			行政		-	その他	,

(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	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益 (円)	未収入期間修正 後の純収益 (円)	還元利回り						
	(円)	(円)	(円)	(円)			(r-g)						
	24,673,857	5,231,880	19,441,977	17,164,000	2,277,977	(0.9542) 2,173,646	(4.6 0.4) 4.2 %						
	収益価格	51,753,476 円 (60,000 円/㎡)											
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由												
	収益還元法が適用 できない場合その 理由												

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

(3)	-2 想定建	建物の状	 :況							-107	いれて (宗 <i>)</i>	- 0	七地-4
		用	途	建築	面積	(m²)		講造・『	皆層	3I	正床面積		(m²)
共同	司住宅					320.00	R C	5 F	,			1,60	00.00
	公法上の規	見制等											
用i	金地域等		基準建蔽率等	指定容		基準容積率等	地積		間口・!		前面道路、	幅員等	
ļ , i.s.	2.0.3		- 1 ~ 1 × 1 × 3	34764	12. 1	- T H K 1	- OIR		134 .	~13	前面道路		11.0 m
1 f	主居		70 %	6	200 %	200 %	8	863 m²	24.0 ı	m× 37.0	m	・	m
才	想定建物の	D概要	所在地域及び 共同住宅を想		因を考慮	夏し、RC5階		有効率 理由	94.6	6 % 近隊	準地域内のビル		的
(3)	-3 総収益]訳				•			•			
, ,	階層	用途		面積	有効率	有効面積	1㎡当た 支払賃料)月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金	金等 (円)
	PH/H			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利3	金等 (円)
		# 🗏 (1	+ 宁	320 00	90.3	280 00		1,300		375,700	1.	0	375,700
	1 ~	共同住		320.00	50.3	289.00		1,300		5/5,700	1.	0	375,700
		共同住	宇	320.00	95.6	306.00		1,310		400,860	1.	0	400,860
_ :	2 ~	것이	L- U	J20.00	33.0	300.00		1,310		700,000	1.	0	400,860
		 共同伯	宇	320.00	95.6	306.00		1,330		406,980	1.	0	406,980
;	3 ~	771-312		020.00	00.0	000.00		1,000		100,000	1.	0	406,980
		 共同住	宇	320.00	95.6	306.00		1,330		406,980	1.	0	406,980
<u> </u>	4 ~	/(1312						.,			1.	-	406,980
		 共同伯	宅	320.00	95.6	306.00		1,330		406,980	1.		406,980
	5 ~										1.		406,980
	±1			,600.00	94.6	1,513.00			1	,997,500			1,997,500
<u> </u>	計	E 1/3											1,997,500
_	手額支払賃 サンボ (3								500 円 ×	: 12ケ月	=	23,9	970,000 円
-	共益費(管		の答り担加				円/㎡:	<		m x 12ク	月 =		0円
	•		の算出根拠 車場使用料等)				,000 円/台:	,	12 4	台x 12ケ月	_	= 1.1	52,000 円
			_{= 物 医用れ奇)} 根拠、金額)			保証金により			12 5	3 × 12 7 /3		- 1,1	0 円
		•	,				<u>ルョ</u> 970,000 円:	,		4.0 %			011
	空室等によ + a)x st		:相当観 .(%)+(x <u>3</u>	空室率 B	(%))	+	円:			%	=	ç	958,800 円
L	 以上計	+ a+					13	•					63,200 円
			(空室損失考慮			1,997,	500 円 ×	96.	0 % ×		1.00 % =		19,176 円
_			· ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		慮後)	償却 ² 1,997,	手数(500 円 ×	4 £	手) 道 0%×	重用利回り	(1.00 %) 0.2563 =	4	191,481 円
₹	その他の収え	人に係る		姓(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
4	総収益	+	+ +				24,673,8	857 円		(28,591	円/m²)	
(3)	-4 1 m²≌	当たりの	月額支払賃料の	D算出根据	u u	()内は支払	 丛賃料						
NO	事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時,	点修 標準化 補正	建物格 差修正	地域の比	或要 比較 格	基準階差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基	準階の賃料
а	八幡東 ((賃)	3 C 11301	1,000	100	<u>[100</u>	-	<u>100</u> [100.0]			100 100.0]	1,000	対象基準階 月額実質1	
b	八幡東 ((賃)	3 C 10198	1,400 (1,400	100	[100] 100		100 [100.0]			100 .0]	1,400	月額支払1 (1	賃料 ,310 円/㎡)
С	-		(100		100	100	100 [] [100		基準階 2	2 F B

							. ,		
(3)-5 総費用算出内訳									
項目	ᢖ	ミ額相当額				算 出	根 拠		
修繕費		1,120,000 円	9		280,000	,000 ×	0.4	%	
維持管理費		1,004,880 円	9		25,122	,000 ×	4.0	%	
.\.T□.\\.\÷\\	土地	167,000 円	9	全定額					
公租公課	建物	2,380,000 円	9		280,000	,000 ×	50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		280,000 円	9		280,000	,000 ×	0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		280,000 F	9		280,000	,000 ×	0.10	%	
その他費用		0 F.	9						
総費用									
~		5,231,880 円	9 (6,062	円/㎡)	(経費率	21.2 %)
(3)-6 基本利率等									
r:基本利率		4.6 %)	g : 賃料の	変動率				0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %)	na:躯体σ	O経済的耐用	月年数			50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	40 %)	n♭:仕上の	O経済的耐用	月年数			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	月年数			15 年
m:未収入期間		1.0 年	<u>:</u>	: 未収入	期間を考慮	した修正≌	率	C	0.9542
(3)-7 建物等に帰属する純収益									
項目	查	定額				算 出	根 拠		
建物等の初期投資額		280,000,000 円		470	. 000 TI /	2	4 000 00 ==	設計監理	
一九八年協院、黑衣		0.0040			,000 円/m 孫本部分	ıx	1,600.00 m 仕上部分	²× (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0613		0.0482 x		0.0594		+ 0.0915 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(17,164,000 円 19,889 円/㎡	•)						
(3)-8 土地に帰属する純収益		· ·	<u> </u>						
総収益								24,673,857	円
総費用								5,231,880	円
								19,441,977	円
建物等に帰属する純収益			+					17,164,000	円
土地に帰属する純収益 -								2,277,977	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益							2,173,646	円
×				(2,519	円 / ㎡
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %)						
		51,753,476 円	1	(60,000	円 / ㎡

令和 3年 7月 27日提出 北九州八幡東(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所	
北九州八幡東(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久	ED

