鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	6,970,000 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	[令和 6 年1月]	43,000 円 / m ²
(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	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区高峰 1 丁目 1 7 3 番 「高峰 1 - 5 - 1 7」				地積 (m ²)	129	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 3.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の既成住宅地域	南西 4 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 1.2 km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 60 m、北 0 m			標準的使用	戸建住宅地				
	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	街路	4 m 市道	交通施設	戸畑駅南東方 1.2 km	法令 1 住居 (60,160) 規制			
	地域要因の将来予測	傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。街区形状もやや劣ることから、地価は当分の間、横這いで推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円 / 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	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。勾配のある街路沿いに中小規模の住宅地で地域は形成され、一般住宅が建ち並ぶが、街区は不揃いで階段道路も多いため、新規需要はやや弱い傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地 1 5 0 m ² で 8 0 0 万円前後と思われる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他		
	北九州戸畑(県) - 4	[]	100	100	[]	53,100				
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]					
	55,400 円 / m ²	100	[100.0]	[104.7]	100					
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / m ²			価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				(地域要因)	傾斜地勢の既成住宅地域。階段道路が多く街区形状の劣っているため従来から需要はやや弱含みの傾向にある。				
	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	戸畑06C - 10897	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6m市道		1住居 (60,200) 宅造規制区域		
b	戸畑06C - 11309	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南8m市道		1住居 (60,200)		
c	戸畑06C - 11398	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ整形	南東9.5m市道		2住居 (200,200) 宅造規制区域		
d	八幡西06C - 10508	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	東5.4m市道		1中専 (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	() 33,597	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	33,362	100 [63.7]	52,374	街路 0.0 交通・接近 0.0	52,400	
b	() 75,963	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	75,963	100 [141.1]	53,836	環境 0.0	53,800	
c	() 36,965	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [/]	100 [80.8]	46,618	100 [88.4]	52,735	画地 0.0 行政 0.0	52,700	
d	() 34,779	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [72.9]	48,137	100 [81.6]	58,991	その他 0.0	59,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.07	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 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +37.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 -19.2	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 +1.0	交通・接近 -15.0	環境 -5.0	画地 -27.1	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 54,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州戸畑(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	79,000 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	北九州市戸畑区中原西 3 丁目 7 番 3 1 「中原西 3 - 6 - 3 5」			地積 (㎡)	223	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200) 準防 (その他) (70,200)					
	ほぼ整形 1.2 : 1	住宅 W 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	九州工大前 550 m						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 14 m、規模 220 ㎡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	九工大前駅南東方 550 m 法令 1 住居 (70,200) 準防 規制					
	地域要因の将来予測	小倉北区に近接する戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅や小学校、スーパー等の生活施設が徒歩圏にある。景気回復傾向から需要は回復してきており、地価は上昇傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	68,800 円 / ㎡									
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区に近接する中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。需要者の中心は戸畑区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。良好な環境から需要は上昇傾向で推移している。近年開発された分譲地はあまり見られず、もっぱら中古住宅や取り壊し後の更地の取引となっている。規模は 60 ~ 70 坪程度で 2,000 ~ 2,400 万円程度、新築戸建で 3,500 万円 ~ 4,500 万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には中低層の共同住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他				
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]	100	補 正 其他				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州戸畑(県) - 3	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 環境 画地 行政 其他				
	前年指定基準地の価格	112,000 円 / ㎡	[107.1]	100	100	[100.0]	101,000	補 正 其他				
			100	[100.0]	[118.7]	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 97,100 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 +5.0 % 半年間 %	変 動 形 成 要 因 の			
	一般的 要因		建築費の高騰等から戸建需要が若干弱くなっているが、戸畑区の利便性や環境の良好な住宅地域は総じて強含み傾向にある。		地 域 要 因		環境や利便性の良好な住宅地域であることから、需要は比較的堅調で、周辺では高値の取引も見られ、地価は上昇傾向となっている。		個別的 要因		個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。	

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑06C - 10902	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.4 m市道		1 中専 (60,200)					
b	戸畑06C - 10903	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西5.7 m 角地		1 住居 (80,200)					
c	戸畑06C - 11308	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.2 m市道		1 住居 (60,200)					
d	戸畑06C - 11301	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	北東6 m市道		近商 (90,300)					
e	戸畑06C - 11395	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 102,141	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,695	$\frac{100}{[100.8]}$	103,864	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	() 85,336	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	83,845	$\frac{100}{[84.2]}$	99,578		104,000 99,600				
c	() 118,025	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	122,982	$\frac{100}{[113.9]}$	107,974		108,000				
d	() 117,768	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	123,185	$\frac{100}{[122.3]}$	100,724		101,000				
e	() 82,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	85,506	$\frac{100}{[84.6]}$	101,071	[100.0] 100	101,000				
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 +0.50	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+5.0
b	正常	% / 月 +0.29	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 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 環境	-15.0
c	正常	% / 月 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 環境	+15.0
d	正常	% / 月 +0.42	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	-5.0 0.0	環境 環境	+25.0
