

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

鑑定評価額	9,840,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,900 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 6 年 1 月 ]	42,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区丸山 1 丁目 1 2 0 2 番 4 2 1 「丸山 1 - 1 1 - 1 7」				地積 ( m <sup>2</sup> )	186	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 2.5	住宅 W 2	一般住宅のほか、共同住宅等が見られる住宅地域	南東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 50 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 22 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか、公営アパート等もある既存の住宅地域	街路	6 m 市道	交通施設	門司港駅南東方 1.2 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	門司港地区の中心市街地外延の既存の住宅地域であるが、大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測。地価は周辺地域の人口の減少、高齢化等でやや弱含み～横ばい傾向での推移を予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	38,200 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域であるが、特に門司港地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は門司区に地縁性を有する個人を想定するが、周辺地域を含め、人口の減少、高齢化等で需要はやや弱含み傾向が継続。圏域内での需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で 1,500 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等も存するが、公営の築年の古いものが多いため投資目的で取引されるケースは少ない。基本的には一般住宅を中心とする既存の住宅地域である。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 52,900 円 / m <sup>2</sup>			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	( 一 般 的 )	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地 域 )	地域内に特段の変動要因はないが、人口減少や顕著な高齢化等により需給の改善には至ってない。		
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	( 個 別 的 )	個別的要因に変動はない	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 11004	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 準角地		1 中専 (70,200) 関門景観形成地域		
b	門司6C - 11007	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		1 中専 (60,188) 関門景観形成地域		
c	門司6C - 21050	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北6.3 m市道		1 住居 (70,200) 土砂災害警戒区域		
d	門司6C - 10404	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南9 m市道 西4.4 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	門司6C - 10303	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	西5.5 m市道		1 住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 61,928	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	60,714	100 [109.8]	55,295	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	55,300	
b	( ) 27,062	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0]	28,486	100 [ 56.6]	50,329	環境 0.0 画地 0.0	50,300	
c	( ) 69,444	100 [100.0]	[ 99.3] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	68,958	100 [125.0]	55,166	行政 0.0 その他 0.0	55,200	
d	( ) 61,767	100 [100.0]	[ 99.6] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	59,728	100 [110.0]	54,298	その他 0.0	54,300	
e	( ) 50,574	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,877	100 [ 96.0]	52,997	[100.0] 100	53,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 53,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,670,717	578,464	2,092,253	1,844,920	247,333	( 0.9777 ) 241,817	( 3.8 0.4 ) 3.4 %	
	収益価格	7,112,265 円 ( 38,200 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	186 ㎡	9.0 m x 21.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2階建、各階2DKが2戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	居宅	90.00	100.0	90.00	1,260	113,400	1.0	113,400	1.0	113,400
2 ~ 2	居宅	90.00	100.0	90.00	1,260	113,400	1.0	113,400	1.0	113,400
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		226,800				226,800
年額支払賃料						226,800 円 x 12ヶ月 = 2,721,600 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,721,600 円 x 4.0 % 円 x % = 108,864 円				
以上計 + a+ - -						2,612,736 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						226,800 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,177 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 226,800 円 x 96.0 % x 0.2563 = 55,804 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,670,717 円 ( 14,359 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10907	1,233 ( 1,231 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,298	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10402	1,291 ( 1,277 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,230	月額支払賃料 ( 1,260 円/㎡)
c	門司6C(賃) - 10902	1,219 ( 1,219 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,283	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	123,200 円	30,800,000 x	0.4 %
維持管理費	108,864 円	2,721,600 x	4.0 %
公租公課	土地 23,000 円	査定額	
	建物 261,800 円	30,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,800 円	30,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	578,464 円 (	3,110 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.7 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,800,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,844,920 円 ( 9,919 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,670,717 円
総費用			578,464 円
純収益 -			2,092,253 円
建物等に帰属する純収益			1,844,920 円
土地に帰属する純収益 -			247,333 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			241,817 円 ( 1,300 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	7,112,265 円 (		38,200 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	3,940,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区清見 2 丁目 2 5 5 8 番 1 3 「清見 2 - 3 - 1 2」			地積 (m <sup>2</sup> )	123	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	台形 1:2.5	住宅 W 1	小規模一般住宅が多い緩傾斜地の既成住宅地域	北4.1 m 市道	水道、ガス、下水	門司港 2.2 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60,164)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 20 m、南 150 m、北 70 m		標準的使用	戸建住宅地				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路条件が劣悪かつ傾斜地勢の既成住宅地域	街 4.1 m 市道	交通施設	門司港駅 北東方 2.2 km	法令 1 住居 (60,160) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、特段の変動要因はなく、現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司港地区のうち地勢・街路事情が類似した住宅地域一円であり、主な需要者はエンドユーザーであると思料する。高齢化進行の影響から住宅地需要は平坦地勢と生活利便性を重要視する傾向が高まっており、その点について当該地域は市場競争力が劣り、需要は弱含みで推移している。土地取引の中心となる価格帯は一般に総額で 1,000 万円～1,500 万円であるが、地勢や街路事情に難のある住宅地の地価水準はこれを下回ると推察する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた比準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,300 円 / m <sup>2</sup>		価格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	要 因	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが生じ住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
	代表標準地 標準地	標準地							時点修正
公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
変動率		年間 -0.9 %	半年間 %						

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 21150	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南4 m市道		1 中専 (60,160) 土砂災害警戒区域		
b	門司6C - 10303	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	西5.5 m市道		1 住居 (70,200)		
c	門司6C - 11007	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.7 m市道		1 中専 (60,188) 関門景観形成地域		
d	門司6C - 20852	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西6 m市道 北東2 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 22,320	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,052	$\frac{100}{[ 92.2]}$	23,918	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 50,574	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,877	$\frac{100}{[149.8]}$	33,963		23,900 34,000	
c	( ) 27,062	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	28,486	$\frac{100}{[102.0]}$	27,927		27,900	
d	( ) 37,290	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	37,556	$\frac{100}{[106.1]}$	35,397		35,400	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	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 +3.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州門司(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	6,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	18,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区大字猿喰字間谷 1 3 7 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	386	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	山間に農家住宅のほか、倉庫等が混在する農家集落地域	南3.6 m 市道	水道、下水	門司4.4 km	(その他) 土砂災害警戒区域 (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模	500 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する農家住宅地域	街路	3.6 m市道	交通施設	門司駅 南東方4.4 km 法令 規制 「調区」(40,60) 土砂災害警戒区域	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区、小倉南区郊外の住宅地域である。近隣地域は市街化調整区域内に存し、需要者の中心は農業従事者や、当該圏域に地縁的選好性を有する個人がほとんどを占める。北九州市の経済は回復しているが、需給関係は、市街化調整区域に存することから、弱含みで推移している。土地のみで 6 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で 2 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、自己所有による農家住宅としての利用が中心で、収益物件は皆無であるので収益還元法は適用しなかった。比準価格は近傍類似の市街化調整区域内の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 18,200 円 / m <sup>2</sup>		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	北九州の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				〔 地 域 要 因 〕	門司区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。		