鑑定評価額5,970,000 円1 ㎡当たりの価格17,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	円 / m²
	ATR 0.7 7 7 7 4 7	(F)/T-12 0 15 **	T#/##	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2 1	鑑定評価額の決定	Eの埋田	の安百											
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		九州市八]内 1 -		「内1丁目:	2610	番17				地和 (㎡)		345	法令上の規制等
地	形状	敷地 <i>0</i> 況	D利用のヨ	別況	2の土地の	利用の状	接面	面道路σ)状況	供給 処理施 設状況	接近	で 要な交通施証 近の状況	分との	「調区」 (70,200)
	—————————————————————————————————————	住宅 W 2		中規模 設が混 地域	莫一般住宅、 昆在する湖畔	観光施 戦の住宅	北東1 県道	1.5 m		下水	枝光6	km		(その他) 風致地区
								_						(40,60)
(2) 近	範囲	1) m、西	70 m、		m、北	60 m		善的使 原		住宅地			
隣一	標準的画地の形				m、 奥行		16 m		模	_	350 m²	程度、		まぼ長方形 '
地域	地域的特性		於地域内 fl 1。	の家屋の	疎密度は	街 11	. 5 m	県道	交通 施設	枝光 南西7 6 km			法令規制	「調区」 (40,60) 風致地区
	地域要因の将 来予測											、変化にき		、地域の変動を惹起 則される。
	長有効使用の判定	戸建住3		1						対象基準 の個別的 因	準地 形 的要	狀		0.
(, ,	鑑定評価の手法)適用	取引事例		比準価	•••	1	7,300	円/m	i	_				
0.	旭州	収益還元	法	収益価			/	円/m	_					
		原価法		積算価			/	円/m	_					
		開発法	±141 10±m i		による価格		/ ~~~~	円/m		 	+ 7 +	- 		心思数点是一大大文学
(6)巾	5場の特性	宅地域-	-帯である こよる潜る	る。需要を E的な土均	皆は、地縁(他の供給圧)	的選好性; 力に比し、	が強い作業を	固人にほ は公法」	まぼ限況 上の規制	定されて 制の制約	いると などか	:思われる。	当該圏 味に批	と調整区域に存する付 圏域では、高齢化の進 達移しているものと♯ 状況である。
) Ŕ	式算価格の調整・ 競証及び鑑定評価 質の決定の理由	種の補償格は、対	修正も事例 也域的特性	列の地域性 生から明確	生、個別性: 霍な住宅の1	を検討し 賃貸市場:	で適切しが形成さ	に施しネ されてい	导たたと ハないが	め、実証 ため試算	E的な価 するこ	i格が得られ ことができな	たもの いかった	■例を採用した上、各 ○と判断した。収益値 こ。したがって、本件 己のとおり決定した。
(8) 公規· 示準:		,標準	地 -	時点 修正	標準化 補正	地域3 因の比 較	比 要	別的 因の 対	の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格]	100	100	Г]			補	画地		因 行政
格し をた		円。	/ m² -	100	<u> </u>	[]	10				正	行政 その他		その他
(9) 指か	指定基準地番	: 号	_	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標 内 準	街路 交通		地 街路 域 交通
定ら 基の											訳化補	環境 画地		要 環境 因 行政
準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	[]	[]	[] 10	0			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	の制件標準価格		,	O 円 / ㎡	価 変 格 動	要因								売き厳しい状況にある ていると思料される。
基準準備	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 情 標準地	表標準地等	りょう	形状成況	l						き変動要因はなどから低調		られない。圏内の市況 である。
地格 の等 前か	公示価格	l -2.8	% 半年	- 円 / ㎡ 問	要 因 % の	(個別的)要 因	为	各別の個	別的要	関の変	動は見	当たらない。		
			1		1	1								

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	の形	i地 /状	接面追 状況	1路の	主要交 設の状	通施 兄	法令上の規 制等
a	若松03	C 北ナ	九州市若松	X			更地	()	ほほ) 方形	 長 ;;	南4 m市	道			「調区」 (40,60) 風致地区
b	- 1041		+ .l. &	±17			=			7 ±t	7 TT /	= =0	园 ,荣			「調区」
D	小倉南3		九州市小倉	判区			更地	()	不整	≅π∕	南西8 m	四년			(40,60)
С	若松 0 3		九州市若松	X			更地	()	不整)	部	南東6 m	市道			「調区」 (40,60)
	- 1040															
d	若松03		1州市若松	<u>X</u>			建付 地	()	不整	鋣	南東2.8	m市道			「調区」 (40,60)
е	- 1041	6						())						
NO	取引位 (円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 比較		推定標準((円/㎡)		固別的要認 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	(10.	, 923	100 [100.0]	[99.8] 100	100	100 [70.0]		15,573				15,6	街:	路 通・	0.0	15,600
b	()	100 [100.0]	[99.8] 100	100	_100		17,025	100 [109)		15,6	接	丘	0.0	15,600
С	()	100 [100.0]	[99.7] 100	100	_100		20,482	100)		19,9	画		0.0	19,900
d	()	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [60.0]	100 [90.0]		13,009	100)		18,0	行	政 の他	0.0	18,100
e	()	100	100	100	_100		10,000	100	_		10,0	00 0	[10	0.0]	10,100
NO	ア事情の内容を		1	補正の内部		<u> </u>					 读要因	 の比較の	内訳		,,,	
а	正常 9	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-7.0	交通・技	妾近 +4.	0 環均	竞 +3.0
	-	-0.04	画地	-30.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	0	
b		%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			-2.0	交通・技	妾近 +5.	0 環境	竞 +6.0
	-	-0.03	画地	-40.5	 行政	0.0	その	 他 	0.0	 行政	_	0.0	その他	0.	0	
С		%/月	街路	0.0	_ 交通・接 	近 0.0	環境		0.0	封路		-3.0	交通・技	妾近 +3.	0 環境	竞 +3.0
	-	-0.04	画地		¦行政 '		その		0.0	 行政			その他		0	
d		6/月			· · 交通・接 ·		環境		0.0	封路		-14.0			0 環境	· -7.0
	-	-0.04	画地	-10.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	-10.	0	
e	9,	%/月	街路		, 交通・接 └	 	環境			封路 		 	交通・打	妾近 		
			画地		行政		その	他	1	行政		1	その他			

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 17,300円/㎡]

												北九	州八幡東((県)	- !	9	宅地-3
(2))積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原侃	- 5法が	 適用でき ⁷	ない	場合その理由	既成	市街地のた	 _め									
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	能な場合(の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
171	素地の取得 (円 /		事情補	iŒ	時点修正	の価権	の補修正後 洛 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準化	比補正	時点修	多正	货	多正後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u> []	100						<u>100</u>]	10]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		豊用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	図で	地域要 較	要因の比	個別的 比較	勺要因の	D P	再調達/	京価
	(円/	m²)				11.12.	グIЩ1日 (円/m²)	leo,	(円/m	n²)	+4					(F	円/m²)
			100 []	100				(%)	100	0	10				
Ž	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	五格			F] / m²		'		
内記																	
素地	事情の 内容	月率?	変動率	造成	標準化補正			月率	坚変動 率	付帯	標準化補	浦正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	·····································		街路		交通	・接近		環境			行政			その他	也	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(3)	収益価格算定内訳							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	 元法が適用できない	場合の理由				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益		還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()		()
	収益価格		円 (円/m²)				
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由							
	収益還元法が適用 できない場合その 理由	当該近隣地域は、市 認できないため。	街化調整区域に指定る	された土地利用度の低い	郊外の地域であり、	明確な住宅の賃貸付	場	が確

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

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	를		提出统	ŧ	所属分科会名	業者	省	株式	会社	九銀石	下動産	鑑定所北九州事務	務所	
北九州八幡東(県)	5 - 1		福岡県	! 참	區岡第2	氏	名	不動	産鑑に	DZ	二村	吉則		ED
鑑定評価額					24,000,00	00 円	1 m²≝	当たりの)価格				106,000) 円/㎡
1 基本的事項														
(1)価格時点	令和	3年	7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	3 年	7月	10日	(6)	[令和 3年1月]	84,000) 円/㎡
(2)実地調査日	令和	3 年	7月	5日	 (5)価格の種類		正常個	西格			(6) 路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別		倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