e	正常	% / 月 +0.33	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	-10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 103,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	3,789,202	799,560	2,989,642	2,455,900	533,742	(0.9777) 521,840	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	15,348,235 円 (68,800 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	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 準防	70 %	200 %	200 %	223 ㎡	16.2 m x 13.8 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	タイプは2DK、平均専有面積約40㎡			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 ~ 2	居宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000		
~							1.0	156,000		
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		312,000		312,000		
年額支払賃料				312,000 円 x 12ヶ月 =				3,744,000 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)				5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 +				= 120,000 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 (%))				3,744,000 円 x 4.0 % + 120,000 円 x 4.0 % =				154,560 円		
以上計 + a+ - -									3,709,440 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				312,000 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,995 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 %) 312,000 円 x 96.0 % x 0.2563 =				76,767 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % =				0 円		
総収益 + + +				3,789,202 円 (16,992 円/㎡)						

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 10503	1,274 (1,229)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,300	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 10904	1,485 (1,485)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,350	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	164,000 円	41,000,000 x	0.4 %
維持管理費	154,560 円	3,864,000 x	4.0 %
公租公課	土地 50,500 円	査定額	
	建物 348,500 円	41,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	799,560 円 (	3,585 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(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	41,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 240.00 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	2,455,900 円 (11,013 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,789,202 円	
総費用		799,560 円	
純収益 -		2,989,642 円	
建物等に帰属する純収益		2,455,900 円	
土地に帰属する純収益 -		533,742 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		521,840 円 (2,340 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	15,348,235 円 (	68,800 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	株式会社アブレイザル
北九州戸畑(県) - 3	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	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 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 倍率種別	92,000 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		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区天神 1 丁目 1 2 0 番 2 「天神 1 - 4 - 1 2」				地積 (m ²)	140	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北 8 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 1.6 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 150 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 11 m、奥行 約 14 m、規模 150 m 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方 1.6 km	法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域では大きな変化はなく、建替や小規模な分譲が見られる程度であるが、住宅地需要は旺盛で地価水準は上昇基調で推移している。							
(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	125,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	84,900 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	対象基準地の同一需給圏は当区及び小倉北区の比較的品等の高い住宅地の存する範囲。圏域内での主な需要者は小倉都心部等への通勤や私立学校への通学を目的とするエンドユーザーのほか、纏まった規模であれば大手や地場のハウスメーカー等の参入も想定される。需給動向については、平坦部の住宅地の需要は特に旺盛で、新築物件で画地期規にもよるが新築の土地建物で 4 0 0 0 万円程度であるが、高額物件も見られ取引の中心となる価格帯を見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では賃貸収入を目的とした土地取引は少なく、収益性を基礎とした価格形成がなされていない地域と判断されることから収益価格の説得力は相対的に劣るものとする。一方、比準価格は取引市場の実態を反映した実証的な価格であり説得力を有している。以上から、比準価格を標準とし、収益価格を参考とし、地域の不動産需給動向などにも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 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	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	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 112,000 円 / m ²			価格変動状況要因の	〔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。			
	- 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〕	中小の戸建住宅が多い当区平坦部の住宅地で、新規分譲も見られ相応の需要もあり、総じて住宅地需要は底堅い。		
	変動率	年間	+7.1 %	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	戸畑06C-11307	北九州市戸畑区				貸家建付地	()	ほぼ正方形	西2.7 m市道		近商 (90,200)			
b	戸畑06C-11316	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	東5.4 m市道		商業 (90,324)			
c	戸畑06C-11304	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	北東5.7 m市道		1住居 (70,200)			
d	戸畑06C-11014	北九州市戸畑区				建付地	()	長方形	南西6.1 m市道		1中専 (60,200)			
e	戸畑06C-11303	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1中専 (60,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 116,529	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	120,957	100 [93.9]	128,815	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	129,000			
b	() 125,486	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	128,121	100 [103.5]	123,788	環境 画地	0.0 0.0	124,000			
c	() 130,060	100 [100.0]	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	134,482	100 [105.0]	128,078	行政	0.0	128,000			
d	() 143,113	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	146,405	100 [115.2]	127,088	その他	0.0	127,000			
e	() 156,310	100 [100.0]	[105.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	165,532	100 [122.5]	135,128	[100.0] 100	0.0	135,000			
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 +0.42	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.42	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 +3.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.42	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	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.58	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	-2.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.59	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	0.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 125,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	2,324,513	479,752	1,844,761	1,431,610	413,151	(0.9777) 403,938	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	11,880,529 円 (84,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	70.00	L S 2 F		140.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	140㎡	11.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	シングルタイプ、各階2戸を想定。			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	70.00	100.0	70.00	1,410	98,700	1.0	98,700	1.0	98,700
2 ~ 2	共同住宅	70.00	100.0	70.00	1,410	98,700	1.0	98,700	1.0	98,700
~										
~										
計		140.00	100.0	140.00		197,400				197,400