変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司6C - 10306	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	北西3.4 m市道		1住居 (60,160)	
b	門司6C - 10402	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南西3 m市道		「調区」 (40,60)	
c	小倉南6C - 10911	北九州市小倉南区		建付地	( )	不整形	北2 m市道		「調区」 (40,60)	
d	小倉南6C - 10905	北九州市小倉南区		建付地	( )	ほぼ整形	南東7 m国道		「調区」 (40,60)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 28,413	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	28,819	100 [159.7]	18,046	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	18,000
b	( ) 12,024	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 70.0 ]	17,057	100 [ 94.1 ]	18,126	環境 0.0	18,100
c	( ) 23,269	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	23,965	100 [126.0]	19,020	画地 0.0	19,000
d	( ) 31,541	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,352	100 [157.0]	19,969	行政 0.0 その他 0.0	20,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 +47.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0		
			画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +15.0	環境 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 18,100 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	7,210,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	61,100 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	49,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区寺内 2 丁目 5 番 2 1 「寺内 2 - 5 - 2 0」			地積 (m <sup>2</sup> )	118	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	正方形	住宅 W 2	小規模住宅が建ち並び高台の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 10.5 m、規模			120 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6 m 市道	交通施設	門司駅 東方 1.6 km 法令 1 住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並び住宅地域であり、地域要因に特段の変動はなく、当面の間は現状の土地利用を継続するものと予測する。地価については安定的な需要を背景に横ばい傾向で推移するものと思料する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,100 円 / m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。区内では人口の減少や高齢化の影響から、中心部から離れた緩やかな傾斜地勢である当地域の住宅需要は弱いものの、底打ち感から地価は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで概ね 7 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用を目的とし、居住の快適性が重視される郊外の既成住宅地域である。比準価格は門司区において自己利用目的に取引された取引事例を採用しており、比準価格の信頼性は高い。一方、近隣地域は自用目的を中心とした住宅地域で、賃貸市場が成熟した地域ではないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を標準として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]			
			100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州門司(県) - 7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路	地 域 要 因 街 路 交 通 環 境 画 地 行 政 其 他
	前年指定基準地の価格	95,600 円 / m <sup>2</sup>	[101.5]	100	100	[100.0]	60,800		
			100	[100.0]	[159.6]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,100 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況	要因	人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				底打ち感と安定的な住宅需要を背景として、地価は概ね横ばい傾向で推移している。		
							個別的要因は変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司6C - 10301	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南4.3 m市道		1住居 (60,172)					
b	門司6C - 10450	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北西4 m市道		1中専 (60,160)					
c	門司6C - 10311	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)					
d	門司6C - 10455	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南4.2 m市道 東15 m 角地		1住居 (80,200) 居住誘導区域内					
e	門司6C - 10808	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北西5.6 m市道 北東4 m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 65,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,206	$\frac{100}{[107.1]}$	61,817	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 59,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,206	$\frac{100}{[ 97.8]}$	61,560		61,800				
c	( ) 58,023	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,255	$\frac{100}{[ 96.6]}$	60,305		61,600				
d	( ) 74,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 92.7]}$	81,783	$\frac{100}{[128.7]}$	63,545		60,300				
e	( ) 58,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	58,165	$\frac{100}{[100.0]}$	58,165	[100.0] 100	63,500				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境	-8.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境	+25.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,100 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	47,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	70,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[ 令和 6 年1月 ]	56,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区泉ヶ丘 1 0 1 番 9 「泉ヶ丘 1 - 8」				地積 ( m <sup>2</sup> )	( 677 )	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1.5 : 1	共同住宅 R C 5	中層共同住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.6 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	中層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 23 m、規模 700 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 なし	街 6 m 市道	交通 施設	J R 門司駅南方 1.6 km	法令 1 住居 (60,200)	規制	
地域要因の将来予測	中層共同住宅が多く見られる地域である。門司駅からやや距離がある山麓に位地し、区内ではやや人気の低いエリアであることから需要は相対的に弱く、長期的観点からも大きな変動は無く推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,400 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	50,700 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区大里地区一円の住宅地域。需要者の中心は門司区在住、又は門司区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家を中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。門司区大里地区は北九州市の中心商業地小倉北区に近いという地理的優位性から根強い宅地需要がある。門司区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 5 0 0 万円、土地のみであれば 2 0 0 0 万円以下が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,200 円 / m <sup>2</sup>			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					〔 地 域 要 因 〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。	
変動率 年間 +1.2 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司6C - 11109	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ台形	北6.2m市道 南西6.2m 角地		1住居 (70,200)			
b	門司6C - 10450	北九州市門司区				更地	( )	長方形	北西4m市道		1中専 (60,160)			
c	門司6C - 10408	北九州市門司区				更地	( )	ほぼ正方形	北6m市道		1中専 (60,200)			
d	門司6C - 10308	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	南西5.5m市道		1中専 (60,200)			
e	門司6C - 10802	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ整形	北西8m市道		1中専 (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 51,830	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 92.7 ]	56,303	100 [ 80.8 ]	69,682	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	69,700			
b	( ) 59,551	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	60,206	100 [ 85.6 ]	70,334	環境 画地	0.0 0.0	70,300			
c	( ) 79,184	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	79,659	100 [110.8]	71,894	行政	0.0	71,900			
d	( ) 88,923	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	90,168	100 [122.4]	73,667	その他	0.0	73,700			
e	( ) 63,865	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	68,436	100 [103.0]	66,443	[100.0] 100	0.0 100	66,400			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -7.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-20.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.5 0.0	環境 環境	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 70,400円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	18,868,887	3,991,851	14,877,036	13,657,200	1,219,836	( 0.9560 ) 1,166,163	( 3.8 0.4 ) 3.4 %	