2 1	鑑定評価額の決定	この理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等		州市八幡 .田 3 -		生田3丁目	∄148	8番1				地 (㎡	積 (226)	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利況	用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況		要な交通が 近の状況	語設との	商業 (80,400) 準防	
	不整形 1.2:1	事務所兼住	宅		舗、事務所 既成商業均		北西19 県道	m	I	水道、 ガス、 下水	八幡	4 km		(その他)	
(2)	範囲	東 140 m	、西	50 m、	南 30	m、北	90 m	標準	≛的使月	申申層	店舗化	主宅併用地	ļ		
近四	標準的画地の形	状等 間	引口 約	16	m、 奥行	方 約	15 m	、規	模		240 n	f程度、	形状		
隣 地 域	地域的特性			/ション	層の事務 等も混在	街 19	m県道		交通施設	1	沢東	方4 km	法令規制	商業 (80,400) 準防	
	地域要因の将 来予測	現状の使用価水準は」				大きな変	動は認る	められ	ない。	最近の	経済	青勢、幹絲	沿いの	不動産価格から	、地
	有効使用の判定	中層店舗信	主宅併用	地						対象基準 の個別的 因	集地 ; 的要	形状			0.0
, ,	協定評価の手法 (済品)	取引事例比		比準価格			8,000	円/m	្រែ						
U,	適用	収益還元法		収益価格		7	4,100	円/m							
		原価法		積算価格			/	円/m	_						
(6)市	万場の特性	る。小倉か	 ・等の関(ら折尾を 現在道)	系にある を結ぶ斡 路の拡幅	線道路沿 工事が行	圏は、八成線で車輌	通行量は	は多い。	 5区東部 営業/	占舗の建	替え	等が見られ	る。対象	泉商業地域一円と 泉標準地の所在す より高い水準で取	「る近
植	ば算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 類の決定の理由													地域の動向に昏 E評価額を上記 <i>0</i>	
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	想 標準地		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(単 交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円 / n	1 <u>[</u>	1 00	100	100	[100	1			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		1	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比差	基準地 準価格 / ㎡)	内省訳(票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+1.0 +6.0 -2.0
基の 準検 地討	前年指定基準	■地の価格 ,000 円/n	. 1-	01.7]	100	100	[100		10	06,000	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	+5.0 0.0
(10) 対年 象標	の	1	04,000		価 変格 動		3) 部	述域及	び周辺	型地域の	地価へ	の影響は発	台ど感じら		
基準 準価 地格	検 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号			-	形 成 況 要	1 1	∃	・ドレー	・ル等が	「残置さ	れてい		Fの道路	広幅が終了したか 届員を採用した。	、カ
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+1.9 %		円 / m ^r	因 % の	要是		אבר חהניה	四にっ	, ∧ ı ⊂ l⊄י	、1可IC	-父到女凶 6	▼中心 ひ つ 1	urakV Io	

V0	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形		接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	八幡東 0 3 C - 30101		九州市八幡	東区			建付地	()	不整 	 	南26 m県 西7.5 m 北8 m 三方路	道			商業 (100,400)
b	八幡東 0 3 C	3 北力	九州市八幡	東区			更地	()	ほぼ) 形	整 ;	北20 m県				商業 (90,400)
С	- 10899 八幡東 0 3 C	_	九州市八幡	東区			更地	()	ほぼ [.] 方形		北10 m市	道			商業 (90,400)
d	- 11307 戸畑 0 3 C	_	九州市戸畑	X			更地	()	ほぼ) 方形		南 20 m市	ī道			商業 (90,400)
e	- 11095	5						())						
NO	取引価(円/	人 格 m)	事情補正	時点修 正	建付え価の補助			 定価格 円 / ㎡)	地域	□ 或要 比較		定標準信円 / ㎡)		国別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	(118,4) 424	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [90.0	100 [106.7]		124,430				107,6	— へ ^ゃ	重 •	0.0	108,000
b	133,) 148	100 [120.0]	[100.8] 100	100			111,844	100 [104			107,54	接近 12 環境	Ī	0.0	108,000
С	(105,0) 042	<u>100</u> [100.0]	[100.6] 100	100			105,672	100 [96			109,16	画55		0.0	109,000
d	107,7) 749	<u>100</u> [100.0]	[101.5] 100	100	100 [100.0]		109,365	100 [102			106,90	行政 06 その		0.0	107,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u>]				[100 .	.0_]	
00	ア事情 イの内容 変			補正の内記	R]	工地域	要因0	り比較の	内訳			
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	- 環境 		0.0	 街路		+1.0	交通・接	挺 +9.0	環境	+5.0
		0.15	四地		行政		その		0.0	 行政		- 1	その他			
b		/月 0.07	街路 画地		 交通・ 行政		[−] 環境 - − − - − − − − − − − − − − − − − − − −			街路 行政		i	交通・接 その他	链 +4.0	□環境 - -	0.0
c	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路				0.0 挺 +12.0	環境	-10.0
	+(0.08	 画地		- - 行政		- そ の			 行政		- 1	 その他	_	. <u>L</u>	
d			街路	0.0	交通・	接近 0.0	 環境 		0.0	 街路		0.0	交通・接	挺 +10.0	環境	- 7.0
	+(0.14	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	ŧ
			画地		¦行政 '		¦その	他	1	行政		 	その他			

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内の	の商業	地であり、	再詞	調達原価の把握だ	が困難であ	るため適	用出来ない。
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ŭ	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ຳ)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1	
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正	付帯弧正後の	費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の「	F調達原価
	(円/	m²)					(円/㎡)	l rav	(円/m	ı̈́)	**	LUTA		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100]	
烹	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²		
内記	Я													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	巠変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地均	域要因の比	.較		街路	各 ————————————————————————————————————	交通	・接近		環境		行政		その他	<u> </u>

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接)	法)の適用又は収益還	最元法が適用できない。	場合の理由			
<u>_</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	12,767,065	2,869,342	9,897,723	9,142,000	755,723	(0.9534) 720,506	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,755,953	円 (74	4,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定額	建物のお	 							10/0	州八幡果(県)	<u> </u>	6地-4
	用	途	建築	面積	(m²)		構造・『	皆層	延	 床面積	(m²)
店舗兼共同信	主宅				160.00	R C	5 F	:			800.00)
公法上の規	見制等											
用途地域等	70.03 (3	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		00.0		400.06	400.06		226 m²	16.0 mx	12.0	前面道路:	: 県道 1	19.0 m
商業 準防		80 %	0	400 %	400 %		220 111	16.0 IIIX	13.0 1	特定道路ま	きでの距離:	m
想定建物の	D概要	1階は店舗、 共同住宅	2階は事	務所、:	3階以上は約4		有効率 の理由	87.0 %	地域	内において標準	準的	
(3)-3 総収益	益算出内	引訳										
階層	用道	床	面積	有効率	有効面積	1㎡当7 支払賃料	たり月額	月額支払	賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
ra/e			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	店舗		160.00	80.0	128.00		2,250	28	3,000	5.0	0 1,44	40,000
1 ~										5.0	0 1.10	90,000
2 ~	事務所	fī	160.00	85.0	136.00		1,750	23	3,000	5.0	0 1,18	90,000
	共同信	宇	160.00	90.0	144.00		1,340	19	2,960 -	1.0	0 19	92,960
3 ~	771-31-		100.00	00.0	111.00		1,010	10			1.0 19	
	共同包	主宅	160.00	90.0	144.00	144.00			2,960	1.0		
4 ~										1.0		92,960 92,960
5 ~	共同包	È宅	160.00	90.0	144.00		1,340	19	2,960	1.0		92,960
			000 00	27.0	200 00			4 40	4 000			08,880
計			800.00	87.0	696.00			1,10	4,880		57	78,880
年額支払賃							1,104,	880 円 × 1	2ケ月	=	13,258,	560 円
a共益費(管						円/n	n x	m²	× 12ケ	月 =		0 円
		の算出根拠							0. <i>t</i> - [] .			0 III
	•	車場使用料等) 根拠、金額)			保証金により	西当	∃ ×	台x1	2ケ月+		=	0円
空室等によ		,				九ヨ 258,560 円	x	5.	0 %			011
		スイカ 三 音 ス (%) + (x 三	空室率 B((%))	+	-	3 ×		% =	=	662,9	928 円
以上計	+ a+										12,595,6	632 円
保証金等の	の運用品	益(空室損失考慮	後)		3,208,	880 円 x	95.	.0 % ×	1	1.00 % =	30,4	484 円
権利金等の	の運用部	5及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 ⁴ 578.	年数(880 円 ×	4 £ 95.	手) 運用 ^注 .0 % ×	利回り(1.00 %) 0.2563 =	140 9	949 円
その他の収ん	入に係る	 保証金等の運用記	益(空室損失	考慮後)	370,	円×		% ×		% =	0,	0円
総収益	+	+ +		-			7,065 円	(56,491	円/㎡)	
(3)-4 1 m² ≝	4 1 ㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠				()内は支							
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時.	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各地域の比	域要 基準 比較 格差修	階	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡東((賃)	3 C 11292	2,280 (2,269	100	<u>[100</u>	-	100 [100.0			0]	2,280		円/m²
b 八幡東((賃)	3 C 11297	1,028 (1,028	100	<u>[100</u>	_	<u>100</u> [100.0			0]	1,028	月額支払賃料 (2,250	円/㎡)
С -		(100		0 100	<u>100</u>] 100] 100]		基準階 1 F	В

