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	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	6,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	37,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区東二島 2 丁目 3 8 3 番 8 「東二島 2 - 1 3 - 2 1」				地積 (m ²)	167	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北 5 m 市道	水道、ガス、下水	奥洞海 1.1 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 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢に低層住宅が建ち並び旧来からの住宅地域	街路	5 m 市道	交通施設	奥洞海駅西方 1.1 km	法令 1 中専 (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測	国道 1 9 9 号背後の既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと考察する。周辺で新築戸建住宅の分譲が継続的に行われている。需要者が見込まれる地域であり、地価は堅調に推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	27,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区北部の住宅地域であるが、洞海湾沿いの国道 1 9 9 号背後の住宅地域との関連性が強い。需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者などが想定される。近隣地域は、建物の更新が進んでいない既成住宅地域であるが、周辺では新築建売住宅の分譲が行われている。不動産取引の中心となる価格は、中古物件が 1 0 0 0 万円台、土地取引が 1 0 0 0 万円以内となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の中古住宅の取引が主体となっている。本件では若松区の住宅地域における代替性を有する取引事例を採用し、比準価格を試算した。一方、土地建物両方の元本に見合った賃料を収受し難く、収益価格は比準価格より低く試算された。地域における不動産取引の実情を勘案し、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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する。							
(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 ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		地 街路 交通 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +25.0 因 行政 0.0 其他 0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	45,700 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	36,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 36,900 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		要因		(地域要因)	既成住宅地域であるが、周辺で新築建売住宅の分譲が見られ、一定の需要者が見込まれる地域である。地価は堅調に推移している。		
変動率 年間 +0.3 % 半年間 %		要因		(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	若松06C-10729	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 南4.5m 角地		1住居 (70,200)			
b	若松06C-10721	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6m市道		1低専 (40,60) 風致地区 地区計画			
c	若松06C-10606	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ台形	南東6m市道		1低専 (40,60) 地区計画等			
d	若松06C-10204	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道		1中専 (60,200)			
e	若松06C-10597	北九州市若松区				更地	()	長方形	北東8m市道 北西6m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域			
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	() 44,260	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,229	100 [115.3]	37,493	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	37,500			
b	() 44,533	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	43,878	100 [117.8]	37,248	環境 画地	0.0 0.0	37,200			
c	() 32,198	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	33,627	100 [92.2]	36,472	行政	0.0	36,500			
d	() 33,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,211	100 [88.9]	37,358	その他	0.0	37,400			
e	() 33,181	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	32,726	100 [88.0]	37,189	[100.0] 100	0.0 100	37,200			
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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+13.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -2.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+28.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -3.1	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 -2.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-12.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 37,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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)	
	2,355,130	516,300	1,838,830	1,677,200	161,630	(0.9777) 158,026	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	4,647,824 円 (27,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専 土砂災害警戒区域	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.0 m x 15.0 m	前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 L D K ・ 4 0 . 0 0 ㎡、各階 2 戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,250	100,000	1.0	100,000	1.0	100,000
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,250	100,000	1.0	100,000	1.0	100,000
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		200,000				200,000 200,000
年額支払賃料						200,000 円 x 12ヶ月 = 2,400,000 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						共益費は授受しない				
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)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,400,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 96,000 円				
以上計 + a+ - -						2,304,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						200,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,920 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 %) 200,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 49,210 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 + + +						2,355,130 円 (14,103 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松 0 6 C (賃) - 10595	1,364 (1,312)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [90.0]	<u>100</u> [115.0]	<u>100</u> [100.0]	1,318	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	若松 0 6 C (賃) - 10601	1,236 (1,206)	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [98.0]	<u>100</u> [100.0]	<u>100</u> [100.0]	1,261	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	<u>100</u> []	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []	<u>100</u> []		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	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	96,000 円	2,400,000 x	4.0 %
公租公課	土地 14,300 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	516,300 円 (	3,092 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(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	28,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 160.00 m ² 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	1,677,200 円 (10,043 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,355,130 円
総費用			516,300 円
純収益 -			1,838,830 円
建物等に帰属する純収益			1,677,200 円
土地に帰属する純収益 -			161,630 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			158,026 円 (946 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	4,647,824 円 (		27,800 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	4,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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]	31,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区和田町 2 9 2 番 1 8 「和田町 1 1 - 1 2」			地積 (m ²)	120	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 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	南 4 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木 1.1 km	(その他) 宅造規制区域 (60,160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 10 m、規模			120 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	洞海湾北側の国道 1 9 9 号背後に位置する傾斜地に近い既成住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	藤ノ木駅東方 1.1 km 法令 1 中専 (60,160) 規制 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	若松区東部寄りの既成住宅地域であり、地域の土地利用状況に大きな変化はないと考察する。人口が減少しているが、周辺で新築戸建住宅分譲が行われている。一定の需要があり、地価は安定的に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	標準価格	39,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の住宅地域であり、特に若松区東部の住宅地域と関連性が強い。典型的な需要者は、若松区に地縁を有する個人や北九州都市圏に勤務する給与所得者などが想定される。近隣地域は、人口減少が進行しているが、周辺で新築戸建分譲も行われており、地価は安定している。不動産取引は中古物件が主体であるが、土地取引の中心となる価格は 1 0 0 0 万円以内である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中小規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、自用目的の取引が一般的である。本件では、若松区東部の住宅地域における取引事例を採用して標準価格を試算した。近隣地域より利便性が良い他地域で賃貸住宅が供給されており、基準地では、アパート等の投資額に見合った賃料収受が困難である。したがって、標準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定する。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		補正	地 街路 +1.0
		100	[]	[]	100		正	域 交通 -2.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	北九州若松(県) - 4						補正	域 交通 -2.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		正	要 環境 +19.0
	45,700 円 / m ²	100	[100.0]	[117.8]	100	38,800	正	因 行政 0.0
							その他	その他 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 39,000 円 / m ²			価格形成要因	(一般的要因)	国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。若松区の人口はここ 1 年間減少で推移した。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	洞海湾沿いの既成住宅地域である。人口減少、高齢化等が進行しているが、周辺で新築建売住宅の分譲が見られ、地価は安定している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C - 10717	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西20 m国道		近商 (90,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
b	若松06C - 10718	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.5 m市道		1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
c	若松06C - 10801	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5.9 m市道 東5.9 m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
d	若松06C - 10711	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北5.5 m市道		近商 (90,200)		
e	若松06C - 10712	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	西5.4 m市道 北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	() 35,596	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	39,393	$\frac{100}{[100.6]}$	39,158	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	39,200	
b	() 34,782	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,504	$\frac{100}{[88.4]}$	39,032	画地 0.0 行政 0.0	39,000	
c	() 44,188	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,330	$\frac{100}{[111.3]}$	38,931	その他 0.0	38,900	
d	() 30,367	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,338	$\frac{100}{[97.0]}$	39,524	その他 0.0	39,500	
e	() 27,219	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	38,499	$\frac{100}{[100.0]}$	38,499	[100.0] 100	38,500	
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	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 +2.0	環境 +8.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 0.0	環境 -1.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 39,000 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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, あさひ不動産鑑定有限公司. Row 1: 北九州若松(県) - 3, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 境 達司