	収益価格	34,298,912 円 ( 50,700 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	230.00	S 6 F		1,340.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	677㎡	36.0 m x 22.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	2DKのファミリータイプを想定			有効率の理由	87.8%	共有部分の査定による

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~ 1	住宅	230.00	85.0	195.50	1,330	260,015	1.0		260,015		
							1.0		260,015		
2 ~ 4	住宅	230.00	90.0	207.00	1,350	279,450	1.0		279,450		
							1.0		279,450		
5 ~ 6	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	1.0		252,000		
							1.0		252,000		
7 ~ 7		20.00									
~											
計		1,340.00	87.8	1,176.50		1,602,365			1,602,365		
年額支払賃料						1,602,365 円 x 12ヶ月 =				19,228,380 円	
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠						管理費と相殺のため計上しない。					
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金などにより充当				0 円	
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						19,228,380 円 x 4.0 % 円 x % =				769,135 円	
以上計 + a+ - -										18,459,245 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,602,365 円 x 96.0 % x 1.00 % =				15,383 円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,602,365 円 x 96.0 % x 0.2563 =				394,259 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円	
総収益 + + +						18,868,887 円 ( 27,871 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10401	1,522 ( 1,490 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,384	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10402	1,291 ( 1,277 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,359	月額支払賃料 ( 1,350 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	912,000 円	228,000,000 x	0.4 %
維持管理費	576,851 円	19,228,380 x	3.0 %
公租公課	土地 109,000 円	査定額	
	建物 1,938,000 円	228,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	228,000 円	228,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,991,851 円 (	5,896 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	228,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,340.00 m <sup>2</sup> x ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	13,657,200 円 ( 20,173 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			18,868,887 円
総費用			3,991,851 円
純収益 -			14,877,036 円
建物等に帰属する純収益			13,657,200 円
土地に帰属する純収益 -			1,219,836 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,166,163 円 ( 1,723 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	34,298,912 円 (		50,700 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,600 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	45,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区光町 1 丁目 3 0 4 番 5 「光町 1 - 9 - 5」			地積 (㎡)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	門司 2.6 km	(その他) 土砂災害警戒区域
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	丘陵地に形成された住宅地域	街路	4.5 m 市道	交通施設	門司駅 南西方 2.6 km 法令 1 中専 (60, 180) 規制 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	傾斜地勢にあり同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るものの、生活利便性は確保され地価は横ばい傾向で推移すると予測する。特段の変動要因はないことから、土地利用は現状を維持すると予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,600 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区内の住宅地域である。需要者は、北九州市内に勤務する戸建て志向の給与所得者層と想定されるが、門司区に地縁のある者が中心で他地域からの流入は少ない。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、生活利便性は確保されており一定の需要は見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 1,500 万円前後、新築戸建物件で 3,500 万円前後である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の既存住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 56,500 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。住環境等にやや劣る住宅地域であり、地価水準はほぼ横ばいで推移している。		
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %			(個別的要因)	個別的要因に変動は認められない。		

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司6C - 20354	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	東4 m市道		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域					
b	門司6C - 20951	北九州市門司区		更地	( )	不整形	南東3.2 m市道 北東3 m 北3 m 三方路		1住居 (80,160)					
c	門司6C - 10301	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	南4.3 m市道		1住居 (60,172)					
d	門司6C - 10802	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北西8 m市道		1中専 (60,200)					
e	門司6C - 20353	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	南東6 m道路 北東6 m 角地		工業 (70,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 59,226	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,226	$\frac{100}{[100.0]}$	59,226	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 59,768	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,186	$\frac{100}{[109.1]}$	55,166		55,200				
c	( ) 65,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,206	$\frac{100}{[116.6]}$	56,780		56,800				
d	( ) 63,865	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 95.0]}$	68,436	$\frac{100}{[118.5]}$	57,752		57,800				
e	( ) 58,691	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 94.5]}$	62,107	$\frac{100}{[110.2]}$	56,358	<b>[100.0]</b> 100	56,400				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -5.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,600 円/㎡〕						

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州門司(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	21,600,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	97,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価 [ 令和 6 年 1 月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区上馬寄 1 丁目 2 番 2 5 「上馬寄 1 - 2 - 1 6」				地積 ( m <sup>2</sup> )	223	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	西 5 m 市道	水道、ガス、下水	門司 1.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 120 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	比較的物品等の良好な住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	門司駅 南西方 1.9 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,100 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	70,700 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区内の住宅地域で、主たる市場参加者は門司区に居住し区内中心部または小倉北区へと通勤する一次取得者が中心である。近隣地域が存する大里地区においては、近年における土砂災害等に対する意識の高まりから平坦地への 선호性が強くなってきており、地価は強含みで推移している。地価水準については、土地のみで概ね 1,600 ~ 2,200 万円程度、土地建物一体で概ね 4,000 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅や共同住宅等を中心として利便性と居住の快適性をともに重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考査し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 95,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因の	要 因	人口は減少傾向にあり、高齢化率は県平均よりも高く推移している。取引価格については全体的に上昇傾向にある。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州門司 - 1 公示価格 96,200 円 / m <sup>2</sup>							
変動率		年間 +1.5 %	半年間 +0.8 %					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 11104	北九州市門司区				更地	( )	長方形	南東15.4 m市道		1 住居 (60,200)		
b	門司6C - 10308	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	南西5.5 m市道		1 中専 (60,200)		
c	門司6C - 10302	北九州市門司区				建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	門司6C - 11003	北九州市門司区				建付地	( )	不整形	北東7.8 m市道 北東6 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	門司6C - 10807	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	北8 m市道		1 中専 (660,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 105,787	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	106,951	100 [107.1]	99,861	街路 交通・ 接近	0.0	99,900		
b	( ) 88,923	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,990	100 [ 93.6 ]	96,143	環境 画地	0.0	96,100		
c	( ) 88,945	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [ 95.0 ]	96,061	100 [ 94.5 ]	101,652	行政	0.0	102,000		
d	( ) 112,466	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	111,574	100 [110.2]	101,247	その他	0.0	101,000		
e	( ) 98,228	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	102,481	100 [106.1]	96,589	[100.0] 100	0.0	96,600		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 -10.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.02	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +8.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 99,100 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,170,947	681,768	2,489,179	1,940,760	548,419	( 0.9777 ) 536,189	( 3.8 0.4 ) 3.4 %	