				·		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	実	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		700,000 F	ŋ	140,000,000 x 0.	5 %	
維持管理費		530,342 F	၂	13,258,560 x 4.	0 %	
Λ. 1 Ω Λ. 1 π	土地	169,000 F	7	査定額		
公租公課	建物	1,190,000 F	7	140,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		140,000 F	7	140,000,000 × 0.1	0 %	
建物等の取壊費用の積立金		140,000 F	7	140,000,000 × 0.1	0 %	
その他費用		0 F	ŋ			
総費用						
~		2,869,342 F	၂	(12,696 円/㎡)	(経費率	22.5 %)
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.7 %	ó	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物等	等価格)	40 %	Ď	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	ó	n ♭: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格:建物等	等価格)	30 %	Ď	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	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		140,000,000 円		170,000 円 / ㎡x 800.00	設計監 ㎡x (100%+	
元利逓増償還率		0.0653		躯体部分 仕上部分	-	設備部分
建物等に帰属する純収益		9,142,000 円		0.0490 x 40 % + 0.0601 x 30 9	+ 0.0921	30 %
建初寺に帰属する縄収益 ×	(9,142,000 円 40,451 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					12,767,065	5 円
総費用					2,869,342	門
純収益 -					9,897,723	; 円
建物等に帰属する純収益					9,142,000)円
土地に帰属する純収益 -					755,723	,円
未収入期間を考慮した土地に帰属	属する純収益				720,506	5 円
×				(3,188	8 円/㎡)
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		16,755,953 円	3	(74,100	月/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) 5 - 2 宅地-1

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

鑑定評価額3,850,000 円1 ㎡当たりの価格75,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路	[令和 3年1月]	63,000 円/m²
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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			Т	口竿性加	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	-V/-EIII	の女日														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	1 10		\幡東区中 19-4	中央 2 丁目 」	14番8					地 (㎡	積 (51)	法令	♪上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の	現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道	1路の		供給 処理施 設状況	接	要な	交通施 状況	設との	商業 (80,5 防火	00)	
1	長方形 1:2	店舗 W 2		並ぶて	店舗、専門に アーケード放 美地域	ちが建ち 他設のあ	西7.6 m 市道		7	水道、 ガス、 下水	八幡	1.6 k	cm		(₹0.	,	
(2)		東 10	0 m、西	100 m、	南 20	m、北	100 m	標準	的使用	北低層	店舗	・事系	务所地				
近	 標準的画地の形装					· 約	8 m.			3 10,072		n程度		形状 🞚	 長方形		
隣	地域的特性			<u></u>			6 m市道			一八幡馬				_	商業		
地域	- B-WH31312	事項		1 101/141		路-	عر را ۱۱۱۱		施設	I I I	<i>/ / / / / / / / / /</i>	,,,,,,,	, Kili	規制	(100, 防火	456)	
	地域要因の将 来予測	近隣地 き要因	域は、IE は認めら	l来からの れない。	商業地域 よって、*	(アーケ· 今後、当:	ード商店 分の間は	街)て 、ほほ	である。 ぎ現状	。現在 維持で	のとる 推移 ^で	ころ、	地域(であろう	の変動で うと予済	を誘引 則され	する特 る。	筆すべ
(3)聶	と その その その その その その その その その もの りまる もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの もの	低層店	舗・事務	务所地 					0	対象基準 の個別的 因	集地 ; 内要	ない					
` '	監定評価の手法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	取引事例	列比較法	比準価	格	78	•	9 / m²	_ `	=1							
0.	適用	収益還	元法	収益価	格	54	-	9 / m²	-								
		原価法		積算価	格			9 / m²	_								
		開発法			による価格			9 / m²									
(6)市	5場の特性	場で事業	業経営を 引市場も	目論む個 <i>。</i> 同様に多	められる同 人や法人で 様化の様相 などから推	あると思り を強めてい	付される。 ハる。近	圈内 数地域	の商況は、古	は、± sくから	:地のI のア・	収益性 ーケ-	生や利用 - ド商局	用度なと 5街であ	だによっ うるが、	って、区 他地区	々であ との競
竹枝	ば算価格の調整・ 記及び鑑定評価 頭の決定の理由	価格が行	导られた あること	ものと判り などから、	業地の品等 断した。収 やや低め 上で、指定	益価格は、 の価格が	低層の/ 求められた	5舗兼 こと思	事務所	fを想定 。 よっ	して	試算し 本件で	」たが、 では、↑	価格と お況を反	こ賃料と した	:の相関 :比準値	関係が 格を重
(8) 公規 示準		標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因のb 較	更 個別 要医 比較	の	対象基 の規準 (円 /	■価格	内 準訳 化	‡ 3	封路 交通 環境		域	街路 交通 環境	
価と	公示価格			[]	100	100	ſ	1			補		画地		1	行政	
格しをた		円	/ m²	100	[]	[]	100						テ政 の他		-	·の他 	
(9) 指か 定ら	指定基準地番北九州八幡東(- 4	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	≛価格	内 対 訳 (4	善 3 と 3	封路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 要	街路 交通 環境	+10.0 0.0 +37.0
基の	前年指定基準	地の価格	2	[101.7]	100	100	[100.0	0]			補		画地	0.0		行政の出	0.0
準検 地討	115,	,000 円		100	[100.0]	[158.2]	-		73	3,900	ī		テ政 の他	0.0	-	の他	+5.0
(10) 対年 象標	の用午信年間恰			00 円 / ㎡	価 変 格 動	要因								続き厳し 様化の様			
基準 準価	- 2 基 年 地 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形 状 成況	(地 垣要 因								兄が継続している			
地格の等	標準地番号 公示価格			- 円/㎡	要 因	(個別的) 要 因	I	川の個別	別的要[因の変	動は認	3めら	れない。	,			
前か	変動率 年間	-0.3	% 半年	-間	% の												