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 40,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 北九州市若松区栄盛川町5番6, 形状 台形 1:1, 住宅 W2. (2) 近隣地域: 東 70m, 西 100m, 南 40m, 北 30m. (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: 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 50,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、若松区の住宅地域であるが、特に若松区東部の住宅地域との関連性が強い。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、既成住宅地域であり、中規模一般住宅が多い。 (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. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 北九州若松(県) - 4, 前年指定基準地の価格, 45,700 円/㎡. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, 年間 0.0%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松06C-10201	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5 m市道		準工 (70,200)	
b	若松06C-11202	北九州市若松区		貸家建付地	()	長方形	西5 m市道		近商 (90,200)	
c	若松06C-10610	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	西12 m市道 南6 m 角地		1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
d	若松06C-10702	北九州市若松区		更地	()	不整形	南西5.9 m市道 東6 m 角地		近商 (100,200)	
e	若松06C-10705	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北5.3 m市道		商業 (100,318)	
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	() 55,962	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	56,298	100 [110.0]	51,180	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	51,200
b	() 55,686	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,466	100 [110.0]	51,333	画地 0.0 行政 0.0	51,300
c	() 62,438	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	61,703	100 [125.2]	49,284	その他 0.0	49,300
d	() 51,385	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,385	100 [102.9]	49,937		49,900
e	() 68,875	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	68,875	100 [137.8]	49,982	[100.0] 100	50,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +18.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 +5.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +30.0		
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 %/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)	
	2,411,653	523,904	1,887,749	1,677,200	210,549	(0.9777) 205,854	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	6,054,529 円 (36,000 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	80.00	L S 2 F		160.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70%	200%	200%	168㎡	13.5 m x 12.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1LDK・40.00㎡、各階2戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0%	外階段使用のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,280	102,400	1.0	102,400	1.0	102,400
2 ~ 2	共同住宅	80.00	100.0	80.00	1,280	102,400	1.0	102,400	1.0	102,400
~										
~										
~										
計		160.00	100.0	160.00		204,800				204,800
年額支払賃料						204,800円 x 12ヶ月 =				2,457,600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						共益費は受授しない				
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)						敷金にて担保				0円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))						2,457,600円 x 4.0% + 円 x % =				98,304円
以上計 + a+ - -										2,359,296円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						204,800円 x 96.0% x 1.00% =				1,966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%) 204,800円 x 96.0% x 0.2563 =				50,391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 + + +						2,411,653円 (14,355円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10601	1,236 (1,206)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,328	対象基準階の 月額実質賃料 1,308円/㎡
b	若松06C(賃) - 11296	1,297 (1,297)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,254	月額支払賃料 (1,280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	112,000 円	28,000,000 x	0.4 %
維持管理費	98,304 円	2,457,600 x	4.0 %
公租公課	土地 19,600 円	査定額	
	建物 238,000 円	28,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,000 円	28,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	523,904 円 (	3,118 円 / m ²)	(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	28,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² x 160.00 m ² 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	1,677,200 円 (9,983 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,411,653 円	
総費用		523,904 円	
純収益 -		1,887,749 円	
建物等に帰属する純収益		1,677,200 円	
土地に帰属する純収益 -		210,549 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		205,854 円 (1,225 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	6,054,529 円 (	36,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州若松(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	9,830,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 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]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区深町1丁目6番15 「深町1-5-9」			地積(㎡)	215	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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) (その他)					
	長方形1:2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び既成住宅地域	北西5.8m市道	水道、ガス、下水	若松1.9km						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南150m、北100m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約22m、規模			200㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	幹線背後に位置する住宅地	街路	5.8m市道	交通施設	若松駅 北西方1.9km 法令規制 1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	若松区東部の傾斜地勢に位置する既成住宅地で、周辺の地勢上の制約から住宅地開発等はなく、建替等が散見される程度である。										
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	対象基準地の同一需給圏は若松区東部にあって既存住宅地の存在する範囲。圏域内の主な需要者は、当該圏域に地縁を有する個人や不動産業者等で他の圏域からの流入は少ない。住宅地の需給動向については、西部の大型分譲住宅地を除き、建替え等に伴い画地を細分化して再販する、画地規模のやや小さな建売住宅の供給が多く見られる。圏域内での需要の中心となる価格帯については、標準的な規模の土地で700～900万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では、収益還元法を適用し、賃貸アパートの建築を想定して収益価格を求めたが、自用目的の取引が多い住宅地で賃貸市場が未成熟であるため土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は価格低位に導出された。その一方、比準価格は選択要件を具備した事例を採用して試算しており、求められた価格は市場性を反映した価格と言える。よって、実証的で説得力に優る比準価格を標準とし収益価格を参考にして、表記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
		円/㎡	100	[]	[]	100						
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 45,700 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 北九州若松 - 7 公示価格 45,700 円/㎡		変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%		価格形成要因の (一般的要因) 景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。 (地域要因) 傾斜地勢を有する既存の住宅地で、建替等が散見されるが、大きな変化は見られず、需要はやや弱含みである。 (個別的要因) 個別的要因の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	若松06C - 10707	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.3 m市道		1住居 (60,200)				
b	若松06C - 10201	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5 m市道		準工 (70,200)				
c	若松06C - 11202	北九州市若松区		貸家建付地	()	長方形	西5 m市道		近商 (90,200)				
d	若松06C - 10899	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 南東3.6 m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域				
e	若松06C - 10702	北九州市若松区		更地	()	不整形	南西5.9 m市道 東6 m 角地		近商 (100,200)				
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	() 35,688	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[78.6]}$	45,405	$\frac{100}{[99.0]}$	45,864	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	45,900			
b	() 55,962	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,298	$\frac{100}{[117.5]}$	47,913	画地 0.0 行政 0.0	47,900			
c	() 55,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,466	$\frac{100}{[120.9]}$	46,705	その他 0.0	46,700			
d	() 43,466	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	41,778	$\frac{100}{[90.9]}$	45,960	その他 0.0	46,000			
e	() 51,385	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,385	$\frac{100}{[106.7]}$	48,158	$[100.0]$ 100	48,200			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -21.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0	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 +0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +11.0	環境 +10.0	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 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 46,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,896,810	607,360	2,289,450	2,048,580	240,870	(0.9777) 235,499	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,926,441 円 (32,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,230	123,000	1.0	123,000
2 ~ 2	共同住宅	100.00	100.0	100.00	1,230	123,000	1.0	123,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		246,000		246,000
年額支払賃料					246,000円 x 12ヶ月 = 2,952,000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)					保証金等により充当 0円			
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))					2,952,000円 x 4.0% + 円 x % = 118,080円			
以上計 + a+ - -					2,833,920円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					246,000円 x 96.0% x 1.00% = 2,362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%) 246,000円 x 96.0% x 0.2563 = 60,528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 + + +					2,896,810円 (13,474円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10595	1,364 (1,312)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,326	対象基準階の 月額実質賃料 1,257円/㎡
b	若松06C(賃) - 10596	1,070 (1,028)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,152	月額支払賃料 (1,230円/㎡)
c	若松06C(賃) - 10599	1,230 (1,182)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,257	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	136,800 円	34,200,000 x	0.4 %
維持管理費	88,560 円	2,952,000 x	3.0 %
公租公課	土地 22,900 円	査定額	
	建物 290,700 円	34,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,200 円	34,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	607,360 円 (	2,825 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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	34,200,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 200.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 x 40 % + 0.0602 x 40 % + 0.0865 x 20 %	
建物等に帰属する純収益 x	2,048,580 円 (9,528 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,896,810 円	
総費用		607,360 円	
純収益 -		2,289,450 円	
建物等に帰属する純収益		2,048,580 円	
土地に帰属する純収益 -		240,870 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		235,499 円 (1,095 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	6,926,441 円 (	32,200 円 / m ²)	