年額支払賃料						197,400 円 x 12ヶ月 = 2,368,800 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						地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,368,800 円 x 4.0 % 円 x % = 94,752 円				
以上計 + a+ - -						2,274,048 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						197,400 円 x 96.0 % x 1.00 % = 1,895 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 %) 197,400 円 x 96.0 % x 0.2563 = 48,570 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 + + +						2,324,513 円 (16,604 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 11302	1,913 (1,764)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,555	対象基準階の 月額実質賃料 1,441 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 11398	1,702 (1,702)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [115.0]	100 [100.0]	1,423	月額支払賃料 (1,410 円/㎡)
c	戸畑06C(賃) - 11396	1,577 (1,496)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,472	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	95,600 円	23,900,000 x	0.4 %
維持管理費	94,752 円	2,368,800 x	4.0 %
公租公課	土地 38,500 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	479,752 円 (	3,427 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,900,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² x 140.00 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	1,431,610 円 (10,226 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,324,513 円
総費用			479,752 円
純収益 -			1,844,761 円
建物等に帰属する純収益			1,431,610 円
土地に帰属する純収益 -			413,151 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			403,938 円 (2,885 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	11,880,529 円 (		84,900 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑（県） - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	11,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,600 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) 路線価又は倍率	[令和 6 年 1 月] 倍率種別	44,000 円 / m ² 倍
(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		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市戸畑区福柳木 2 丁目 1 9 番 1 0 「福柳木 2 - 1 8 - 7」			地積 (m ²)	202	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80) (その他)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	西 6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 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 13 m、奥行 約 16 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	6 m 市道	交通施設	戸畑駅 南東方 2.8 km 法令 1 低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	国道 3 号の背後に位置する既成住宅地域。傾斜地勢でもあり、土地利用の高度化は見られず、地価水準を好転させる特段の要因はない。地価は当分の間横這いから若干の上昇傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,600 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	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。幹線道路背後に一般住宅が建ち並ぶが、傾斜地勢であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は若干持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地 2 0 0 m ² で 1 0 0 0 ~ 1 2 0 0 万円前後と思われる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺公基準地の動向等も総合的に考慮した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 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 55,400 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		(一般的要因)	コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。		
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				(地域要因)	旧来から一般住宅地域であるが、傾斜地勢に位置するため需要はやや弱含みの傾向にある。		
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 10408	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	南1.5 m私道		1住居 (60,160) 宅造規制区域	
b	八幡東06C - 10197	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.3 m市道 西3 m 角地		1中専 (70,172) 宅造規制区域	
c	八幡東06C - 11101	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	北東4 m市道		1住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
d	八幡東06C - 10303	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	南東11 m市道 南西6 m 角地		近商 (100,200)	
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	() 49,247	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	56,106	$\frac{100}{[99.2]}$	56,558	街路 交通・ 0.0	56,600
b	() 62,504	$\frac{100}{[100.0]}$	[104.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,975	$\frac{100}{[118.8]}$	53,851	接近 環境 0.0	
c	() 47,492	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	49,992	$\frac{100}{[89.1]}$	56,108	画地 行政 0.0	56,100
d	() 33,821	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[81.4]}$	52,040	$\frac{100}{[93.4]}$	55,717	その他 0.0	55,700
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 -0.04	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +7.0	環境 +3.0		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	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 +25.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0		
			画地 -18.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,600 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		既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑06C-10902	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	東5.4 m市道		1 中専 (60,200)	
b	戸畑06C-11315	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 西5.7 m 角地		1 住居 (70,200)	
c	戸畑06C-11011	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北西5.9 m市道		1 住居 (60,200)	
d	戸畑06C-11002	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 中専 (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	() 102,141	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	104,695	100 [128.5]	81,475	街路 0.0 交通・接近 0.0	81,500
b	() 120,915	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	119,389	100 [136.6]	87,400	環境 0.0	87,400
c	() 95,738	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	98,699	100 [116.7]	84,575	画地 0.0 行政 0.0	84,600
d	() 114,408	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	114,408	100 [136.6]	83,754	その他 0.0	83,800
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	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 +20.0		
			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 +0.33	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 +30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 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 +3.0	交通・接近 +3.0	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			
d	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 +30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,300 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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(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)	
	3,061,668	686,800	2,374,868	2,048,580	326,288	(0.9777) 319,012	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	9,382,706 円 (52,400 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層			延床面積 (㎡)	