NO	取引事		 所在及び地	 2番並びに	「住居表示		類型	地積			画地	接面道	道路の	±	要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)	の	形状	状況		設(の状況		制等
а	八幡東 0 C	3 北	九州市八幡	東区			更地	(ほ) 方:	ぼ長 形	南東27	m県道				奇業 (90,400)
	- 113	97															
b	С		九州市八幡	東区			更地	(袋:	地等	北西6 m	市道				1 住居 (60,200)
c	- 115		九州市戸畑	 X			更地			Œ	 ぼ長	南西20	m市道				 丘商
	- 110		7 0 /11/12/ ЛД				~-5	(方		1342					(90,300)
d			九州市戸畑	X			建付			ほ	ぼ整	東30 ml	国道	+			 商業
	- 101						地	()形		南2.8 m 角地	1				(100,400)
e	- 101	05															
	_							()							
NO	取引 ⁽ (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円/㎡)	地の	域要 比較		性定標準((円/㎡		個別的比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	() 6,777	100 [100.0]	[100.7] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		97,454	10	0 <u> </u>		82,7		5路	C	0.0	82,700
b	()	100.03	[99.6]	_100	_100.01		91,404	_10			02,1		を通・ 接近	C	0.0	62,700
	25	5,016	[100.0]	100	[/]	-		41,527	+	0.5]		68,6	40 £	環境	C	0.0	68,600
С	(108) 3,185	100 [100.0]	[101.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		109,267	10 [12	<u>0</u> 2.3]		89,3	43	画地	C	0.0	89,300
d	()	100	[100.4]	100	100			_10					于政		0.0	
e	76	6,987 \	[100.0]	100	[85.0] 100	[98.0]		92,791	10	6.8] 0		73,1	79	その他	[100.	0.0	73,200
_	\			100		[]			[]					100		
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内部	7					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常		街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	交通・	接近	+2.0	環境	+5.0
		+0.08	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	こっての他	<u> </u>	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	-30.0
		-0.05	画地	-40.0	└ ¦行政		その		0.0	 行政		-10.0	 ¦ その他	 Ե	-2.0	L	
С	正常	%/月	街路	0.0	 交通・指	5近 0.0	環境		0.0	街路		+10.0	<u> </u>		0.0	環境	+17.0
		+0.14	画地	0.0	├		その		0.0	 行政		-5.0			0.0	L	
d	正常	% / 月	1 街路		 交通・持		- 環境 			街路		+11.0	!			· 環境	+12.0
		+0.07	· ====== 画地		 ¦行政		その		. – – –	 行政			 そ の他		0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・指		環境			街路			交通・			環境	
			画地		└ ¦行政		- そ の	 他		 行政			、 。 	 b		<u>.</u>	
	比準価格活	· ·	<u> </u>		1		1						i	価格:			8,500 円 / ㎡

(2)積算価格算定	内訳												
(2)-1 原価法	が適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
素地の取得価値 (円/㎡		証	時点修正	素地の個	也の補修正後 価格 (円/㎡)	造造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
		<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用	標準化	補正	時点修正		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		i効宅地化率 ∜した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	調達原価
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	0		
熟成度修正	[]	/ 100			積算	価格		P	g / m²			
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事費					% / 月	費用					% / 月
地域要因の比較		街路		交通	通・接近		環境		行政		そ	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	1,571,743	336,390	1,235,353	1,107,580	127,773	(0.9739) 124,438	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	2,765,289	円 (54	4,200 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(0)	。 #I ウゼ	544m 0 11	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\										467 6911.	八幡果(県)	J - Z	七,	也-4
(3)	-2 想定建	E物の初	7況														
		用	途		建築面	ī 積	(m²)		構造・	階層		延床ī	面積		(n	n³)
店部	輔兼事務所	Ť					50.00		S	2	F				1	00.00	
2	公法上の規	制等															
用设	途地域等		基準建蔽	率等	指定容積	事 率	基準容積率	率等	地積		間	口・奥行		前面道路、	幅員等		
商業 防火	Ě		1	00 %		500 %	450	6 %		51 m	î 5	5.0 mx ′	10.0 m	前面道路:	市道 での距離:		.6 m m
九	思定建物の)概要	1階部分 の建物を			□ 部分は事	事務所の鉄	骨造	2 階建	有効率 の理由	<u> </u>	90.0 %	当該用	金の建物とし			
(3)	-3 総収益	算出内]訳														
	階層	用途	<u>k</u>	床面		 有効 率	有効面積	積	1㎡当 支払賃料	んり月額 料	į ,	月額支払賃	料。	保証金等(月数	数) a保証:	金等 	(円)
					(m²)	(%)	((m²)	(円)			(円) t	権利金等(月数	数) b権利:	金等	(円)
		店舗			50.00	90.0	45	5.00		1,681		75	, 645		4.0 30		,580
1	1 ~ 1														2.0 151,290 5.0 292,500		
2	2 ~ 2	事務所	fi		50.00	90.0	45	5.00	0 1,300			58	,500	5.0	0	292	,500
	~																
	~																
	~																
													\rightarrow			595	,080
	計				100.00	90.0	90	0.00				134	,145		_		,290
左	F額支払賃	對			-					134	,145	円 × 12	ケ月 =		1,	609,74	0 円
а	共益費(管	寶理費)							円/	m² ×		m²×	12ケ月	=			0 円
			の算出根拠				共益費の	授受			ない。						
		•	車場使用料				/D +T - 0 !			台 x		台x 12	ケ月+		=		0円
		•	根拠、金額	!)			保証金に		<u> </u>	四 🗸		5.0	0/6				0円
	≧室等によ + a)x 空		₹相当額 λ(%)+(x 空	室率B(%))	+	1,0		口 × 円 ×		5.0	% =			80,48	7 円
Ļ	人上計	+ a+													1,	529,25	
俘	呆証金等の	運用益	姓(空室損失	考慮後	隻)			595,	080 円 ×	95	5.0 %	% ×	1.0	0 % =		5,65	3 円
柏	権利金等の	運用益	を及び償却額	額(空室	室損失考 原	憲後)			=====================================		年) 5.0 %	運用利 6 x		1.00 %) .2563 =		36,83	7円
7	 : : : : : : : : : : : : : : : :		保証金等の過	運用益(空室損失	考慮後)			円×			6 ×		% =			0 円
4	総収益	+	+ +						1,57	71,743 円		(30,818	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	áたりσ)月額支払賃	賃料の	算出根拠	!	()内l	は支持	公賃料								
NO	事例番	号	事例の 実質賃料 (円/I		事情补正	斯 時, 正	点修 標補正	準化	建物 差修正		域要 比較		查 查: E (P	定実質賃料]/㎡)	基準地基	基準階σ.)賃料
а	八幡東 0 (賃) -	3 C 11504	2,1	60 55)	100 [100.0	[100] 100	-	0.0]	<u>100</u> [100.		0 <u>0</u> 5.0]	100 [100.0	_	1,728	対象基準階 月額実質 1		g/m²
b	八幡東 0 (賃) -	3 C 11503	2,0)49	100 [100.0	[100] 100		0.0]	<u>100</u> [100.		0.0]	100 [100.0		1,708	月額支払 (1	賃料 ,681 円	引/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		10	0]	100] [00]	100			基準階	1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	三額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		79,000	円	15,800,000 × 0.5 °	%	
維持管理費		64,390	円	1,609,740 × 4.0 9	%	
() TD () + M	土地	27,100	円	查定額		
公租公課	建物	134,300	円	15,800,000 × 50.0 % >	17.00	/ 1000
損害保険料		15,800	円	15,800,000 × 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		15,800	円	15,800,000 × 0.10 9	%	
その他費用		0	円			
総費用						
~		336,390	円	(6,596 円/㎡) (経費率 2	21.4 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.9	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等	等価格)	30	%	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 4	年	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		15,800,000 F	3	,	設計監理	
				153,000 円 / ㎡x 100.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率		0.0701		0.0544 x 40 % + 0.0676 x 30 % +	0.0934 ×	
建物等に帰属する純収益 ×		1,107,580 円 21,717 円/r	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益	(21,717 1771	11)			
総収益					1,571,743	円
					336,390	
純収益 -					1,235,353	
建物等に帰属する純収益					1,107,580	
土地に帰属する純収益 -					127,773	
未収入期間を考慮した土地に帰り	 属する純収益				124,438	
x				(2,440	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 °	 %			
		2,765,289	円	(54,200	円/m²

令和 3 年 7 月 27 日提出 北九州八幡東(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所	
北九州八幡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則	ED

10/10/11/八幡木(朱)	J - J	田門木	: Т	田凹分~	LU	T 1	、第八左 远	远上	لا 11—			니
鑑定評価額				51,000,00	00 円	1 ㎡当た	りの価	———— 格			74,800	円/m²
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 3	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和 3:	年 7月	月 10日	(6) 路 線	[令和 3年1月]	56,000	
(2)実地調査日	令和 3	年 7月	5日	(5)価格の種類		正常価格			線価	路線価又は倍率 倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地とし	J ての鑑定i	評価									