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	在看ネットワークシステム株式会社
北九州若松（県） - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	9,290,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 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]	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	倍率種別	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	北九州市若松区赤島町 2 3 番 1 4 「赤島町 1 5 - 2 7」				地積 (㎡)	216	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	国道背後に中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北6 m 市道	水道、ガス、下水	藤ノ木300 m	(その他) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m市道	交通施設	藤ノ木駅 北西方300 m	法令 1 中専 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域 宅造規制区域
(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	43,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区及び周辺隣接区の住宅地域を圏域とし、とくに若松区東部の住宅地域と代替・競争関係が強い。主たる需要者は地縁を有するエンドユーザーや地元の不動産開発業者などである。近隣地域周辺では居住の快適性が比較的良好なことから建替需要もあり、これらを背景に地価の上昇幅は昨年と比べて回復している。中古物件の価格帯は、規模や品等などにも依るが、総額として 1,500 万円程度が中心的な価格水準であると思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では自己利用目的の戸建住宅が多く、一部アパートなどの共同住宅も見受けられるが、熟成した賃貸市場を形成しているとは判断できないため、収益還元法の適用を断念した。その一方で、比準価格は現実の市場を反映した実証的な価格で、規範性に富むものである。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格を中心に、指定基準地との均衡にも留意のうえ、単価と総額等も考慮して、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 画地 その他
	北九州若松（県） - 4	[100.0] 100	[100.0] 100	[106.6] 100	[100.0] 100	42,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-1.0 -14.0 +24.0 +1.0 0.0
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 42,500 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	北九州地区の景気は穏やかに回復している。個人消費は物価上昇の影響もあるが穏やかな増加基調にあり、住宅投資も回復している。		
	- 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〕	若松区東部の平坦地及びその周辺では堅調な宅地需要が認められるが高塔山麓等の傾斜地域では需要が減退している。	
変動率		年間 +1.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C-10801	北九州市若松区				建付地	()	長方形	南5.9m市道 東5.9m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
b	若松06C-10729	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 南4.5m 角地		1住居 (70,200)		
c	若松06C-10899	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ整形	南西6m市道 南東3.6m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
d	若松06C-10712	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	西5.4m市道 北4m 角地		1住居 (70,200) 宅造規制区域		
e	若松06C-10711	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ整形	北5.5m市道		近商 (90,200)		
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	() 44,188	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,330	100 [97.0]	44,670	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	44,700		
b	() 44,260	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,229	100 [99.0]	43,666	環境 画地	0.0 0.0	43,700		
c	() 43,466	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	41,778	100 [94.0]	44,445	行政	0.0	44,400		
d	() 27,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [70.7]	38,499	100 [89.0]	43,257	その他	0.0	43,300		
e	() 30,367	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	38,338	100 [98.8]	38,804	[100.0] 100	0.0 100	38,800		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
b	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	0.0 +1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 -1.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -29.3	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 +1.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 0.0
e	正常	% / 月 +0.14	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 +4.0	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： 43,000 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			既成市街地内にあり、土地の再調達原価を把握することが困難であるため。								
(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		圏内の賃貸市場が未成熟であり、現実的な収益物件の想定が難しいことから、収益還元法を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C-10898	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5.9 m市道 北4 m 二方路		1住居 (70,200)		
b	若松06C-11201	北九州市若松区		建付地	()	不整形	東9.4 m市道		1住居 (60,200)		
c	若松06C-10718	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.5 m市道		1中専 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
d	若松06C-10204	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1中専 (60,200)		
e	若松06C-10801	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南5.9 m市道 東5.9 m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域 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	() 31,600	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,828	$\frac{100}{[134.5]}$	32,586	街路 交通・ 0.0	32,600	
b	() 28,863	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	41,233	$\frac{100}{[132.7]}$	31,072	接近 環境 0.0	31,100	
c	() 34,782	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,504	$\frac{100}{[109.1]}$	31,626	画地 行政 0.0	31,600	
d	() 33,211	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,211	$\frac{100}{[104.5]}$	31,781	その他 0.0	31,800	
e	() 44,188	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	43,330	$\frac{100}{[134.0]}$	32,336	[100.0] 100	32,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 +3.0	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 +7.0	交通・接近 0.0	環境 +17.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +10.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +15.0	環境 +12.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 31,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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 区郊外の自己所有目的の戸建住宅を中心とする既成住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	60,300 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] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	北九州市若松区鴨生田3丁目7番108「鴨生田3-7-8」				地積 (㎡)	267	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専 (60,100)	
	正方形	住宅 LS 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	二島2km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130m、西 60m、南 140m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 16m、			規模 260㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	若松区中部の戸建住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	二島駅 北西方2km	法令 2低専 (60,100) 規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,300 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、北九州市西部の住宅地域の圏域であり若松区鴨生田地区を中心とする。需要者の中心は若松・八幡地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は若松区中部エリアでは住環境が良好な戸建住宅団地に属し、周辺では大型商業施設が立地し、住宅地需要は高く地価水準は強含みで推移している。取引市場の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが1,500万円前後、新築戸建住宅が3,000万円前後と判断する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用の戸建住宅を主体とする既存住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では若松区内の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州八幡西(県) - 2	[104.4] 100	100	[123.6] 100	[103.0] 100	60,100	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 +3.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 58,900 円/㎡		価格変動形状要因の	一般的要因	若松区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、物価上昇の影響を受けつつも個人消費・雇用情勢は総じて堅調に推移している。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率 年間 +2.4 % 半年間 %	地域要因	居住環境及び大型商業施設へのアクセスが良好な戸建住宅団地として市場競争力は高く、地価は堅調に推移している。	
				個別的要因			対象地の個別的要因にかかる特段の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	若松06C-10729	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道 南4.5m 角地		1住居 (70,200)			
b	若松06C-10801	北九州市若松区				建付地	()	長方形	南5.9m市道 東5.9m 角地		1中専 (70,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域			
c	若松06C-10608	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	南6m市道 東4m 北6m 三方路		1低専 (50,60) 地区計画等			
d	若松06C-10603	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	南東7.5m市道		1低専 (50,80)			
e	若松06C-10622	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	北東5m市道 南西5m 二方路		1低専 (50,60) 地区計画等			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 44,260	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	43,653	100 [76.2]	57,287	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	59,000			
b	() 44,188	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	43,330	100 [72.3]	59,931	環境 画地	0.0 +3.0	61,700			
c	() 69,201	100 [100.0]	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [108.2]	66,003	100 [112.0]	58,931	行政	0.0	60,700			
d	() 61,759	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [/]	100 [102.0]	61,820	100 [106.0]	58,321	その他	0.0	60,100			
e	() 54,167	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	52,448	100 [90.3]	58,082		[103.0] 100	59,800			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.20	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	0.0 +1.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-26.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +1.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	-27.0
c	正常	% / 月 +0.36	街路 画地	0.0 +8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 +5.0	環境 環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+6.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	-6.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 60,300 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	公法上、第二種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	16,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	56,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須北 2 丁目 7 番 1 0 8 「高須北 2 - 7 - 1 1」			地積 (m ²)	293	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (40,60) (その他) 地区計画等
	ほぼ整形 1 : 1.5	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	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	折尾 4.3 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	折尾駅 北東方 4.3 km	法令	1 低専 (40,60) 地区計画等
	地域要因の将来予測	開発から相当の期間が経過したやや古い住宅団地であるが、良好な居住環境は維持されており、近隣地域における中古住宅市場は比較的活発に動いており、需要は堅調に推移していくものと予測する。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	56,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²				
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区西部の開発から相当の期間が経過した住宅団地一帯の地域である。需要者の中心は、市内の居住者を中心に、周辺市域からの流入も認められる。区画整然とした住宅街区で、良好な居住環境を背景として、選好性は維持されており、中古物件の取引や更地化した土地への建て替えなど、需要は堅調に推移している。取引の中心となる価格帯は、建物付きの中古物件で 2 5 0 0 万円前後、土地のみで 1 5 0 0 万円程度のものである。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模の戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成熟していないことから、収益価格を試算することはできなかった。以上から本件においては、居住の快適性等を主要な選択指標とする市場参加者の観点に立て、市場の実態を反映した標準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	北九州八幡西(県) - 2						
	前年指定基準地の価格	[104.4]	100	100	[100.0]	56,000	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	70,500 円 / m ²	100	[102.0]	[128.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準標準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,500 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	若松区東部の平坦地の住宅地域や西部の住宅団地では、需要は堅調に推移しているが、傾斜地勢の住宅地の需要は極めて弱い。	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						
	変動率	年間 +2.8 %	半年間 %			周辺地域では大規模な住宅地の供給が見られたが、良好な居住環境を維持している地域の住宅地に対する選好性は維持されている。	
						不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。	