共同住宅	100.00	L S 2 F			200.00	
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	160%	179㎡	12.0 m x 14.5 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	地域において標準的と解される低層共同住宅（専有面積が50㎡程度のファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0%	構造、用途等から標準的な有効率を採用した

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	100.00	100.0	100.00	1,300	130,000	1.0	130,000	1.0	130,000
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		260,000				260,000
年額支払賃料						260,000円 x 12ヶ月 =				3,120,000円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されているので、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 (%))						3,120,000円 x 4.0% + 円 x 4.0% =				124,800円
以上計 + a+ - -										2,995,200円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						260,000円 x 96.0% x 1.00% =				2,496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%) 260,000円 x 96.0% x 0.2563 =				63,972円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0円
総収益 + + +						3,061,668円 (17,104円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 10501	1,305 (1,305)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [113.0]	100 [100.0]	1,283	対象基準階の月額実質賃料 1,329円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 10502	1,310 (1,257)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	100 [108.0]	100 [100.0]	1,410	月額支払賃料 (1,300円/㎡)
c	戸畑06C(賃) - 10504	1,485 (1,426)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,416	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	136,800 円	34,200,000 x	0.4 %
維持管理費	156,000 円	3,120,000 x	5.0 %
公租公課	土地 34,900 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 ~	686,800 円 (	3,837 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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 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	2,048,580 円 (11,445 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,061,668 円	
総費用		686,800 円	
純収益 -		2,374,868 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 -		326,288 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		319,012 円 (1,782 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	9,382,706 円 (	52,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州戸畑(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月] 路線価又は倍率	47,000 円 / ㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	北九州市戸畑区西大谷 1 丁目 8 番 7 外 「西大谷 1 - 7 - 3 0」			地積 (㎡)	265	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他)
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑 2.6 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 100 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 14 m、奥行 約 18 m、規模			250 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 戸畑駅南方 2.6 km	法令 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	傾斜地勢の一般住宅を中心とする既成住宅地域。旧来からの戸建住宅地域であり、地価水準を好転させる要因は見当たらない。ただし周辺の住宅地需要の影響を受け、地価は若干の上昇で推移するものと予測される。					
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円 / ㎡				
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡				
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡				
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏内は、戸畑区、小倉北区、八幡東区、八幡西区の既成住宅地域と判断した。需要者の中心は、戸建住宅を指向する一次所得者等が中心となる。旧来からの戸建住宅等が建ち並ぶが、傾斜地勢で街区の形状の不規則であるため、新規需要はやや弱い傾向にあるが、地価は持ち直しを見せている。需要の中心となる価格帯は、土地 2 5 0 ㎡で 1 4 0 0 ~ 1 6 0 0 万円前後と思われる。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上より、比準価格のみが得られた。当該比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づいて試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。なお、近隣地域は自用目的が一般的な戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡にも十分に留意した結果、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補画地 正行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準 街路 交通 環境 補画地 正行政 その他
	北九州戸畑(県) - 4		100	100	[100.0]	58,500	0.0 地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 55,400 円 / ㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100		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 58,800 円 / ㎡		価格変動状況要因	(一般的要因)	コロナ禍の影響で、景気の減退傾向は継続中。一方、土地価格水準への影響は予測より小さく、利便性・嗜好性の高い地域の需要は堅調		
	- 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)	生活利便施設は、概ね徒歩圏内に確保されているが、最寄駅から若干距離のある既成住宅地域である。傾斜地勢にあり需要はやや弱い。		
	変動率	年間 +0.3 %	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	戸畑06C - 11005	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	北西5.5 m市道		準工 (60,200)					
b	戸畑06C - 11309	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		1住居 (60,200)					
c	八幡西06C - 10411	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西11 m市道		1住居 (60,200)					
d	八幡西06C - 10502	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1中専 (60,200)					
e	八幡東06C - 10917	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道		1住居 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 47,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.6]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,203	$\frac{100}{[117.7]}$	59,646	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	() 75,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,963	$\frac{100}{[130.9]}$	58,031		58,000				
c	() 66,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,074	$\frac{100}{[124.6]}$	60,252		60,300				
d	() 51,276	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,737	$\frac{100}{[88.4]}$	58,526		58,500				
e	() 64,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,040	$\frac{100}{[109.2]}$	59,560	[100.0] 100	59,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.33	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	+7.0 0.0	環境	+10.0
b	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	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+8.0 0.0	環境	+20.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境	+10.0
d	正常	% / 月 +0.09	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	-7.0 0.0	環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.24	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境	+5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 59,000 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		持ち家を主体とした住宅地域で、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、収益還元法は適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 28,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 138,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Valuation Amount), (8) 公価表示価格と格しをた (Public Valuation and Grading), (9) 指か定ら基の準検地討 (Indexing, Determination, Basis, and Land Investigation), (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か (Annual Comparison of Standard Valuation Investigation, Land Grade, etc.)