2 郷定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の引	目												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	10,0,	市八幡 1 - 1∶		王1丁目2 '	2番2外					地 (㎡		682)	法令上の規	制等
地	形状	敷地の利 況	用の現	周辺 況	☑の土地のテ	利用の状	接面	道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が近の状況	施設との	商業 (80,400) 準防	
	台形 1.2:1	店舗 S 1		幹線道 事務所 地域	路沿いに、 f等が見られ	店舗、 に高業	北西46 県道、 北側道			水道、 ガス、 下水	スペ	ースワール	レド1 km	(その他) (100.400)	
(2)	 範囲	東 25 m		0 m,	南 30	m、北	100 m	大西 沙	進的庙	用し低層				(100,400)	
近	 標準的画地の形料		別別			···、10 f 約	25 m		見模		680 n		形状台	 台形	
隣 地 域	地域的特性	特記 車輌	通行量が	ぎい幹	線沿いの	街 46	m県道	<u> </u>	交通施設	東方	-スワ	ールド駅	法令規制	商業 (80,400) 準防	
(-)	地域要因の将来予測	計画等につ	いては						[につし	ハては、	微増	頁向と予測		,今後の跡地	の利用
(-/-	最有効使用の判定 	低層店舗地		11.84±7±1					_)対象基 の個別 因	準地 月 的要 月	形状 角地			0.0 +3.0
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事例比以益還元法		比準価な 収益価な			5,700	円/r 円/r							
		原価法		双亚河1 精算価		J.	3,100	ワ/I 円/r							
		開発法			<u>-</u> こよる価格		/	円/r							
` ′	5場の特性 式算価格の調整・	地縁、血縁 。東田地区 向と思料す	を持つ(のテー ⁻ る。	固人及て マパーク	が事業者でで 7跡地につい	ある。幹約 ハては、記	線道路流 計画が構	品線で! 既ね固:	車輌通 まって	行量は多いる。対	ろく、 対象標準	背後にス− 準地周辺の	- パー、小の地価水準	需要者の中心に \売店舗等も見 ■については、 地域の動向に	見られる 微増傾
ì h	成算価格の調整を 検証及び鑑定評価 質の決定の理由		を標準の											鑑定評価額を上	
示準	***	標準地		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内準	交通		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/m	[1]	100	100	[100]			祖			因 行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		1	時点 修正	·	地域要 因のb 較		別的 因の 較	の比	基準地 準価格 /㎡)	内 排 訳 (4	街路 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-2.0 -2.0 +68.0
基の 準検 地討	則牛指疋基準	地の価格 ,000 円/m	. 1—	01.7]	100 [100.0]	100 [161.3]	[103			74,700	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	- 1 対象基準地 ら 継続 新規 前年標準価格	7	74,200		価 変 格 動	一般的 要 因						影響によ		」 が不透明である れない。	。当該
基準準価地格	+ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地 標準地番号	通地点(代表標標準地		-	点) 形成 双	要因	ਬੁ	地域では	ある。 [↓]	也価水準	は、微	増の傾向	である。	〈、車輌通行量	が多い
の等 前か	公示価格	+0.8 %		円 / ㎡	 因 % の	要因		的的多	受力につ	ンいては	、特に	変動要因	は認められ	Tない。 	

۷0	取引事 例番号		所在及び地 , 等	番並びに	「住居表	示 取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 杉状	接面道状況	路の	主要3	交通 <i>i</i> 状況	施	法令上の規 制等
a	八幡東 0 3 C		1州市八幡	東区			更地	(不整)	2形	南西20 ।	m市道				商業 (90,400) 宅地造成工事規制
b	- 11106 八幡東 0 3	_	1.州市八幡	東区			更地			ほほ	₹Ę	南18 m計	道				1 住居
	- 1130 ⁴			, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			~ 5	(方形		西6 m					(80,200)
c	八幡東 0 3 C	+	1州市八幡	東区			建付地	(ほに) 方形		西15 m市 南8 m	道			j	商業 (100,400) 居住誘導区域 その他
اــ	- 11509		- 411 - = 4 m	<u> </u>			7-11-1			1	****		1,7				
d	戸畑030		7.州市尸畑	<u>×</u>			地地	(ほほ 形	整	東30 m国南2.8 m					商業 (100,400)
e	- 10105							()							
VO	- 取引価	+4	事情補	時点修	建付	咸 標準化	+#-	定価格	+44-1	域要	+	生定標準値	F / //	国別的要 国別的要		+	
NO	(円/	m)	正	正	価の補			円/㎡)	因の			(円/㎡)		比較	: М V.		(円/㎡)
а	(64,) 000	100 [100.0]	[100.4] 100	100			67,743	10	0 2.2]		73,4	街路		0	.0	75,700
b	()	100	[100.6]	100	100		07,743	_10	0		73,4	/4 交i 接i		0	.0	73,700
	72,	618)	100.0]	100 [100.5]	100	100		73,127	10	2.0] 0		89,1	79 環均		0 +3	.0_	91,900
d	36,	250	[100.0]	100 [100.4]	[60.0 100	100		59,528	10	0.7]		73,70				.0	76,000
u 	76,	987	[100.0]	100.4	[85.0	-		92,791		5.0]		74,2	33 7 0	D他	0	.0	76,500
e	()	 []	100	<u>100</u>	_ <u>100</u>] []			10	0					1 03. 0	<u>)</u>]	
10	ア事情 イの内容 変	月率										 の比較の	内訳				
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・指	·····································	1.0	環境	-3.0
	+	0.05	画地	 -5.0	├	0.0	ーその	- – – – – - 他	0.0	 行政		0.0	その他	(0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・招	·····································	3.0	環境	0.0
	+	0.08	画地	-0.1	└ └ 行政	0.0	ーその	他	0.0	行政		-11.0	その他	(0.0		
c			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-6.0	交通・指	接近 +1	1.0	環境	-15.0
	+	0.10	画地	+2.0	行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
d			街路		交通・		· 環境		0.0	街路		-1.0	交通・持	·····································	1.0	環境	+25.0
	+	0.07	画地	-2.0	¦行政 -	0.0	その	他 ———	0.0	行政		0.0	その他	(0.0		
					T	+÷ \r	TIME LATE			/+- nh			- \- I-	÷\-		T00 1 **	
e	%	/月	街路		交通・	接近 	↓環境 - 			街路			交通・持	5近		·環境 	