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松06C - 10724	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	西10 m市道		1低専 (50,80)					
b	若松06C - 10603	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道		1低専 (50,80)					
c	若松06C - 10602	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		2低専 (60,100)					
d	若松06C - 10618	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北9.5 m市道		1中専 (60,200)					
e	若松06C - 10622	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道 南西5 m 二方路		1低専 (50,60) 地区計画等					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 58,602	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,836	$\frac{100}{[104.0]}$	56,573	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	() 61,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,820	$\frac{100}{[111.2]}$	55,594		56,600				
c	() 60,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	62,272	$\frac{100}{[108.8]}$	57,235		55,600				
d	() 51,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,869	$\frac{100}{[96.4]}$	53,806		57,200				
e	() 54,167	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	52,448	$\frac{100}{[92.2]}$	56,885	[100.0] 100	53,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	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	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	+9.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.23	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 その他	+10.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +3.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	-10.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 +4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 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： 56,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			適切な造成事例の入手が困難なため				
(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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第一種低層住居専用地域に自用の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、アパートなどの賃貸物件はほとんど見られず地域に賃貸市場が成熟していないため、適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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

鑑定評価額	3,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区藤ノ木 1 丁目 1 9 2 4 番 3 7 「藤ノ木 1 - 5 - 1 4」				地積 (m ²)	114	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中に中小規模の工場も見られる住宅地域	南 7 m 市道	水道、下水	藤ノ木 750 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 15 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 9 m、規模 120 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	7 m 市道	交通施設	藤ノ木駅 東方 750 m 法令 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因については、現在、格別の変動は認められず今後もほぼ現状を維持して推移するものと予測される。中小規模の工場も見られ居住環境にはやや難があるが、国道背後で最寄駅は比較的近く利便性は概ね良好である。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏のおよその範囲は、若松区中部から東部一円の住宅地域であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の市場取引については、膠着気味の状況が続いているものの、周辺一帯では相応の取引も見られ、市況改善の兆しが窺える。取引相場は、規模や類型などが区々であるため把握し難い状況であるが、中古物件の場合で概ね 500 ~ 1000 万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した近傍の取引事例を中心に採用した上で比準過程の各種補修正も適切に行い得たため、実証的かつ客観的な価格が求められたものと見られる。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、指定基準地の価格との均衡にも十分に留意した上で比準価格を採用して、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	標準地番号							
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	北九州若松(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	34,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	45,700 円 / m ²	100	[100.0]	[133.7]	100		地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 +35.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 34,000 円 / m ²			価格変動 形状 形成 要因 の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	圏内の景気は、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。立地性等による市況の 2 極化・個別化傾向は進展している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²					地域要因に格別の変動はない。生活利便性は比較的良好であり、現在のところ、地価は横ばい圏内で推移しているものと見られる。		
	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	若松06C-10204	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	東6m市道		1中専(60,200)		
b	若松06C-10597	北九州市若松区		更地	()	長方形	北東8m市道 北西6m 角地		1中専(70,200) 宅造規制区域 土砂災害警戒区域		
c	若松06C-10717	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北西20m国道		近商(90,200) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域		
d	若松06C-10711	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北5.5m市道		近商(90,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 33,211	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,211	100 [100.0]	33,211	街路 0.0 交通・接近 0.0	33,200	
b	() 33,181	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	32,726	100 [100.0]	32,726	環境 0.0	32,700	
c	() 35,596	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [90.0]	39,393	100 [113.3]	34,769	画地 0.0	34,800	
d	() 30,367	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	38,338	100 [104.9]	36,547	行政 0.0 その他 0.0	36,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +7.0	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： 34,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	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		当該地域は、中小規模の戸建住宅を主体とする地域である。不動産取引にあたっては自用目的の取引が支配的であり、明確な住宅の賃貸市場は確認できないため、収益還元法は適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	6,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区大字小竹字北ノ空 2 3 7 3 番 7				地積 (m ²)	305	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		「調区」(70,200)					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地の住宅地域	北西 4 m 市道	水道、下水	二島 2.8 km		(その他) 風致地区 (40,60)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢に農家住宅などが見られる既存の住宅地域	街路	4 m 市道	交通施設	二島駅 北方 2.8 km	法令「調区」(40,60) 風致地区 規制					
	地域要因の将来予測	山林や農地が広がる中に一般住宅などが見られる住宅地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。市街化区域に近接しており利便性は良好で、需要は堅調に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	20,600 円 / m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²										
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に、広く北九州市全域に及び範囲の市街化調整区域内の既存の住宅地域と判定する。需要者の中心は、若松区の居住者及びその世帯分離者、地域に地縁的な選好性を有する者などである。最寄り駅まではやや距離はあるが、市街化区域まで近接しており、利便性は比較的良好で、相対的な割安感もあって、地域の住宅地に対する選好性は維持されている。周辺地域における土地の取引は乏しく、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	近隣地域は、山林が迫る中、一般住宅などが見られる既存の住宅地域で、自用の土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。アパートなどの賃貸物件はなく、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の観点に立って、比準価格を標準に、不動産の需給動向や地域要因の推移などを総合的に勘案して、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 ²)	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 ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	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 ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動状況要因の	変	動	形	状	成	要	因	の		
	継続 新規	前年標準価格										20,500 円 / m ²	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											代表標準地 標準地	標準地
	代表標準地 標準地											標準地	標準地
公示価格		円 / m ²											
変動率		年間 +0.5 %	半年間 %										
<p>〔一般的要因〕 若松区東部の平坦地の住宅地域や西部の住宅団地では、需要は堅調に推移しているが、傾斜地勢の住宅地の需要は極めて弱い。</p> <p>〔地域要因〕 最寄り駅までやや距離があるものの市街化区域に近接しており、相対的な割安感から、地域の住宅地の需要は安定的に推移している。</p> <p>〔個別的要因〕 不動産の個性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>													