	収益価格	15,770,265 円 ( 70,700 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	99.00	L S 2 F		198.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	223 ㎡	13.0 m x 17.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均専有面積約 50 ㎡、2LDK			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	居宅	99.00	100.0	99.00	1,360	134,640	1.0	134,640	1.0	134,640
2 ~	居宅	99.00	100.0	99.00	1,360	134,640	1.0	134,640	1.0	134,640
~										
~										
計		198.00	100.0	198.00		269,280				269,280
年額支払賃料						269,280 円 x 12ヶ月 =				3,231,360 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されるので計上しない。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						3,231,360 円 x 4.0 % 円 x % =				129,254 円
以上計 + a+ - -										3,102,106 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						269,280 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,585 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 269,280 円 x 96.0 % x 0.2563 =				66,256 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,170,947 円 ( 14,219 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10908	1,365 ( 1,365 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,393	対象基準階の 月額実質賃料 1,390 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10907	1,233 ( 1,231 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	1,326	月額支払賃料 ( 1,360 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	129,600 円	32,400,000 x	0.4 %
維持管理費	161,568 円	3,231,360 x	5.0 %
公租公課	土地 50,400 円	査定額	
	建物 275,400 円	32,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,400 円	32,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	681,768 円 (	3,057 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.5 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,400,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m <sup>2</sup> x 198.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,940,760 円 ( 8,703 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,170,947 円
総費用			681,768 円
純収益 -			2,489,179 円
建物等に帰属する純収益			1,940,760 円
土地に帰属する純収益 -			548,419 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			536,189 円 ( 2,404 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	15,770,265 円 (		70,700 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	4,980,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	30,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区黒川東 2 丁目 1 2 0 9 番 1 3 「黒川東 2 - 1 3 - 2 6」			地積 (m <sup>2</sup> )	166	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	正方形	住宅 W 1	一般住宅の他、共同住宅も見られる住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	門司港 4 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 15 m、		規模	165 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	行止まりや屈曲した道路が多い住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	門司港駅 南東方 4 km 法令 1 中専 (60,160) 規制	
	地域要因の将来予測	門司港地区の郊外に戸建住宅が立ち並ぶ傾斜地勢の既存住宅地域で、格別な変動要因はなく今後も現状を維持するが、門司港地区の中心市街地との比較では生活利便性が劣り需要は弱含みで推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司港地区郊外の住宅地域一円で、主たる需要者は門司区内に在住または当該地域に地縁を有するエンドユーザーである。取引価格帯は土地・中古建物の総額で 1,000 万円程度が中心となっている。郊外部の住宅地域は市街地の住宅地域との比較において市場規模が小さく、また人口減少や高齢化を背景に市況が停滞気味であることから需要は引続き弱含みの状況が続くと見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因を中心に比較検討して求めた比準価格は、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。したがって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因の	変動状況	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが生じ住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>					地域要因	門司港地区の中心部と比較して生活利便性や地勢等の自然的条件が劣後するため、市況は継続的に弱含みで推移すると予測する。	
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						個別的要因	特段の変動要因はない。

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司6C - 11008	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	東16 m道路		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域					
b	門司6C - 11106	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m市道		2 低専 (60,100)					
c	門司6C - 20350	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m市道		1 中専 (60,160) 宅造規制区域					
d	門司6C - 10310	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 24,575	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.7 ] 100	$\frac{100}{[ 85.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	29,118	$\frac{100}{[ 92.6]}$	31,445	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 40,913	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.7 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	40,790	$\frac{100}{[133.2]}$	30,623		31,400				
c	( ) 36,247	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,247	$\frac{100}{[113.3]}$	31,992		30,600				
d	( ) 32,258	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	32,193	$\frac{100}{[109.9]}$	29,293		32,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			29,300				
									[100.0] 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 +10.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 +10.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 +10.0	環境 その他	0.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 30,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 画地規模が小さく、賃貸用不動産の建築想定が困難であり、採算性の観点から収益還元法の適用は現実的ではない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 北九州システム鑑定. Values: 北九州門司(県) - 9, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 80,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	門司6C - 10807	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	北8 m市道		1 中専 (60,200)			
b	門司6C - 10302	北九州市門司区				建付地	( )	不整形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)			
c	門司6C - 10308	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	南西5.5 m市道		1 中専 (60,200)			
d	門司6C - 10305	北九州市門司区				建付地	( )	ほぼ長方形	北東6 m市道		1 住居 (70,200)			
e	門司6C - 10401	北九州市門司区				建付地	( )	長方形	北西6.3 m市道		近商 (90,300)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 98,228	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0]	102,481	100 [ 96.9]	105,760	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	106,000			
b	( ) 88,945	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	100,804	100 [100.0]	100,804	環境 画地	0.0 0.0	101,000			
c	( ) 88,923	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	89,990	100 [ 88.4]	101,799	行政	0.0	102,000			
d	( ) 116,399	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	118,145	100 [ 98.0]	120,556	その他	0.0	121,000			
e	( ) 82,094	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0]	92,128	100 [ 95.8]	96,167	[100.0] 100	0.0 100	96,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 103,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,874,200	621,648	2,252,552	1,802,990	449,562	( 0.9777 ) 439,537	( 3.8 0.4 ) 3.4 %	
	収益価格	12,927,559 円 ( 78,300 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	90.00	L S 2 F			180.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 都市計画公園	60%	200%	200%	165㎡	10.8 m x 15.2 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は45㎡である。			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,356	122,040	1.0	122,040	1.0	122,040
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,356	122,040	1.0	122,040	1.0	122,040
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		244,080				244,080
年額支払賃料						244,080 円 x 12ヶ月 =				2,928,960 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要。				0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						2,928,960 円 x 4.0 % 円 x % =				117,158 円
以上計 + a+ - -										2,811,802 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						244,080 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,343 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 244,080 円 x 96.0 % x 0.2563 =				60,055 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						2,874,200 円 ( 17,419 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10401	1,522 ( 1,490 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,478	対象基準階の 月額実質賃料 1,386 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10402	1,291 ( 1,277 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,294	月額支払賃料 ( 1,356 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	120,400 円	30,100,000 x	0.4 %
維持管理費	146,448 円	2,928,960 x	5.0 %
公租公課	土地 38,800 円	査定額	