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	戸畑06C-11013	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		商業 (90,318)		
b	戸畑06C-11302	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南20 m県道 北4 m 西6 m 三方路		1 中専 (70,200)		
c	八幡西06C-10113	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南26.5 m市道 西6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区		
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	-				()						
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	() 114,519	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	116,466	100 [84.9]	137,180	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	137,000	
b	() 120,734	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	129,580	100 [84.6]	153,168	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	153,000	
c	() 133,075	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	138,803	100 [106.1]	130,823	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	131,000	
d	() 99,242	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,425	100 [77.8]	130,366	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	130,000	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 +3.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -8.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 142,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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)
	14,946,205	3,590,408	11,355,797	10,608,800	746,997	(0.9592) 716,520	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	20,472,000 円 (99,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	160.00	R C 5 F		800.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	400 %	400 %	205 ㎡	11.5 m x 18.0 m	前面道路：県道 36.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造 5 階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率 の理由	90.0 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	160.00	70.0	112.00	2,650	296,800	4.0	1,187,200	2.0	593,600
2 ~ 5	共同住宅	160.00	95.0	152.00	1,610	244,720	1.0	244,720	1.0	244,720
~										
~										
~										
計		800.00	90.0	720.00		1,275,680				2,166,080 1,572,480
年額支払賃料						1,275,680 円 x 12ヶ月 = 15,308,160 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されていない。				
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)						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 (%))						15,308,160 円 x 5.0 % + 円 x % = 765,408 円				
以上計 + a+ - -						14,542,752 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,166,080 円 x 95.0 % x 1.00 % = 20,578 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 %) 1,572,480 円 x 95.0 % x 0.2563 = 382,875 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 + + +						14,946,205 円 (72,908 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 10501	1,305 (1,305)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,616	対象基準階の 月額実質賃料 1,646 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 11398	1,702 (1,702)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,101	月額支払賃料 (1,610 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	890,000 円	178,000,000 x	0.5 %
維持管理費	765,408 円	15,308,160 x	5.0 %
公租公課	土地 66,000 円	査定額	
	建物 1,513,000 円	178,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	178,000 円	178,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,590,408 円 (	17,514 円 / m ²)	(経費率 24.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	178,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² x 800.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	10,608,800 円 (51,750 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			14,946,205 円
総費用			3,590,408 円
純収益 -			11,355,797 円
建物等に帰属する純収益			10,608,800 円
土地に帰属する純収益 -			746,997 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			716,520 円 (3,495 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	20,472,000 円 (		99,900 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
北九州戸畑(県) 5-2	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	25,700,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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]	100,000 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	北九州市戸畑区天神1丁目229番「天神1-12-6」			地積(㎡)	193	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他) (90,300)					
	長方形1:1.2	診療所兼住宅RC3	店舗、マンションが混在する近隣商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	九州工大前1.2km						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南150m、北20m			標準的使用	店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m			規模	200㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	20m市道	交通施設	九州工大前駅 南西方1.2km 法令 近商(80,300)準防 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域では未利用地が散見され、今後の土地利用の動向が注視される。当区の平坦部での用地需要は堅調であり、地価については上昇基調が続くと考えられる。										
(3)最有効使用の判定	店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	140,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	94,100 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	対象基準地の同一需給圏は当区及び隣接区の商業地や商住混在地等の存する範囲。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者と考えるが、業種業態によっては全国規模の企業、マンション建設目的であればデベロッパ一等も想定される。圏域内では利便性に優る幹線沿いの地域での需要は旺盛であるが、画地規模や利用目的等により個々に価格が形成されるため、市場での中心となる価格帯を見出し難い状況にある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍の取引を含む選択要件を具備した信頼性のある事例に基づいており市場性を反映し実証的である。一方、収益還元法は投資採算性検証の観点から有効であるが、想定項目や将来予測が多く、その結果の有効性にやや懸念を覚える。よって、本件では両試算価格の相対的な有効性から、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参考として調整し、地域の不動産需給動向等を踏まえ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	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]						