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C - 10205	北九州市若松区		建付地	()	長方形	西6 m市道		「調区」 (40,60)		
b	若松06C - 10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	西11.4 m市道		「調区」 (40,60)		
c	小倉南6C - 10210	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南7.5 m市道 北西2 m 東2 m 三方路		「調区」 (50,60) 土砂災害警戒区域		
d	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)		
e	小倉南6C - 10809	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南7.8 m市道 北西9 m 角地		「調区」 (40,60)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 14,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,547	$\frac{100}{[76.7]}$	18,966	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	19,000	
b	() 23,786	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,693	$\frac{100}{[110.8]}$	22,286	0.0 0.0 0.0	22,300	
c	() 20,799	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.4]}$	28,166	$\frac{100}{[126.9]}$	22,195	0.0 0.0	22,200	
d	() 23,269	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	23,965	$\frac{100}{[118.6]}$	20,207	0.0	20,200	
e	() 22,459	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	21,543	$\frac{100}{[111.3]}$	19,356	[100.0] 100	19,400	
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	画地 -26.6	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +4.0	環境 +20.0	画地 -3.0	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 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,600 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			既成の農家集落地域内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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		市街化調整区域に自用の一般住宅や農家住宅が見られる住宅地域であり、賃貸物件に対する需要はほとんどなく地域に賃貸市場が成立していないため、適用することができなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 大川不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州若松(県) - 11, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 大川 弘太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,800 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], 円/㎡, 1.1倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C-10205	北九州市若松区		建付地	()	長方形	西6m市道		「調区」(40,60)		
b	若松06C-10203	北九州市若松区		建付地	()	不整形	東6m市道		1中専(60,200)		
c	若松06C-10701	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北6m市道		1中専(60,200)		
d	若松06C-10998	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ正方形	西11.4m市道		「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	() 14,547	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,547	100 [94.6]	15,377	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,400	
b	() 19,306	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	25,741	100 [153.2]	16,802	環境 0.0	16,800	
c	() 20,600	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,600	100 [153.2]	13,446	画地 0.0	13,400	
d	() 23,786	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	24,693	100 [135.1]	18,278	行政 0.0 その他 0.0	18,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 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 -1.0	環境 +30.0	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： 15,800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				既成市街地のため適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格		円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、市街化調整区域内に位置し、戸建住宅、農家住宅が見られる地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎
鑑定評価額	25,100,000 円		1㎡当たりの価格	83,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月4日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区白山1丁目5番4外「白山1-8-5」			地積(㎡)	300	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)景観重点整備地区(90,400)			
	長方形 1.5:1	事務所 RC2	事務所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	東32m 国道	水道、ガス、下水	若松250m				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 150m、北 50m			標準的使用	店舗・事務所地、店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模			300㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街路 3.2m 国道	交通 施設	若松駅北方250m	法令 商業(80,400)準防 規制 景観重点整備地区			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、若松区の主要幹線道路である国道199号沿線に形成された商業地域である。店舗等商業系利用の需要に弱さが見られるが、マンション用地需要は強含みで推移しており、地価は小幅なプラス基調にある。								
(3) 最有効使用の判定	店舗・事務所地、店舗・事務所兼共同住宅地				(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		85,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		69,600 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区及び周辺区に形成された商業地域。若戸大橋の無料化により戸畑区方面の商業施設への顧客流出も見られるが、JR若松駅周辺は、商業地のマンション化が進行しており、デベロッパーの用地需要が地価を押し上げている。近隣地域は、北九州市内を走る幹線道路沿線の商業地域であり、需要者は、地縁を有する法人等が中心であり、マンション適地は市内を営業展開するデベロッパーが想定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。収益価格は、投資プレーヤーの市場行動を反映した価格であり、賃料水準、必要諸経費等は地域内において標準的なものと判断されるが、想定項目が介在し、規範性はやや劣るものと考察される。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、市場価格からアプローチした比準価格を重視し、収益価格を比較考量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	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 標準化補正 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
			100	[]	[]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州若松(県) 5-4	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -2.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	前年指定基準地の価格	90,000 円/㎡	[100.6]	100	100	[100.0]	83,100			
			100	[103.0]	[105.8]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 82,700 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。				
	変動率 年間 +1.0% 半年間 %				(地域要因)	若松区の人口は減少傾向。若松駅徒歩圏域に形成された国道沿線の商業地域。当該国道は車輛通行量が多く通過道路としての性格が強い。				
					(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C - 10714	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		準工 (60,200)		
b	若松06C - 10201	北九州市若松区		更地	()	長方形	南5 m市道		準工 (70,200)		
c	若松06C - 10705	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北5.3 m市道		商業 (100,318)		
d	八幡東06C - 10915	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)		
e	八幡東06C - 10902	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北27.5 m県道		商業 (100,400)		
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	() 57,124	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,238	$\frac{100}{[66.3]}$	86,332	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	86,300	
b	() 55,962	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,298	$\frac{100}{[65.6]}$	85,820	画地 0.0 行政 0.0	85,800	
c	() 68,875	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,875	$\frac{100}{[77.9]}$	88,415	その他 0.0	88,400	
d	() 77,875	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	88,040	$\frac{100}{[102.9]}$	85,559	その他 0.0	85,600	
e	() 94,549	$\frac{100}{[100.0]}$	[106.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,222	$\frac{100}{[119.5]}$	83,868	[100.0] 100	83,900	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -11.0	交通・接近 -4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 -4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.60	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 +5.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.60	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 +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： 85,600 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			既成市街地のため適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,675,730	2,581,880	9,093,850	8,329,200	764,650	(0.9554) 730,547	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	20,872,771 円 (69,600 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・事務所兼共同住宅	150.00	S	5 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 景観重点整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	300 ㎡	22.0 m x 14.0 m	前面道路：国道 32.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：フロア貸し 2～5 F：ファミリータイプ (平均専有面積 50 ㎡)			有効率の理由	93.0 %	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・事務所	150.00	85.0	127.50	2,000	255,000	4.0	1,020,000
							2.0	510,000
2 ~ 5	住宅	150.00	95.0	142.50	1,300	185,250	1.0	185,250
							1.0	185,250
~								
~								
~								
計		750.00	93.0	697.50		996,000		1,761,000
								1,251,000
年額支払賃料				996,000 円 x 12ヶ月 = 11,952,000 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)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				11,952,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 597,600 円				
以上計 + a+ - -				11,354,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,761,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 16,730 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 %) 1,251,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 304,600 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 + + +				11,675,730 円 (38,919 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10201	1,825 (1,816)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,147	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	若松06C(賃) - 10202	1,525 (1,522)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,889	月額支払賃料 (2,000 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	660,000 円	132,000,000 x	0.5 %
維持管理費	478,080 円	11,952,000 x	4.0 %
公租公課	土地 57,800 円	査定額	
	建物 1,122,000 円	132,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	132,000 円	132,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	132,000 円	132,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,581,880 円 (	8,606 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(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)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(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	132,000,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	8,329,200 円 (27,764 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,675,730 円	
総費用		2,581,880 円	
純収益 -		9,093,850 円	
建物等に帰属する純収益		8,329,200 円	
土地に帰属する純収益 -		764,650 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		730,547 円 (2,435 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	20,872,771 円 (	69,600 円 / m ²)	

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	あさひ不動産鑑定有限公司
北九州若松(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 境 達司

鑑定評価額	29,700,000 円	1㎡当たりの価格	92,000 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]	74,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区高須南2丁目1番102 「高須南2-1-4」				地積(㎡)	323	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他) (90,200)	
	長方形 1:2.5	店舗 W1	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東16m 市道	水道、ガス、下水	折尾3.7km		
(2)近隣地域	範囲	東 210m、西 30m、南 30m、北 50m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 29m、			規模	320㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	既成の大規模住宅団地を背後地とする近隣商業地域	街路	1.6m市道	交通施設	折尾駅北西方3.7km 法令 近商(80,200)準防 規制	
地域要因の将来予測	既成の大規模住宅団地を背後地とする商業地域であり、土地利用は現状維持程度で推移すると考察する。他地域の大規模店舗等との競合があるが、飲食店等の需要が見込まれ、地価は安定的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	比準価格	93,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	78,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、若松区及び八幡西区の商業地域等である。需要者の中心は、北九州市に営業基盤を有する事業者が想定される。近隣地域は、既成の大規模住宅団地を背後地とする商業地域である。近くの新しい大規模住宅団地の幹線道路沿いの店舗との競争があるが、各種店舗等が営業しており、繁華性が維持されている。画地規模により土地取引価格にばらつきがあるため、取引の中心となる価格帯は見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、若松区及び隣接する八幡西区内の商業地域等における複数の取引事例を採用して試算しており、その精度を確保し得ている。収益価格は、土地建物両方の投資額に見合った賃料収受に不確実性があり、比準価格より低位に試算された。本件では、精度が確保されている比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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する。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡西(県) 5 - 6 前年指定基準地の価格 93,500 円/㎡	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[100.0] 100	91,800	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 92,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕		景気は緩やかに改善している。国内は金融緩和状態が継続しており、円安傾向にある。消費者物価が上昇している。		
	- 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〕		郊外大規模住宅団地を背後地とする商業地域である。周辺大規模店との競合があるが、繁華性が維持されており、地価は安定している。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C-10102	北九州市若松区		更地	()	不整形	南3.5 m市道		商業 (90,240)		
b	若松06C-10713	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東20.5 m国道 東1.5 m 角地		2住居 (60,200)		
c	若松06C-10705	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北5.3 m市道		商業 (100,318)		
d	八幡西06C-10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2住居 (70,200)		
e	八幡西06C-11001	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北8 m市道 東8 m 西6 m 三方路		商業 (100,400)		
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	() 79,994	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	81,871	100 [87.9]	93,141	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	93,100	
b	() 74,868	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,018	100 [80.3]	93,422	環境 0.0	93,400	
c	() 68,875	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	68,875	100 [73.4]	93,835	画地 0.0	93,800	
d	() 99,242	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,425	100 [111.3]	91,128	行政 0.0 その他 0.0	91,100	
e	() 85,778	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	83,736	100 [88.8]	94,297	[100.0] 100	94,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 +6.0	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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,632,925	592,200	2,040,725	1,110,120	930,605	(0.9770) 909,201	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	25,255,583 円 (78,200 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 (㎡)		
店舗	100.00	S 1 F		100.00		
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 %	323 ㎡	11.0 m x 29.0 m	前面道路：市道 16.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・フロア貸し。			有効率の理由	100.0 %	当該構造・用途では標準的な有効率である。