	建物 255,800 円	30,100,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,100 円	30,100,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	621,648 円 (	3,768 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	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	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	30,100,000 円	設計監理料率 167,000 円 / m <sup>2</sup> x 180.00 m <sup>2</sup> x (100%+ 0.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,802,990 円 ( 10,927 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,874,200 円
総費用			621,648 円
純収益 -			2,252,552 円
建物等に帰属する純収益			1,802,990 円
土地に帰属する純収益 -			449,562 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			439,537 円 ( 2,664 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.4 %	
	12,927,559 円 (		78,300 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
北九州門司(県) 5-1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子
鑑定評価額	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区西海岸2丁目10番6「西海岸2-3-21」			地積(㎡)	1,719	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防 (その他) (70,200)				
	長方形1:1.5	事務所兼倉庫S2	国道沿いに低層店舗、事業所等が建つ商業地域	北西18m国道	水道、ガス、下水	門司港1km					
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西125m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m			規模	1,500㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 18m 国道	交通施設	門司港駅 南西方1km	法令 準工(70,200)準防 規制				
	地域要因の将来予測	門司港地区内の国道沿いに店舗、事業所が建つ路線商業地域である。車両通行量が多いが、店舗の集積度は低く繁華性はあまり高くないが、マンション用地としての需要も見込まれ、地価水準は堅調に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	62,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、門司区及び隣接する小倉北区内の路線商業地域一円である。需要者の中心は、広域的にチェーン店舗展開する法人、法人投資家等である。店舗の集積度は低く近年において新規出店等は見られないが、平坦地であり、最寄駅への交通利便性が比較的良好で、一定規模以上の画地は、共同住宅用地としての需要も有している。取引規模、取引形態により個性が強くなり市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は、実際に市場で生じた取引事例を価格算定の基礎としており、客観的かつ実証的な価格である。収益価格は収益性に着目した理論的な価格であるが、近隣地域の賃貸市場は成熟しておらず、土地価格に見合う賃料水準に至っていないことから、収益価格は低位に試算された。従って、市場性を反映した標準価格を中心に、収益価格を参考の上、前年対象基準地の価格等を勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
			100	[ ]	[ ]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 61,800 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因の		
	変動率	年間 +0.3 %	半年間	%	〔一般的要因〕		門司区は、福岡県内においても人口減少・高齢化が顕著である。旧来からの商店街等では背後人口の減少等もあり、繁華性が低下傾向。				
					〔地域要因〕		幹線道路沿いの商業地で繁華性は高くないが、交通利便性も比較的良好で共同住宅地としての需要もある地域であり、地価は堅調に推移。				
					〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。				

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 21153	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ台形	北西22 m国道		商業 (100,400) 開門景観形成地域		
b	門司6C - 21152	北九州市門司区		底地	( )	不整形	北西25.4 m国道 南15 m 東4.1 m 三方路		近商 (100,200) 居住誘導区域内		
c	小倉北6C - 10805	北九州市小倉北区		建付地	( )	台形	南西22 m市道 北東3.7 m 二方路		準工 (70,200)		
d	小倉北6C - 11009	北九州市小倉北区		更地	( )	ほぼ長方形	西30 m市道		商業 (90,400)		
e	小倉北6C - 21156	北九州市小倉北区		貸家建付地	( )	ほぼ正方形	南西22.6 m市道		準工 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 40,213	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	46,156	$\frac{100}{[74.2]}$	62,205	街路 交通・ 0.0	62,200	
b	( ) 43,800 73,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.4] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	79,875	$\frac{100}{[122.4]}$	65,257	接近 環境 0.0	65,300	
c	( ) 60,635	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	64,957	$\frac{100}{[106.9]}$	60,764	画地 行政 0.0	60,800	
d	( ) 57,314	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	97,434	$\frac{100}{[146.2]}$	66,644	その他 0.0	66,600	
e	( ) 61,243	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,835	$\frac{100}{[109.2]}$	57,541	[100.0] 100	57,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -28.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -7.0	環境 +29.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +29.0	画地 -40.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,930,302	3,244,904	10,685,398	8,676,800	2,008,598	( 0.9547 ) 1,917,609	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	53,266,917 円 ( 31,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	800.00	S 1 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工 準防	70 %	200 %	200 %	1,719 ㎡	35.0 m x 48.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域の標準的使用と同じ			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	800.00	100.0	800.00	1,472	1,177,600	4.0	4,710,400
~							2.0	2,355,200
~								
~								
計		800.00	100.0	800.00		1,177,600		4,710,400 2,355,200
年額支払賃料				1,177,600 円 x 12ヶ月 = 14,131,200 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				14,131,200 円 x 5.0 % + 円 x % = 706,560 円				
以上計 + a+ - -				13,424,640 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,710,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 44,749 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 2,355,200 円 x 95.0 % x 0.2060 = 460,913 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				13,930,302 円 ( 8,104 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10801	1,449 ( 1,449 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,435	対象基準階の 月額実質賃料 1,527 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10802	1,636 ( 1,569 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,573	月額支払賃料 ( 1,472 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	680,000 円	136,000,000 x	0.5 %
維持管理費	635,904 円	14,131,200 x	4.5 %
公租公課	土地 501,000 円	査定額	
	建物 1,156,000 円	136,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	136,000 円	136,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	136,000 円	136,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,244,904 円 (	1,888 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	136,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m <sup>2</sup> x 800.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,676,800 円 ( 5,048 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,930,302 円
総費用			3,244,904 円
純収益 -			10,685,398 円
建物等に帰属する純収益			8,676,800 円
土地に帰属する純収益 -			2,008,598 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,917,609 円 ( 1,116 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	53,266,917 円 (		31,000 円 / m <sup>2</sup> )

# 鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州門司(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区吉志1丁目1910番1「吉志1-33-17」				地積 (㎡)	283	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防	
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 S 2	小規模小売店舗、飲食店のほか、一般住宅も混在する商業地域	南西25 m 市道	水道、下水	門司7.1 km	(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 30 m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街路	2.5 m 市道	交通施設	J R 門司駅南東方 7.1 km	法令 近商 (90,200) 準防
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 -3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	24,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区及び周辺隣接区の商業地域一円。需要者は背後の近隣居住者や新門司の工場通勤者を対象とした沿道サービス店舗を展開する法人ないし個人事業者等である。近くにスーパーがあるが寂れており、顧客を吸引する施設に欠け、需要は弱い。県道門司行橋線沿いに価格水準の高い売物件が出ているが、売れていない。土地取引が少なく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域を広域的にとらえ、規範性の高い2事例の価格を重視し他の価格を参考として求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が殆どなく、新規建物の適正な賃料水準を把握しがたい状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,900 円/㎡		価格変動状況 要因	〔一般的要因〕	門司駅前商業地域は賑わいが戻りつつあるが、他の地域は背後の人口の減少に伴い衰退傾向が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	地域要因に変化はないが、周辺類似地域内の取引事例価格等を検討した結果、地価は少し下落している。		
変動率 年間 -0.6 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司6C - 20651	北九州市門司区		建付地	( )	不整形	南25 m市道 西4.5 m 角地		1住居 (70,200)	
b	小倉南6C - 10111	北九州市小倉南区		貸家 建付地	( )	ほぼ長 方形	北13 m県道 南3 m 二方路		準工 (70,200)	
c	小倉南6C - 10204	北九州市小倉南区		底地	( )	不整形	北東12 m県道		準工 (60,200)	
d	門司6C - 11001	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長 方形	南東6.5 m市道 南西6.3 m 角地		近商 (100,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 50,964	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 99.8 ]	50,709	100 [ 97.0 ]	52,277	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	50,700
b	( ) 53,787	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	53,361	100 [101.9]	52,366	画地 0.0 行政 0.0 その他 -3.0	50,800