			100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	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	[]						
			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 126,000 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 北九州戸畑 5-4		公示価格 128,000 円/㎡		変動率 年間 +5.6% 半年間 +3.9%		価格形成要因	変動状況
	<p>(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。</p> <p>(地域要因) 大きな環境変化はないが、平坦部に纏まった規模の土地の需要は堅調である。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因の変動は認められない。</p>											

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	戸畑06C - 11317	北九州市戸畑区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北20 m市道		1住居 (60,200)					
b	戸畑06C - 11320	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道		商業 (90,400)					
c	戸畑06C - 11302	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南20 m県道 北4 m 西6 m 三方路		1中専 (70,200)					
d	戸畑06C - 11006	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	南東19.8 m市道 北3 m 角地		近商 (100,300)					
e	八幡東06C - 10104	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	北27 m県道 無道路地		商業 (90,400)					
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	() 147,659	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	150,760	$\frac{100}{[107.8]}$	139,852	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	() 167,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,863	$\frac{100}{[113.5]}$	149,659		150,000				
c	() 120,734	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	129,580	$\frac{100}{[93.7]}$	138,292		138,000				
d	() 127,389	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	130,386	$\frac{100}{[96.9]}$	134,557		135,000				
e	() 120,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,989	$\frac{100}{[88.4]}$	141,390	[100.0] 100	141,000				
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 +0.42	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	+1.0 0.0	環境	+10.0
b	正常	% / 月 +0.42	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 +2.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境	+5.0
c	正常	% / 月 +0.36	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	0.0 -3.0	交通・接近 その他	-8.0 0.0	環境	+5.0
d	正常	% / 月 +0.40	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 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.65	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 +2.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境	-15.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 140,000 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、再調達原価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)
	5,639,870	1,213,954	4,425,916	3,760,760	665,156	(0.9554) 635,490	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	18,156,857 円 (94,100 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	107.92	S	3 F	312.68		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	193 ㎡	12.5 m x 15.5 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階をファミリータイプの住戸(約50㎡)を想定した。			有効率 の理由	90.2 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	96.84	78.5	76.02	2,300	174,846	4.0	699,384
							2.0	349,692
2 ~ 2	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,480	152,529	1.0	152,529
							1.0	152,529
3 ~ 3	共同住宅	107.92	95.5	103.06	1,480	152,529	1.0	152,529
							1.0	152,529
~								
~								
計		312.68	90.2	282.14		479,904		1,004,442
								654,750
年額支払賃料				479,904 円 x 12ヶ月 = 5,758,848 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				地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率A (%) + (x 空室率B (%))				5,758,848 円 x 5.0 % + 円 x % = 287,942 円				
以上計 + a+ - -				5,470,906 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,004,442 円 x 95.0 % x 1.00 % = 9,542 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 %) 654,750 円 x 95.0 % x 0.2563 = 159,422 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				5,639,870 円 (29,222 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 11303	3,500 (3,326)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[110.0]}$ [110.0]	$\frac{100}{[104.0]}$ [104.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	3,059	対象基準階の 月額実質賃料 2,406 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 11305	2,030 (1,948)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[83.0]}$ [83.0]	$\frac{100}{[106.0]}$ [106.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,307	月額支払賃料 (2,300 円/㎡)
c	戸畑06C(賃) - 11397	2,675 (2,662)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[97.0]}$ [97.0]	$\frac{100}{[117.0]}$ [117.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,357	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	298,000 円	59,600,000 x	0.5 %
維持管理費	230,354 円	5,758,848 x	4.0 %
公租公課	土地 59,800 円	査定額	
	建物 506,600 円	59,600,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	59,600 円	59,600,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	59,600 円	59,600,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,213,954 円 (	6,290 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(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	59,600,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 312.68 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	3,760,760 円 (19,486 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,639,870 円
総費用			1,213,954 円
純収益 -			4,425,916 円
建物等に帰属する純収益			3,760,760 円