	of the CPU In Abrah 1 AD													
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地内(の商業	地であり、	再記	調達原価の把握だ	が困難であるカ	こめ適用	用出来ない。
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	号			-		所在及7	び地番						
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価村	D補修正後 各 (円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
											<u>100</u> []	100		
ſ	付帯費用 標準化補正 時点修正				付帯弧 正後の	費用の補修 D価格	有効宅地化率 除した価格			地域要因の比 較	個別的要因 比較	の 再	調達原価	
	(円/m²)					(円/m²)		(円/m	ı̈́)		2512		(円/㎡)	
			100)	[] 100				(%)	100 []	[] 100		
ş	热成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		<u> </u>] / m²		
内記	R						'							
素地							月率	帯		標準化補正			月率変動率	
	% / 月 工事費						% / 月 開						% / 月	
地址	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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	6,181,650	1,326,900	4,854,750	3,182,540	1,672,210	(0.9739) 1,628,565	(4.9 0.4) 4.5 %
	収益価格	36,190,333	円 (53	3,100 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)	-2 想定建	生物の状	` 況												
		用	途	建築面	積	(m²))		構造・降	階層		延床	面積		(m²)
店舍	Ħ					300.00		S	1 F	=				300	00
2	法上の規	制等													
用道	赴地域等		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	
商第	É		100 %		400 %	400	%		682 m²	27.	0 m× :	24.0 m	前面道路:特定道路:	: 県道 までの距離 :	46.0 m
九	見定建物σ)概要	一階店舗(一	棟貸し)				σ	有効率	10	00.0 %	地域内	において標準	隼的	
(3)	-3 総収益	 大出算益]訳												
	階層	用途			———— 有効 ^軽	有効面積		 1㎡当た 支払賃料	り月額	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金領	等 (円
				(m²) (%)	(r	m²)	(円)			((円)	b権利金等(月	数) b権利金領	等 (円
1	~	店舗		300.00	100.0	300	.00		1,800		540	,000	5.	0 2,	700,000
	~														
	~														
	~														
	~													2	700,000
	計	-		300.00	100.0	300	.00					,000			
	F額支払賃 共益費(管							円/㎡		000 P	9 × 12	ケ月 = 12ケ月		6,480	0,000円
			の算出根拠]/ 111	^		111.	127/7			011
			車場使用料等)					円/台	×		台×12	ケ月+		=	0 円
Í	資倒れ損失	き(算出	根拠、金額)			保証金に。	よりす	充当							0 円
	空等によ		·相当額 .(%)+(× 空	S玄玄 B (06))		6,48	80,000円			5.0				
	+ a)x = 人上計	= 至		-±+D(<i>^</i> 0 <i>))</i>	+		円	×			% =			4,000円
			 i(空室損失考慮 ²	後)		2.7	700 ₋ 0	00 円 ×	95	.0 %	×	1	00 % =	•	5,650 円
			:(エエ)スペラ感 :及び償却額(空)		[後)		却年			手) %	運用利		%) =		0 円
	-の他の収/	入に係る		(空室損失者	[遺後]			円×		%			% =		0円
幺	総収益	+	+ +					6,181	,650 円		(9,064	円/㎡)	
(3)	-4 1 m²≌	á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 正	点修 標準 補正	≢化	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準『 格差修』	皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地基準	階の賃料
а	八幡東 () (賃) -	3 C 11299	2,039 (2,038)	100 [100.0]	[100 100	-		100 [100.0]	100		100 [100.0		2,039		料 08 円/㎡
b	八幡東 ((賃) -	3 C 11202	1,524 (1,522)	100 [100.0]	[100 100			100 [100.0]			<u>100</u> [100.0]	1,524	月額支払賃 (1,80	料 00 円/㎡)
С	_			<u>100</u> []	100	<u>]</u> <u>100</u>]	<u>100</u> [<u>100</u>]	<u>100</u>]		基準階 1	F B

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		227,000	円	45,400,000 x 0.5 %	b	
維持管理費		259,200	円	6,480,000 × 4.0 %	b	
Λ.ΤΠ.Λ. * Π	土地	364,000	円	查定額		
公租公課	建物	385,900	円	45,400,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		45,400	円	45,400,000 x 0.10 %	b	
建物等の取壊費用の積立金		45,400	円	45,400,000 x 0.10 %	Ď	
その他費用		0	円			
総費用						
~		1,326,900	円	(1,946 円/㎡) (経費率 2	21.5 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.9 %	6	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %	6	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	6	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	Ę	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9739
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		45,400,000 円	l	447 000 TI (m²	設計監理	
二利连梯/岸/李		0.0704		147,000 円 / ㎡x 300.00 ㎡x 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0701			0.0934 x	
建物等に帰属する純収益 ×		3,182,540 円 4,666 円/m				
		4,000 1,7 11	'/			
					6,181,650	円
総費用					1,326,900	
					4,854,750	
建物等に帰属する純収益					3,182,540	
土地に帰属する純収益 -					1,672,210	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,628,565	
×				(2,388	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.5 %	6			
		36,190,333 P	9	(53,100	円/m²

令和 3年 7月 27日提出 北九州八幡東(県) 5 - 4 宅地-1

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

鑑定評価額 38,300,000 円 1 ㎡当たりの価格 117,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)	[令和 3年1月]	94,000 円/㎡
 (2)実地調査日	令和 3年 7月 1日	 (5)価格の種類	│ │正常価格	路線	路線価又は倍率	倍
(2)关地迥且口	マ州 3 年 7 月 1日	(3)川川作品の大里夫貝	正市1111代	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	Eの埋田の要員	ĺ									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		八幡東区中 - 7 - 2 3	¹ 央 2 丁目 2 」	22番49	ነ			地積 (m²)	(327	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用(況	D現 周i 況	辺の土地のマ	利用の状	接面道	i路の状況	元 供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	足との	商業 (80,500) 防火
	台形 1:2	店舗兼医院 RC 2		店舗、事務所ビ川ち並ぶ商業地域		北27 m 県道		水道、 ガス、 下水	八幡1.6 km			(その他)
(0)	44 EE	± 450 -	F 50		п.	50	1=2+1	+	<u></u>	= 25 CC (-1 +1		(100,500)
(2) 近	範囲	東 150 m、i			n、北 - **	50 m	標準的個			事務所付共 1957		
隣	標準的画地の形物			B m、 奥行		24 m、	規模		300 ㎡程			まぼ長方形
地 域	地域的特性	特記 特にない	l _o						R 南東	方1.6 km	規制	¦商業 ¦(100,500) ﹗防火
	地井亜口の地	事項	+		路			設			170110	1
	地域要因の将 来予測											らず、当分の間は、 いると判断される。
(3)聶	最有効使用の判定	中層店舗・事	務所付共同	司住宅地			(4)対象基準 の個別的 因	象基準地 個別的要			
, , ,	監定評価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格	12	0,000 P] / m²	凶				
σ.)適用	収益還元法	収益価	格	91,500 円/㎡							
		原価法	積算価	格		/ P] / m²					
		開発法		による価格] / m²					
(6)市	5場の特性	ている法人なる 呈しているもの	どである。 Dと判断され	圏内の商況I れる。近傍の	ま、土地の カ類似地は	の収益性↑ 或では、♪	り 利用度な 也理的位置	などによっ 置の優位性	て多様(Eなどか!	としており ら、比較的	、取引 高値0	広域的に事業展開し 川市場も同様の傾向を D取引も見られ、価格 であると思われる。
ì f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	断した。収益化	画格は、店舗 事であるこ	舗・事務所(となどから、	寸共同住 ³ 低めの1	宅を想定し 西格が求め	って試算し りられた。	したが、各 と思料され	ト種の想え いる。した	定は困難で こがって、	あり、 本件で	各が得られたものと判価格と賃料との相関では、規範性に優る比。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の のŧ	象基準地 規準価格 円/㎡)	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	Г]		補	画地		因 行政
格し をた		円/㎡	100	<u>-</u> -		100	<u>-</u>		IE .	行政 その他		その他
(9)		_	時点	標準化	地域到	'	± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ±	象基準地	標	 街路		地 街路
指か 定ら		-	修正	補正	因の比較	と 要因 比較	の のt	北準価格円/㎡)	内準訳化	交通環境		域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	ſ	1		補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	100	_		正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	115,	000 円/㎡	価 変 格 動								
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		形					る。周辺には空き店舗 内活況を呈している。				
地格 の等 前か	等 公示価格 116,000 円/㎡ 因					(個別的 格別の個別的要因の変動は認められない。 要 因						
//		· · · · · / / T		, 0 0,	1							