c	( ) 35,308 50,440	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 77.0 ]	65,965	100 [112.7]	58,531	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 -3.0	56,800
d	( ) 58,059	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [ 89.0 ]	100 [103.0]	64,158	100 [123.4]	51,992	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 -3.0	50,400
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[ 97.0 ] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -0.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 0.0	
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 +4.0	
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -19.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 +15.0	
d	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0	環境 +25.0	
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,800 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	4,414,014	982,642	3,431,372	3,176,250	255,122	( 0.9554 ) 243,744	( 3.9 0.4 ) 3.5 %	
	収益価格	6,964,114 円 ( 24,600 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	150.00	S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	283 ㎡	24.0 m x 30.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階店舗は部分貸し、2 ~ 3 階住宅は 2 L D K , 平均専有面積約 5 0 ㎡である。			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	150.00	100.0	150.00	1,383	207,450	3.0	622,350	1.0	207,450
2 ~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,140	171,000	1.0	171,000	1.0	171,000
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		378,450		793,350		378,450
年額支払賃料					378,450 円 x 12ヶ月 =					4,541,400 円
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 +					= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されるので、計上不要。					0 円
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					4,541,400 円 x 5.0 % 円 x % =					227,070 円
以上計 + a+ - -										4,314,330 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					793,350 円 x 95.0 % x 1.00 % =					7,537 円
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 4 年) 運用利回り( 1.00 %) 378,450 円 x 95.0 % x 0.2563 =					92,147 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					4,414,014 円 ( 15,597 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 20652	1,519 ( 1,515 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,381	対象基準階の 月額実質賃料 1,416 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10906	1,667 ( 1,664 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,450	月額支払賃料 ( 1,383 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	262,500 円	52,500,000 x	0.5 %
維持管理費	136,242 円	4,541,400 x	3.0 %
公租公課	土地 32,700 円	査定額	
	建物 446,200 円	52,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	52,500 円	52,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,500 円	52,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	982,642 円 (	3,472 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 22.3 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	52,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m <sup>2</sup> x 300.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0605	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	3,176,250 円 ( 11,223 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,414,014 円	
総費用		982,642 円	
純収益 -		3,431,372 円	
建物等に帰属する純収益		3,176,250 円	
土地に帰属する純収益 -		255,122 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		243,744 円 ( 861 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.5 %	
	6,964,114 円 (	24,600 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書 ( 令和 6 年地価調査 )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州門司(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	146,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [ 令和 6 年1月 ]	115,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区港町 8 3 番 「港町 6 - 9」			地積 (㎡)	179	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)	
	長方形 1 : 3	店舗兼住宅 W 2	中低層の観光施設、飲食店等が混在する商業地域	北西13 m 市道	水道、ガス、下水	門司港170 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 60 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 路 1 3 m市道	交通 施設	門司港駅 北東方170 m	法令 商業 (100,400) 防火 規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は門司港レトロ周辺商業地域で、土地利用は当面現状を維持すると予測する。門司港地区においては複数の再開発事業が計画されており、将来的には土地需要の高まりが期待される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	152,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	110,000 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は門司区及び周辺区の商業地域である。主たる需要者は当該圏域内を嗜好する自営業者や地場法人等で、圏域外からの流入は限定される。新型コロナウイルス感染症の拡大により減少した門司港レトロ地区の観光客は、コロナ前の水準までは至らないものの回復傾向にあり、地価も横ばいから微増傾向で推移している。近隣地域及び周辺においては取引される画地規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は門司港レトロ地区周辺の商業地域であり立地条件には優るが、店舗需要の減退により元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に求められた。したがって、規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、前年標準価格との検討を踏まえ、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 144,000 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格形成要因の	(一般的 要因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。	
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格	円 / ㎡			(地域 要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。新型コロナにより減少した観光客数も回復傾向にある。	
	変動率	年間 +1.4 %	半年間 %			(個別的 要因)	個別的要因に変動は認められない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	門司6C - 20351	北九州市門司区		貸家建付地	( )	ほぼ長方形	北西27 m国道 南西6.4 m 角地		商業 (100,400)					
b	門司6C - 20352	北九州市門司区		建付地	( )	長方形	南西21 m市道 南東1.3 m 角地		商業 (100,400)					
c	門司6C - 20850	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ長方形	北東12 m市道		商業 (100,400)					
d	門司6C - 20355	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	北西5 m市道		商業 (100,300)					
e	-				( )									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	( ) 208,785	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	205,774	$\frac{100}{[129.9]}$	158,410	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 144,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	148,244	$\frac{100}{[101.9]}$	145,480		158,000				
c	( ) 143,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	145,140	$\frac{100}{[95.0]}$	152,779		145,000				
d	( ) 119,904	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	121,103	$\frac{100}{[86.6]}$	139,842		153,000				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$			140,000				
									<b>[100.0]</b> 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-1.0	環境	+25.0
			画地	+4.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.14	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+4.0	交通・接近	-2.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-4.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-5.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 152,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,234,510	1,244,400	3,990,110	3,266,560	723,550	( 0.9770 ) 706,908	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	19,636,333 円 ( 110,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	125.00	S 2 F		250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	179 ㎡	7.5 m x 23.5 m	前面道路：市道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階フロア貸			有効率 の理由	85.0 %	低層店舗ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	125.00	80.0	100.00	2,400	240,000	4.0	960,000
							2.0	480,000
2 ~ 2	店舗	125.00	90.0	112.50	1,800	202,500	4.0	810,000
							2.0	405,000
~								
~								
~								
計		250.00	85.0	212.50		442,500		1,770,000
								885,000
年額支払賃料				442,500 円 x 12ヶ月 = 5,310,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されており、計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 ( + a)x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )				5,310,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 265,500 円				