土地に帰属する純収益 -			665,156 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			635,490 円 (3,293 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	18,156,857 円 (		94,100 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分会名, 業者名, 株式会社 プライム評価研究所 北九州支所. Row 1: 北九州戸畑(県) 5 - 3, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 添野 敬一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 130,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 100,000 円/㎡, 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) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公価表示価格と格しをた, (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

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑06C-11013	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		商業 (90,318)	
b	戸畑06C-11302	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南20 m県道 北4 m 西6 m 三方路		1 中専 (70,200)	
c	八幡西06C-10113	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南26.5 m市道 西6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
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	-				()					
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	() 114,519	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	116,466	100 [90.5]	128,692	街路 0.0 交通・接近 0.0	129,000
b	() 120,734	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	129,580	100 [89.3]	145,106	環境 0.0	145,000
c	() 133,075	100 [100.0]	[104.2] 100	100 [100.0]	100 [99.9]	138,803	100 [111.2]	124,823	画地 0.0	125,000
d	() 99,242	100 [100.0]	[102.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,425	100 [81.8]	123,991	行政 0.0 その他 0.0	124,000
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +5.0	環境 -3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +1.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -6.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 132,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,286,169	3,168,513	10,117,656	9,297,600	820,056	(0.9592) 786,598	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	22,474,229 円 (96,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	175.00	R C 4 F		700.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	300 %	300 %	234 ㎡	11.0 m x 21.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	鉄筋コンクリート造4階建店舗兼賃貸向け共同住宅			有効率の理由	88.8 %	近隣地域内の中層ビルとして標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	175.00	70.0	122.50	2,610	319,725	4.0	1,278,900	2.0	639,450
2 ~ 4	共同住宅	175.00	95.0	166.25	1,630	270,988	1.0	270,988	1.0	270,988
~										
~										
~										
計		700.00	88.8	621.25		1,132,689				2,091,864 1,452,414
年額支払賃料					1,132,689 円 x 12ヶ月 =					13,592,268 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されていない。					
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)					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 (%))					13,592,268 円 x 5.0 % 円 x % =					679,613 円
以上計 + a+ - -										12,912,655 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					2,091,864 円 x 95.0 % x 1.00 % =					19,873 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%) 1,452,414 円 x 95.0 % x 0.2563 =					353,641 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % =					0 円
総収益 + + +					13,286,169 円 (56,779 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 11399	1,147 (1,100)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,588	対象基準階の 月額実質賃料 1,666 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 10506	2,030 (1,948)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,137	月額支払賃料 (1,630 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	780,000 円	156,000,000 x	0.5 %
維持管理費	679,613 円	13,592,268 x	5.0 %
公租公課	土地 70,900 円	査定額	
	建物 1,326,000 円	156,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,168,513 円 (	13,541 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	156,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² x 700.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	9,297,600 円 (39,733 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			13,286,169 円
総費用			3,168,513 円
純収益 -			10,117,656 円
建物等に帰属する純収益			9,297,600 円
土地に帰属する純収益 -			820,056 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			786,598 円 (3,362 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	22,474,229 円 (		96,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州戸畑(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	18,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,600 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]	77,000 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	北九州市戸畑区明治町 1 1 2 番 1 外「明治町 1 0 - 2」			地積 (m ²)	196	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)
	不整形 1:1.2	店舗、事務所兼共同住宅 RC 4	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南西14 m 市道	水道、ガス、下水	戸畑450 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	店舗・事務所兼共同住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 1 4 m市道	交通 戸畑駅北東方450 m	法令 商業 (90,400) 準防	
	地域要因の将来予測	商業繁華性のやや乏しい戸畑駅北側の商業地域であり、地域要因等の大きな変化はない。中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの既存商業地で、需要は若干強含んでおり、地価はやや上昇傾向と予測した。					
(3) 最有効使用の判定	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	96,600 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	67,500 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	同一需給圏は戸畑区中心部及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、投資家等が挙げられる。景気は回復基調で、需要は強含み傾向にある。周辺は中小規模の小売店舗や事務所等が建ち並ぶ J R 戸畑駅の北側に存し、繁華性は中心部に比べるとやや劣るものの、戸畑区商業地の需要は全体的に回復してきており、地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸畑駅北側の商業地であり、店舗等の賃貸需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 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	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 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	北九州戸畑(県) 5 - 2						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 126,000 円 / m ²	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [133.7]	100	99,500	地 街路 +2.0 域 交通 -5.0 要 環境 +38.0 因 行政 0.0 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 92,400 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	要因	北九州市の商業地需要は回復傾向にあり、これらの要因から戸畑区及びその周辺の商業地需要は強含み傾向で推移している。	内 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²						