(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	店舗	100.00	100.0	100.00	2,300	230,000	5.0		1,150,000	
~										
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		230,000			1,150,000	
年額支払賃料					230,000 円 x 12ヶ月 =					2,760,000 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					共益費は受授しない					
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)					敷金にて担保					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,760,000 円 x 5.0 % 円 x % =					138,000 円
以上計 + a+ - -										2,622,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					1,150,000 円 x 95.0 % x 1.00 % =					10,925 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(年) 運用利回り(%) 円 x % x % =					0 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 + + +					2,632,925 円 (8,151 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10702	2,571 (2,505)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	2,381	対象基準階の月額実質賃料 2,310 円/㎡
b	若松06C(賃) - 10698	2,409 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	2,294	月額支払賃料 (2,300 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	87,000 円	17,400,000 x	0.5 %
維持管理費	110,400 円	2,760,000 x	4.0 %
公租公課	土地	212,100 円	査定額
	建物	147,900 円	17,400,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	17,400 円	17,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,400 円	17,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	592,200 円 (	1,833 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(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 a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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	17,400,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² x 100.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	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	1,110,120 円 (3,437 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,632,925 円	
総費用		592,200 円	
純収益 -		2,040,725 円	
建物等に帰属する純収益		1,110,120 円	
土地に帰属する純収益 -		930,605 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		909,201 円 (2,815 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	25,255,583 円 (	78,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	63,200,000 円	1㎡当たりの価格	84,300 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]	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	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	北九州市若松区塩屋 3 丁目 4 番 1 0 4 外「塩屋 3 - 3 - 5」			地積 (㎡)	750	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	長方形 1:1.2	診療所 W 1	中低層の店舗、医院等が建ち並ぶ新興の路線商業地域	南東 40 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	本城 2.5 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 290 m、西 60 m、南 100 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	本城駅 北方 2.5 km	法令	1 住居 (70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業で開発された路線商業地域。背後住宅地域の人口増加に伴い幹線沿いに店舗・利便施設の集積が進行中。今後も商業施設の充実・発展傾向が続き、地価は強含みと予測。市況、賃料、利回り動向に要注意。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	62,100 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は若松区及び周辺市区町一円の幹線・準幹線沿いの商業地域で、特に学研都市ひびきの地区の路線商業地と代替・競争関係が強い。需要者の中心は個人を含む中小事業者のほか、物販・飲食等の大企業である。近隣及び周辺地域では沿道サービス型店舗や背後人口が増加し、発展傾向で、地価は昨年より強含みで推移中。取引は借地契約が中心で少なく、規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、対象地規模で 6,300 万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は想定上の不確定要素があるうえ、収益性に限界がある低層店舗想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 6	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	93,500 円 / ㎡	[105.1]	100	100	[100.0]	84,400	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	93,500 円 / ㎡		100	[100.0]	[116.4]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		価格形成要因		(一般的要因)	当区は人口減少・高齢化率上昇基調だが、商業地は西部の幹線沿いを中心に商業集積が進み、需要・地価は横ばい～強含みで推移中。		
	変動率 年間 +5.0 % 半年間 %		の		(地域要因)	土地区画整理事業の進展により塩屋・小敷地区の幹線沿いに商業集積が進行中で、背後住宅地域も熟成度が高まってきている。		
					(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。		

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松06C - 10612	北九州市若松区		更地	()	不整形	南40 m市道 東17 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等					
b	若松06C - 10618	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北9.5 m市道		1 中専 (60,200)					
c	八幡西06C - 10809	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道 南東22 m 角地		工業 (70,200)					
d	若松06C - 10713	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東20.5 m国道 東1.5 m 角地		2 住居 (60,200)					
e	若松06C - 10714	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		準工 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 43,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	62,026	$\frac{100}{[76.7]}$	80,868	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	() 51,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,869	$\frac{100}{[61.4]}$	84,477		80,900 84,500				
c	() 60,572 65,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	89,216	$\frac{100}{[97.8]}$	91,223		91,200				
d	() 74,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,018	$\frac{100}{[79.7]}$	94,125		94,100				
e	() 57,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,238	$\frac{100}{[73.1]}$	78,301	[100.0] 100	78,300				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -28.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 環境	-27.0
b	正常	% / 月 +0.23	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	-36.0
c	正常	% / 月 +0.50	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	+5.0 0.0	環境 環境	-5.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 環境	-24.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	-29.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 86,000 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)
	6,558,734	1,575,000	4,983,734	3,266,560	1,717,174	(0.9770) 1,677,679	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	46,602,194 円 (62,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	250.00	S	1 F	250.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	750 ㎡	25.5 m x 30.0 m	前面道路：市道 40.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	100.0	250.00	2,200	550,000	4.0	2,200,000
~							2.0	1,100,000
~								
~								
計		250.00	100.0	250.00		550,000		2,200,000 1,100,000
年額支払賃料				550,000 円 x 12ヶ月 = 6,600,000 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				一棟貸しの為計上しない				
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)				敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				6,600,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 330,000 円				
以上計 + a+ - -				6,270,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,200,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,900 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 %) 1,100,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 267,834 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 + + +				6,558,734 円 (8,745 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10698	2,409 (2,311)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	2,498	対象基準階の 月額実質賃料 2,301 円/㎡
b	若松06C(賃) - 11203	1,658 (1,590)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	2,105	月額支払賃料 (2,200 円/㎡)
c	若松06C(賃) - 11297	1,769 (1,696)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	2,306	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	330,000 円	6,600,000 x	5.0 %
公租公課	土地 451,400 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 ~	1,575,000 円 (	2,100 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(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 _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(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 ² x 250.00 m ² (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 (4,355 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,558,734 円	
総費用		1,575,000 円	
純収益 -		4,983,734 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 -		1,717,174 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		1,677,679 円 (2,237 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	46,602,194 円 (	62,100 円 / m ²)	