以上計 + a+ - -				5,044,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,770,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,815 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 885,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 173,195 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,234,510 円 ( 29,243 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10903	2,792 ( 2,477 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,538	対象基準階の 月額実質賃料 2,490 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10901	2,566 ( 2,440 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,333	月額支払賃料 ( 2,400 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	256,000 円	51,200,000 x	0.5 %
維持管理費	265,500 円	5,310,000 x	5.0 %
公租公課	土地 185,300 円	査定額	
	建物 435,200 円	51,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,200 円	51,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,200 円	51,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,244,400 円 (	6,952 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 23.8 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 ( 仕上価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 ( 設備価格 ÷ 建物等価格 )	30 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	51,200,000 円	設計監理料率 199,000 円 / m <sup>2</sup> x 250.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	3,266,560 円 ( 18,249 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,234,510 円	
総費用		1,244,400 円	
純収益 -		3,990,110 円	
建物等に帰属する純収益		3,266,560 円	
土地に帰属する純収益 -		723,550 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		706,908 円 ( 3,949 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	19,636,333 円 (	110,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州門司(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	64,500,000 円	1㎡当たりの価格	164,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)路線価	[令和 6年1月]	130,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区柳町2丁目216番1外「柳町2-4-11」				地積(㎡)	393	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)防火	
	長方形 1:3.5	店舗、事務所兼共同住宅 RC7	小規模小売店舗、飲食店等の建ち並ぶ商業地域	南東8m市道	水道、ガス、下水	門司350m	(その他) (100,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 50m、南 50m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 30m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	駅前に近い古くからの商店街	街路	8m市道	交通施設	門司駅 東方300m	法令 商業(100,400)防火 規制
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	177,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	118,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	門司駅から300mの付近に低層店舗、中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ旧来からの商店街で、人口減少と高齢化の社会現象は慢性化しつつある。加えて商圈エリアの顧客量が減少して、かつての繁華性を失っている。その一方で最寄駅や生活利便施設への利便性は優位にあることから、近年ではマンションの建築が一円に見られ、纏まった土地についてはマンション用地としての需要が期待できる状況にあり、中心となる需要者は不動産業者等である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地に潜在する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており実証的である。収益価格は不動産の収益性に基づくが、比準価格より低く求められた。これは収益価格が先行する実勢価格の変化に硬直的な一面を有する点を反映した結果であると思料する。よって市況を反映した比準価格を重視し、かつ収益価格を斟酌して鑑定評価額を決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 160,000 円/㎡			価格変動形成要因	変動状況	要因	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。	
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州門司 5 - 3 公示価格 162,000 円/㎡						背後人口の減少は継続しており、かつ小売業を中心とする商業収益は減退が続いていることから住宅系用途への移行が進むと予測する。	
変動率		年間 +2.5%	半年間 +1.2%	特段の変動要因はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司6C - 10809	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北西8 m市道 北東5 m 北西2.5 m 三方路		商業 (100,400)	
b	門司6C - 11006	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	南東29 m国道		商業 (100,400) 景観重点整備地区 その他	
c	門司6C - 20854	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北西30 m市道		商業 (100,400) 関門景観形成地域	
d	門司6C - 20853	北九州市門司区		更地	( )	長方形	南西10 m市道 北東2.7 m 二方路		近商 (100,300)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 147,597	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [ / ]	100 [ 88.4 ]	168,134	100 [ 84.2 ]	199,684	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	200,000
b	( ) 208,768	100 [150.0]	[101.2] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	140,849	100 [ 80.6 ]	174,751	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	175,000
c	( ) 110,699	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	111,806	100 [ 69.2 ]	161,569	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	162,000
d	( ) 120,992	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	128,131	100 [ 74.4 ]	172,219	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	172,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 -11.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	限定価格	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.22	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 177,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	28,113,258	6,520,140	21,593,118	19,906,400	1,686,718	( 0.9592 ) 1,617,900	( 3.9 0.4 ) 3.5 %	
	収益価格	46,225,714 円 ( 118,000 円/㎡ )						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	250.00	R C 6 F		1,500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	393 ㎡	11.0 m x 37.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階は戸割貸し店舗、3階以上は1LDK(平均的専有面積30㎡)の共同住宅			有効率 理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	250.00	75.0	187.50	2,300	431,250	4.0	1,725,000		
							2.0	862,500		
2 ~	店舗	250.00	85.0	212.50	1,800	382,500	4.0	1,530,000		
							2.0	765,000		
3 ~ 6	住宅	250.00	90.0	225.00	1,770	398,250	1.0	398,250		
							1.0	398,250		
~										
~										
計		1,500.00	86.7	1,300.00		2,406,750		4,848,000		3,220,500
年額支払賃料					2,406,750 円 x 12ヶ月 = 28,881,000 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円					
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					28,881,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 1,444,050 円					
以上計 + a+ - -					27,436,950 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,848,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 46,056 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 3,220,500 円 x 95.0 % x 0.2060 = 630,252 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					28,113,258 円 ( 71,535 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 10801	1,449 ( 1,449 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [65.0]	100 [100.0]	2,372	対象基準階の 月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10802	1,636 ( 1,569 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [67.0]	100 [100.0]	2,683	月額支払賃料 ( 2,450 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	1,670,000 円	334,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,155,240 円	28,881,000 x	4.0 %
公租公課	土地 187,900 円	査定額	
	建物 2,839,000 円	334,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	334,000 円	334,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	334,000 円	334,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	6,520,140 円 (	16,591 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	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	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	334,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m <sup>2</sup> x 1,500.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	19,906,400 円 ( 50,652 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		28,113,258 円	
総費用		6,520,140 円	
純収益 -		21,593,118 円	
建物等に帰属する純収益		19,906,400 円	
土地に帰属する純収益 -		1,686,718 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,617,900 円 ( 4,117 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	46,225,714 円 (	118,000 円 / m <sup>2</sup> )	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
北九州門司(県) 5-5	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子
鑑定評価額	104,000,000 円		1㎡当たりの価格	140,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価	[令和6年1月]	110,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区原町別院4番7外 「原町別院4-23」			地積(㎡)	740	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防  (その他)  (100,200)			
	長方形 2:1	店舗 S1	低層店舗、営業所等が混在する国道沿いの路線商業地域	北西27m 国道、南西側道	水道、ガス、下水	門司900m				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m		標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 35m、奥行 約 20m		規模	700㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	国道沿いに、低層店舗、共同住宅、病院等が混在する商業地域	街路	27m国道	交通施設	門司駅 南西方900m 法令 近商(90,200)準防 規制			
	地域要因の将来予測	国道3号線沿いに、低層店舗等を主として、総合病院、共同住宅等も混在する路線商業地域である。小倉北区中心部へのアクセスも良好で、車両交通量は比較的多く、路線商業地域として熟成度を高めるものと思料する。								