NO	取引 例番		所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	ī地 彡状	接面道 状況	路の 当	E要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	八幡東 0 C		九州市八幡	東区			建付地	(,	- 不整 (不整		南26 m県 西7.5 m 北8 m 三方路	· !道			奇業 100,400)
b	八幡東(C		九州市八幡	東区			更地	(,	ほほう		北10 m市	i道			商業 90,400)
	- 113										***	U.a. 15	1326			NIC
С	八幡東(C	3 76;	九州市八幡	i果区			更地	(ほほ 形	壁	北20 m県	!追			奇業 90,400)
d	- 108		九州市戸畑	N N			建付地	(台形)		北20 m市 西2.5 m 角地	道			丘商 100,200)
e	- 110	002						()		77.5				
NO	取引 (円	価格 / m)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要比較		建定標準値 〔円/㎡)		的要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	(118) 3,424	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [90.0]	100 [106.7]		124,430	<u>100</u>			124,43	街路 30 _{交通・}		.0	124,000
b	(105) 5,042	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		105,672				115,99	接近 環境		.0	116,000
С	(130) 3,148	100 [120.0]	[100.8] 100	100	100 [100.0]		111,844	100 [98			114,12	画地		.0	114,000
d	(104) 4,940	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]		108,152	<u>100</u>			125,32	一 行政 21 その他		.0 -	125,000
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			100]				[100.0 100	בן	
NO	ア事情の内容			補正の内部	7					工地域	要因	の比較の	为訳			
a	正常	% / 月	L		交通・持		環境		0.0	街路 		i	交通・接近 	0.0	環境	0.0
L-	工 类	+0.15	四地		 		その		0.0	行政		1	その他	0.0	T皿↓本	
D	正常	%/月 +0.08			│ 交通・持 │		環境 - その			街路 行政			交通・接近 その他	+2.0	圾児 	-5.(
c	その他	%/月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	0.0
		+0.07			 ¦行政 -		その		0.0	 行政		1	その他	0.0		
d	正常	%/月 +0.14			_ 交通・持 行政		環境			街路 			交通・接近 その他	i	環境	- 5.0
e		%/月			¦行政 交通・持		環境		0.0	行政 街路		-10.0	その他 交通・接近	0.0	環境	
C			1		1		1 -		1.			1		1		

(2)積算価格算定	內訳												
(2)-1 原価法	よが適用でき	ない場	易合その理由	既	成市街地の	ため							
(2)-2 造成宅	地内等に存	し原備	■法の適用が [□]	可能な場合	今の価格								
造成事例番号			-		所在及	び地番							
		証	時点修正			造造		า๋)	標準化補正	時点傾	≩正		成工事費の補 正後の価格 (円/㎡)
	<u>100</u>	<u></u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	0		
付帯費用		補正	時点修正					ヹで	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	再	
(円/㎡)				(円/㎡)		(円/m	า๋)					(円/㎡)
	<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	10	0		
造成事例番号 - 所在及び地番 素地の取得価格 事情補正 (円/㎡) 時点修正 (円/㎡) 素地の補修正後 の価格 (円/㎡) 造成工事費 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 時点修正 (円/㎡) 造成工事費 修正後の価格 (円/㎡) 標準化補正 (円/㎡) 時点修正 (円/㎡) 100 [] [] [] 100 [] [] [] 100 [] [] [] 再調達原価 (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) (円/㎡) [] [] 100 [] []													
内訳					·								
素 事情の 月 地 内容	率変動率	成	標準化補正			月至	率変動 率	帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月	事					% / 月						% / 月
地域要因の比較		街路		交通	通・接近		環境		行政		そ	の他	

(3)	収益価格算定内訳						
(0)							
(3)	-1 収益還元法(直接	法)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由			
直	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	21,747,230	4,725,592	17,021,638	15,672,000	1,349,638	(0.9534) 1,286,745	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	29,924,302	円 (9	1,500 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

	用	················途	建築	面積	(m²)		構造・原		31	 E床面積	((m²)
店舗・事務所				.щтя	260.00	R C	5 F			-икшчк	1,300.0	
公法上の規		<u> </u>									.,,,,,,	
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		10	0 %	500 %	500 %		327 m²	13.0	m× 24.0	前面道路:	: 県道 2	27.0 m m
想定建物の)概要	タイプの賃	──│ 輔、2階は貳 賃貸住宅で札 建物を想定□	構成され/	3 ~ 5 階はファ 5 鉄筋コンクリ		有効率 の理由	86.	0 % 当該		して標準的である	
(3)-3 総収益	算出内	引訳										
階層	用道	À.	床面積	有効 率	有効面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 ^料	月額	支払賃料	a保証金等(月	,	(円
			(m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
1 ~	店舗		260.00	75.0	195.00		2,360		460,200	4.0		40,800
2 ~	事務戶	Fi	260.00	85.0	221.00		1,900		419,900	5.0	0 2,09	99,500
3 ~ 5	共同信	主宅	260.00	90.0	234.00		1,400		327,600	1.0		27,600 27,600
											0.	
~												
~			4 200 00	00.0	4 440 00				4 000 000		4,92	23,100
計			1,300.00	86.0	1,118.00				1,862,900		1,90	03,200
年額支払賃	重料							900 円	× 12ケ月		22,354,	
a共益費(管						円/r			m²x 12ク	「月 =		0 円
		の算出根拠	~ \		共益費の授受				/\ 40 F F			
	•	車場使用料等	手)		ᄱᇎᄼᇆᅡᄓ	円/台	∃ ×		台 x 12ケ月	+	=	0円
		根拠、金額)			保証金により	た。 354,800 F	 Ч v		5.0 %			0 円
空室等に。 (+ a)x s		<相当額 √(%)+(x 空室率B	(%))	+	•	リ x		%	=	1,117,	740 円
以上計	+ a+										21,237,	060 円
保証金等の	運用益	益(空室損失者	5慮後)		4,923,	100 円 ×	95	.0 % ×		1.00 % =	46,	769 円
権利金等の	運用益	益及び償却額	(空室損失者	ś慮後)	償却 ⁴ 1,903,	手数(200 円 ×	4 ± 95	年) .0 % ×	運用利回り	(1.00 %) 0.2563 =	463,	401 円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の運	用益(空室損失	失考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				21,74	7,230 円		(66,505	円/m²)	
(3)-4 1 m² ≝	たりσ	月額支払賃	料の算出根		() 内は支	払賃料						
NO 事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m	正	神一時	点修 標準化 補正	建物机 差修正	格 地地	或要 比較 格	基準階層差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	の賃料
a 八幡東 ((賃)	3 C 11503	2,04	[100.			100 [100.0			100 100.0]	2,277	1	円/㎡
b 八幡東 ((賃)	3 C 11504	2,16 (2,15	[100	[100 0] 10		100 [100.0			100 100.0]	2,541	月額支払賃料 (2,360)円/㎡
С			100 [[<u>100</u>	100 [100		100		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳							
項目	美	三額相当額	算 出 根 拠				
修繕費		1,200,000 円	240,000,000 × 0.5 9	6			
維持管理費		894,192 円	22,354,800 x 4.0 9	6			
Λ.ΣΠ.Λ. ` =Π	土地	111,400 円	査定額				
公租公課	建物	2,040,000 円	240,000,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000		
損害保険料		240,000 円	240,000,000 × 0.10 9	6			
建物等の取壊費用の積立金		240,000 円	240,000,000 × 0.10 9	6			
その他費用		0 円					
総費用							
~		4,725,592 円	(14,451 円/㎡) (経費率 2	21.7 %)		
(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)	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	查	定額	算 出 根 拠				
建物等の初期投資額		240,000,000 円	470 000 TI (m²	設計監理			
元利逓増償還率		0.0653	179,000 円 / m²x 1,300.00 m²x 躯体部分 仕上部分	-	3.00 %) 設備部分		
			0.0490 x 40 % + 0.0601 x 30 % +	0.0921 x	30 %		
建物等に帰属する純収益 ×	(15,672,000 円 47,927 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益							
総収益			:	21,747,230	円		
総費用				4,725,592	円		
純収益 -			17,021,638				
建物等に帰属する純収益			15,672,000				
土地に帰属する純収益 -			1,349,638				
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益		1,286,745				
×			(3,935	円/m²		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %					
		29,924,302 円	(91,500	円/m²		