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	三好不動産鑑定事務所
北九州若松(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	90,500 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]	67,000 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	北九州市若松区本町2丁目661番1「本町2-13-23」				地積(㎡)	225	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他) (100,400)	
(2)近隣地域	長方形 3.5:1	店舗兼住宅 RC3	中小規模の店舗やホテル等が見られる商業地域	西25m市道、北側道	水道、ガス、下水	若松400m		
	範囲	東 0m、西 40m、南 50m、北 100m				標準的使用	中層店舗・事務所兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 28m、奥行 約 8m、				規模	240㎡程度、形状 長方形	
	地域的特性	特記 特になし		街路 2.5m市道	交通 若松駅 北東方400m	法令 商業(100,400)準防	事項 規制	
地域要因の将来予測	近隣地域は、熟成した既存商業地域であり特筆すべき変動要因は見当たらないため、当分の間は、ほぼ現状を維持するであろうと思われる。当面の地価は周辺の市況から推して、概ね横ばい圏内で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗・事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲は、若松区を中心とする商業地域一帯である。想定される需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など多様である。当該近隣地域は、若松区を中心市街地に位置しており、土地利用度は比較的高い状況である。良好な立地性から周辺では相応の取引も見られ、最近の地価は概ね安定基調で推移しているものと判断される。取引相場については、規模や地域性などで価格に相当程度のバラツキがあるため把握が困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、事例適格要件を具備した商業地の取引事例を採用して適切に試算しており、実証的かつ客観的な価格が求められたものと判断した。収益価格については、店舗・事務所兼共同住宅を想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であるため、各種の想定は困難であり、価格の精度にはやや難があると認めざるを得ない。したがって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 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 因 行政 其他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡			価格変動形成要因の	変動的 要因	北九州地区の景気は、緩やかに回復している。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、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 北九州若松 5 - 5 公示価格 90,300 円/㎡							変動的 要因
変動率	年間	+0.6%	半年間	+0.2%	変動的 要因	格別の個別的要因の変動は見当たらない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	若松06C-10102	北九州市若松区		更地	()	不整形	南3.5m市道		商業 (90,240)		
b	若松06C-10713	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東20.5m国道 東1.5m 角地		2住居 (60,200)		
c	八幡西06C-10313	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西20m市道		1住居 (60,200)		
d	戸畑06C-10901	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東25m県道 南西3m 二方路		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 79,994	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	81,871	100 [81.1]	100,951	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	104,000	
b	() 74,868	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,018	100 [95.0]	78,966	環境 0.0	81,300	
c	() 89,463	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	90,179	100 [90.3]	99,866	画地 +3.0	103,000	
d	() 90,473	100 [115.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	79,223	100 [96.0]	82,524	行政 0.0 その他 0.0	85,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	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 +1.0	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： 93,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,922,522	1,550,481	5,372,041	4,871,320	500,721	(0.9554) 478,389	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,668,257 円 (60,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗等兼共同住宅	135.00	S	3 F	405.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	100 %	400 %	400 %	225 ㎡	28.0 m x 8.0 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	鉄骨造3階建、1階は店舗、2階は事務所、3階は共同住宅を想定した。			有効率の理由	83.3 %	当該用途の建物として標準的である。

(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	店舗	135.00	75.0	101.25	2,248	227,610	4.0	910,440	2.0	455,220
2 ~ 2	事務所	135.00	85.0	114.75	1,750	200,813	4.0	803,252		
3 ~ 3	共同住宅	135.00	90.0	121.50	1,350	164,025	1.0	164,025	1.0	164,025
~										
~										
計		405.00	83.3	337.50		592,448		1,877,717		619,245
年額支払賃料						592,448 円 x 12ヶ月 = 7,109,376 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
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)						保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,109,376 円 x 5.0 % + 円 x % = 355,469 円				
以上計 + a+ - -						6,753,907 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,877,717 円 x 95.0 % x 1.00 % = 17,838 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 619,245 円 x 95.0 % x 0.2563 = 150,777 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 + + +						6,922,522 円 (30,767 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10697	2,219 (2,128)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	2,336	対象基準階の 月額実質賃料 2,318 円/㎡
b	若松06C(賃) - 10698	2,409 (2,311)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [100.0]	2,590	月額支払賃料 (2,248 円/㎡)
c	若松06C(賃) - 10201	1,825 (1,816)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,028	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	386,000 円	77,200,000 x	0.5 %
維持管理費	213,281 円	7,109,376 x	3.0 %
公租公課	土地 140,600 円	査定額	
	建物 656,200 円	77,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	77,200 円	77,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	77,200 円	77,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,550,481 円 (	6,891 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(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	77,200,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 405.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	4,871,320 円 (21,650 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,922,522 円	
総費用		1,550,481 円	
純収益 -		5,372,041 円	
建物等に帰属する純収益		4,871,320 円	
土地に帰属する純収益 -		500,721 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		478,389 円 (2,126 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	13,668,257 円 (	60,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	37,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価又は倍率	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	43,000 円 / m ² 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区童子丸 1 丁目 6 番 5 外「童子丸 1 - 4 - 8」			地積 (m ²)	693	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)		
	正方形	店舗兼工場 S 2	自動車関連店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東 20 m 国道	水道、ガス、下水	奥洞海 350 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	低層の店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 24 m、規模 600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いにやや規模の大きな画地が見られる商業地域	街路	2 0 m 国道	交通施設	奥洞海駅 北東方 350 m 法令 近商 (80,200) 準防 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	幹線街路沿線に低層店舗などが建ち並ぶ商業地域で、格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと思われる。接面する街路の通過交通量は多く需要は維持されており、地価は堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	44,600 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区の幹線道路沿線やその周辺一帯の商業地域と判定する。中心的な需要者は、自用の事業者や収益目的の不動産業者などである。店舗や事業所などの集積の程度は、中心部の商業地域と比較してやや低いが、通過交通量は多く、周辺地域への連続性も良好で、地域の商業地に対する需要は安定的に推移している。地域における商業地の取引は少なく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難な状況となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗や事業所が中心で、地域の賃料水準の把握が困難で、収益価格は相対的に信頼性が低いと判断される。比準価格は、いずれも若松区の幹線道路沿線やその周辺の商業地域にあって、利用状況や店舗構成などが類似する価格牽連性が高い事例から導出しており、相対的に規範性が認められる。したがって本件においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、さらに地域要因の推移などを総合的に勘案して、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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 他 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 他 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 53,800 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格変動状況要因の		(一般的) 要因	若松区東部の店舗需要は弱いものの住宅用地としての需要が見られ、西部の幹線道路沿線では商業用地需要が堅調に推移している。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %		(地域) 要因	接面する街路の車両通行量は多く、郊外型店舗や営業所の立地特性を有する地域の商業地に対する需給は維持されている。			
					(個別的) 要因	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松06C - 10714	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北20 m国道		準工 (60,200)					
b	若松06C - 10713	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東20.5 m国道 東1.5 m 角地		2住居 (60,200)					
c	若松06C - 10612	北九州市若松区		更地	()	不整形	南40 m市道 東17 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等					
d	若松06C - 10618	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ整形	北9.5 m市道		1中専 (60,200)					
e	若松06C - 10705	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	北5.3 m市道		商業 (100,318)					
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	() 57,124	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,238	$\frac{100}{[106.2]}$	53,896	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 74,868	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,018	$\frac{100}{[132.9]}$	56,447		53,900				
c	() 43,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	62,026	$\frac{100}{[115.2]}$	53,842		56,400				
d	() 51,153	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,869	$\frac{100}{[93.1]}$	55,713		53,800				
e	() 68,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,875	$\frac{100}{[122.2]}$	56,363		55,700				
									[100.0] 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 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+14.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	+33.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 -28.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 環境	+25.0
d	正常	% / 月 +0.23	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 -3.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-6.0 +8.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 環境	+18.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,200 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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)
	12,441,836	2,683,480	9,758,356	8,651,500	1,106,856	(0.9774) 1,081,841	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	30,909,743 円 (44,600 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	250.00	S	3 F	750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	693 ㎡	26.0 m x 27.0 m	前面道路：国道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸しの店舗、2～3階は平均占有面積が60㎡程度のファミリータイプの共同住宅			有効率の理由	93.3 %	同種の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	250.00	90.0	225.00	2,050	461,250	4.0	1,845,000
							2.0	922,500
2 ~ 3	住宅	250.00	95.0	237.50	1,150	273,125	1.0	273,125
							1.0	273,125
~								
~								
~								
計		750.00	93.3	700.00		1,007,500		2,391,250
								1,468,750
年額支払賃料				1,007,500 円 x 12ヶ月 = 12,090,000 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)				6,000 円/台 x 8 台 x 12ヶ月 + = 576,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				12,090,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 604,500 円				
以上計 + a+ - -				12,061,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,391,250 円 x 95.0 % x 1.00 % = 22,717 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 %) 1,468,750 円 x 95.0 % x 0.2563 = 357,619 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 + + +				12,441,836 円 (17,954 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	若松06C(賃) - 10697	2,219 (2,128)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,113	対象基準階の 月額実質賃料 2,144 円/㎡
b	若松06C(賃) - 10698	2,409 (2,311)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,190	月額支払賃料 (2,050 円/㎡)
c	若松06C(賃) - 10699	1,823 (1,814)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,026	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	715,000 円	143,000,000 x	0.5 %
維持管理費	379,980 円	12,666,000 x	3.0 %
公租公課	土地 87,000 円	査定額	
	建物 1,215,500 円	143,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	143,000 円	143,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	143,000 円	143,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,683,480 円 (	3,872 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9774
(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	143,000,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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	8,651,500 円 (12,484 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,441,836 円
総費用			2,683,480 円
純収益 -			9,758,356 円
建物等に帰属する純収益			8,651,500 円
土地に帰属する純収益 -			1,106,856 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,081,841 円 (1,561 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	30,909,743 円 (		44,600 円 / m ²)