(3)最有効使用の判定	低層店舗地			(4)対象基準地の個別的要因	角地 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	142,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	125,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は門司区及び隣接する小倉北区内の幹線道路沿いの商業地域一円である。主な需要者は事業用地・店舗用地を求める法人や投資目的の投資家等が中心であるが、デベロッパーによるマンション用地の取得需要も認められる。国道沿線で車両通行量も多く、需要に対し供給量が限定的であることから、地価は上昇傾向で推移している。取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に収益価格を参酌し、指定基準地との検討等を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
		100	[ ]	[ ]	100					
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	
	北九州門司(県) 5-4								0.0	
	前年指定基準地の価格	[102.5]	100	100	[101.0]				0.0	
	160,000 円/㎡	100	[100.0]	[119.5]	100	139,000			0.0	
(10)対年ら象標の基準地格の等前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 137,000 円/㎡		価格形成要因	一般的要因		門司区は、福岡県内においても人口減少・高齢化が顕著である。利便性の良い平坦地の地価は全体的に高水準で推移している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因		国道3号沿いの車両通行量の多い熟成した路線商業地域であり、特段の変動要因は見られないが、マンション用地への転用も見込まれる。				
	変動率	年間 +2.2%	半年間	%	個別的要因		個別的要因に変動はない。			

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 21154	北九州市門司区		建付地	( )	ほぼ整形	北西30 m市道		商業 (100,400) 開門景観形成地域		
b	門司6C - 11006	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ整形	南東29 m国道		商業 (100,400) 景観重点整備地区 その他		
c	門司6C - 21152	北九州市門司区		底地	( )	不整形	北西25.4 m国道 南15 m 東4.1 m 三方路		近商 (100,200) 居住誘導区域内		
d	小倉北6C - 10911	北九州市小倉北区		更地	( )	長方形	南西20 m市道		商業 (90,400)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 110,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,802	$\frac{100}{[78.9]}$	142,968	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	144,000	
b	( ) 208,768	$\frac{100}{[150.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	140,849	$\frac{100}{[98.9]}$	142,416	画地 +1.0 行政 0.0	144,000	
c	( ) 43,800 73,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	79,875	$\frac{100}{[61.9]}$	129,039	その他 0.0	130,000	
d	( ) 151,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,375	$\frac{100}{[110.6]}$	138,675	その他 0.0	140,000	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[101.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	限定価格	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -12.0	環境 -29.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +8.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 142,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,125,966	2,288,400	7,837,566	4,440,480	3,397,086	( 0.9770 ) 3,318,953	( 4.0 0.4 ) 3.6 %
	収益価格	92,193,139 円 ( 125,000 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	400.00	S 1 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	740 ㎡	38.0 m x 18.0 m	前面道路：国道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	400.00	100.0	400.00	2,140	856,000	4.0	3,424,000
~							2.0	1,712,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		856,000		3,424,000 1,712,000
年額支払賃料					856,000 円 x 12ヶ月 = 10,272,000 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠					管理費の徴収は無いことを想定した。			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					保証金等により担保されているため計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 ( + a) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )					10,272,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 513,600 円			
以上計 + a+ - -					9,758,400 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,424,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,528 円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数( 5 年) 運用利回り( 1.00 %) 1,712,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 335,038 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					10,125,966 円 ( 13,684 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ( )内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	門司6C(賃) - 20301	3,186 ( 3,056 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[124.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,569	対象基準階の 月額実質賃料 2,221 円/㎡
b	門司6C(賃) - 10802	1,636 ( 1,569 )	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,880	月額支払賃料 ( 2,140 円/㎡)
c	-	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	348,000 円	69,600,000 x	0.5 %
維持管理費	513,600 円	10,272,000 x	5.0 %
公租公課	土地 696,000 円	査定額	
	建物 591,600 円	69,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	69,600 円	69,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	69,600 円	69,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,288,400 円 (	3,092 円 / m <sup>2</sup> )	(経費率 22.6 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	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 <sub>a</sub> : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>b</sub> : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n <sub>c</sub> : 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	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	69,600,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m <sup>2</sup> x 400.00 m <sup>2</sup> (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,440,480 円 ( 6,001 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,125,966 円	
総費用		2,288,400 円	
純収益 -		7,837,566 円	
建物等に帰属する純収益		4,440,480 円	
土地に帰属する純収益 -		3,397,086 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,318,953 円 ( 4,485 円 / m <sup>2</sup> )	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	92,193,139 円 (	125,000 円 / m <sup>2</sup> )	

# 鑑定評価書（令和 6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州門司(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	147,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市門司区新門司北2丁目4番2				地積(㎡)	5,000	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)	
	長方形 1:2	倉庫 S 2	中規模倉庫、事業所等が見られる臨海工業地域	南25 m 道路	水道	門司8.1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 700 m、南 500 m、北 450 m			標準的使用	倉庫・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 50 m、奥行 約 100 m、			規模	5,000 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 2.5 m 道路	交通 施設	J R 門司駅東方 8.1 km	法令 規制	工業(60,200)	
	地域要因の将来予測	北九州市により造成された臨海型工場団地である。昨今の工場地の需要の回復を受け、北九州市による宅地分譲が完了し、今後ますます工場地としての成熟の程度を高めていく地域であろうと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	倉庫・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市一円の中小工場地域。需要者の中心は全国展開する企業及び北九州市内で事業を展開する事業者となっている。近隣地域は、北九州空港や九州自動車道といった高度な輸送を可能にするインフラ設備が揃っており、更にフェリー基地を擁し、航路で大阪や東京と結ばれており、物流や生産の拠点として良好な環境を有する地域である。そのため需要は堅調で、今後とも高い需要が見込まれる地域である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	-	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	[ ]	[ ]			
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100			
(10) 対年象標の基準価格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,000 円/㎡		価格変動要因	形状	形成	要因	の	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +5.0 %	半年間	%	(一般的要因) 日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。 (地域要因) 近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。 (個別的要因) 対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司6C - 10805	北九州市門司区		更地	( )	長方形	北20 m市道 南西10 m 二方路		工専 (60,200)		
b	門司6C - 11108	北九州市門司区		更地	( )	不整形	接面道路なし		工専 (60,200)		
c	門司6K - 11104	北九州市門司区		更地	( )	不整形	北9.9 m県道 東7 m 西4 m 三方路		1住居 (70,200)		
d	門司6C - 10602	北九州市門司区		更地	( )	ほぼ長方形	北西8 m市道		工業 (60,200)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 32,730	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	32,826	100 [105.7]	31,056	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	31,100	
b	( ) 26,282	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [ / ]	100 [ 89.1 ]	29,940	100 [105.7]	28,325	環境 0.0	28,300	
c	( ) 20,352	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [ / ]	100 [ 99.9 ]	20,902	100 [ 72.8 ]	28,712	画地 0.0	28,700	
d	( ) 50,111	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	50,512	100 [163.9]	30,819	行政 0.0 その他 0.0	30,800	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 -10.9	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +35.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 29,400 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自家自用の工場で占められる地域であり、賃貸市場は形成されていない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