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	オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所
北九州若松（県） 9 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 木原 正人

鑑定評価額	142,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,300 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格			1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市若松区南二島 4 丁目 4 9 5 番 1 5 4 外 「南二島 4 - 1 3 - 3」				地積 (m ²)	7,001 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	不整形 1:2	工場	大規模工場を中心として、事業所等も見られる臨海部の工業地域	東 15 m 市道	水道、下水	奥洞海 2.5 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 500 m、南 100 m、北 300 m			標準的使用	中小工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 120 m、規模 7,000 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	北九州市の代表的な臨海部の工業団地	街路	1 5 m 市道	交通施設	奥洞海駅 南東方 2.5 km	法令 工専 (60,200) 規制
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、若松区を中心に、広く北九州市全域に及び範囲にあって、工場や倉庫、事業所などが見られる工業地域と判定する。中心となる需要者は、製造業やリサイクル関連事業の法人などである。圏域内では、自動車やエネルギー産業などの工場進出も認められ、地域の工業地の需要は旺盛で、地価は堅調に推移している。地域内における工場地の取引は少なく、規模や用途もまちまちで、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の工場や事業所などが見られる工業地域で、自用地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域に貸し工場などの収益物件は見られず、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。比準価格は、いずれも若松区内の取引事例から導出したもので、規範性の高い価格が求められたものと思料する。したがって本件においては、比準価格を標準に、工業地の需給動向などを総合的に勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,000 円 / m ²			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	流通業務用地の旺盛な需要や設備投資動向を反映して、圏域内の工業地の需要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向が続いている。		
	- 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 / m ²					〔地域要因〕	北九州市の代表的な工業地域で地域に大きな変化は見られないものの旺盛な設備投資動向もあって、工業地の需要は堅調に推移している。	
変動率 年間 +6.8 % 半年間 %				〔個別的要因〕	不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松06C-10607	北九州市若松区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北11 m市道		工専 (60,200)	
b	若松06C-10103	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道 南東11 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区 特別用途地区	
c	若松06C-10596	北九州市若松区		建付地	()	長方形	南西11 m市道		工業 (60,200) 特別用途地区	
d	若松06C-10797	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東5.8 m市道		準工 (60,200)	
e	若松06C-10202	北九州市若松区		更地	()	長方形	西12 m市道 北12 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区	
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	() 23,784	100 [100.0]	[105.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,997	100 [127.5]	19,605	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,600
b	() 28,731	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	28,956	100 [143.8]	20,136	環境 0.0 画地 0.0	20,100
c	() 29,134	100 [100.0]	[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	30,969	100 [143.8]	21,536	行政 0.0	21,500
d	() 28,043	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	28,744	100 [141.4]	20,328	その他 0.0	20,300
e	() 16,153	100 [100.0]	[103.5] 100	100 [/]	100 [96.9]	17,253	100 [86.4]	19,969	[100.0] 100	20,000
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 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.55	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 +33.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +33.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.50	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 -10.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	臨海部に中小規模の工場や事業所が建ち並ぶ工業地域で、自社所有の自用の工場などが中心で、賃貸物件などは見られず、賃貸市場が成立していないため、適用することができなかった。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	224,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 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	北九州市若松区響町1丁目120番13				地積(㎡)	9,999	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専(60,200)				
	長方形1:1.5	工場	工場、倉庫等の建ち並ぶ臨海工業地域	北25m道路	水道	若松5.8km	(その他)臨港地区				
(2)近隣地域	範囲	東200m、西400m、南500m、北400m		標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約84m、奥行約120m		規模	10,000㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	臨港地区：工業港区	街路	2.5m道路	交通施設	若松駅 北方5.8km 法令 工専(60,200)臨港地区 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、臨海部の比較的新興の工業地域である。近年は、種々の工場進出により土地の利用度は高まっている。現在のところ特筆すべき変動要因は見当たらず、当面は概ね現状維持で推移するであろうと予測される。									
(3)最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	22,400 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	同一需給圏の範囲は、北九州市若松区を中心とする工業地域一帯である。需要の中心は、広域的に事業展開している法人であり、業種や業態は多様である。圏内の不動産市況は、取引の件数、値動きなどから推して活況を呈しつつあると思われ、最近の地価水準は底堅く上昇基調で推移しているものと判断される。なお、取引市場では、生産の効率性や費用の経済性、関連産業との位置関係などに着眼して取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、近傍の類似事例を採用した上で比準に係る各種の補修正も適切に施しており、実証的かつ客観的な価格を試算できたものと判断した。収益価格は、地域的特性などから明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について、客観的、批判的に検討した上で、比準価格を採用して、専門職業家としての良心に従い、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	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 21,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動率	年間	+6.7 %	半年間	%	変動状況要因	(一般的要因) 圏内の景気動向は緩やかな回復基調にある。企業の設備投資は増加している。生産並びに輸出は高水準で推移している。 (地域要因) 近年、周辺一帯では、各種インフラの優位性を背景に工場等の集積度が高まり発展傾向にある。市況から推して需要は底堅く堅調である。 (個別的要因) 格別の個別的要因の変動は見当たらない。

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	若松06C - 10104	北九州市若松区		更地	()	袋地等	東10 m道路		工専 (60,200) 臨港地区					
b	若松06C - 10599	北九州市若松区		底地	()	長方形	南西9.6 m道路		工専 (60,200) 臨港地区					
c	若松06C - 10710	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東20 m道路		工専 (60,200) 臨港地区					
d	若松06C - 10607	北九州市若松区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北11 m市道		工専 (60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 22,001	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,553	$\frac{100}{[98.0]}$	24,034	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	24,000				
b	() 20,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[103.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,487	$\frac{100}{[96.0]}$	22,382	0.0 0.0 0.0	22,400				
c	() 20,700	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	21,135	$\frac{100}{[100.0]}$	21,135	0.0	21,100				
d	() 23,784	$\frac{100}{[100.0]}$	[105.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,997	$\frac{100}{[113.0]}$	22,121	0.0	22,100				
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 +0.55	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	+1.0
b	正常	% / 月 +0.32	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	0.0
c	正常	% / 月 +0.30	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
d	正常	% / 月 +0.57	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 +1.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	+12.0
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： 22,400 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		当該近隣地域は、工場、物流関連施設などで構成された臨海部の工業地域である。地域的特性から明確な賃貸市場は、形成されておらず賃料水準の把握は困難であるため。					

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