	変動率	年間 +3.5 % 半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	戸畑06C - 10901	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東25 m 県道 南西3 m 二方路		商業 (100,400)				
b	戸畑06C - 11013	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m 市道		商業 (90,318)				
c	戸畑06C - 11309	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	南8 m 市道		1住居 (60,200)				
d	戸畑06C - 11397	北九州市戸畑区		建付地	()	ほぼ長方形	西8 m 市道		1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 90,473	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,223	$\frac{100}{[83.2]}$	95,220	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	95,200			
b	() 114,519	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	116,466	$\frac{100}{[122.2]}$	95,308		95,300			
c	() 75,963	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,963	$\frac{100}{[78.8]}$	96,400		96,400			
d	() 74,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,909	$\frac{100}{[96.8]}$	100,113		100,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	限定価格	% / 月 +0.13	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 -20.0	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 +0.33	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	行政 -2.0	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 -6.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.44	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 96,600 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,533,185	2,986,260	9,546,925	9,064,300	482,625	(0.9592) 462,934	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	13,226,686 円 (67,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	150.00	R C 5 F		750.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	196 ㎡	14.0 m x 18.0 m	前面道路：市道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは3LDK。			有効率の理由	88.0 %	店舗・事務所兼共同住宅としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗・事務所	150.00	80.0	120.00	2,690	322,800	4.0	1,291,200
							2.0	645,600
2 ~ 5	居宅	150.00	90.0	135.00	1,380	186,300	1.0	186,300
							1.0	186,300
~								
~								
~								
計		750.00	88.0	660.00		1,068,000		2,036,400 1,390,800
年額支払賃料				1,068,000 円 x 12ヶ月 = 12,816,000 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				12,816,000 円 x 5.0 % + 円 x 5.0 % = 640,800 円				
以上計 + a+ - -				12,175,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,036,400 円 x 95.0 % x 1.00 % = 19,346 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 %) 1,390,800 円 x 95.0 % x 0.2563 = 338,639 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 + + +				12,533,185 円 (63,945 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 11303	3,500 (3,326)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,917	対象基準階の月額実質賃料 2,814 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 11305	2,030 (1,948)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,718	月額支払賃料 (2,690 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	805,000 円	161,000,000 x	0.5 %
維持管理費	448,560 円	12,816,000 x	3.5 %
公租公課	土地 42,200 円	査定額	
	建物 1,368,500 円	161,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	161,000 円	161,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,986,260 円 (	15,236 円 / m ²)	(経費率 23.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	161,000,000 円	設計監理料率 208,000 円 / m ² x 750.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0563	躯体部分 0.0427 x 40 % +	仕上部分 0.0545 x 40 % +
			設備部分 0.0871 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	9,064,300 円 (46,246 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			12,533,185 円
総費用			2,986,260 円
純収益 -			9,546,925 円
建物等に帰属する純収益			9,064,300 円
土地に帰属する純収益 -			482,625 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			462,934 円 (2,362 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	13,226,686 円 (		67,500 円 / m ²)

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, 株式会社アブレイザル. Row 1: 北九州戸畑(県) 5 - 5, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 波多野 宏和

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 122,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 95,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,200)準防. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 129,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 85,700 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は戸畑区及び隣接する小倉北区などの幹線沿いに位置する商業地等の存する範囲でやや広域的に形成される. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は国道沿線に店舗を併用した住宅や医院等が建ち並ぶ商業地域で、自用物件も多いため、賃貸市場がやや未成熟であり、収益価格が低めに導出された. (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 117,000 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 公示価格, 変動率, 年間 +4.3%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	戸畑06C-11305	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南西20m市道 南西20m 角地		近商 (100,200)	
b	戸畑06C-11317	北九州市戸畑区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北20m市道		1住居 (60,200)	
c	戸畑06C-11006	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ台形	南東19.8m市道 北3m 角地		近商 (100,300)	
d	戸畑06C-11302	北九州市戸畑区		建付地	()	不整形	南20m県道 北4m 西6m 三方路		1中専 (70,200)	
e	小倉北6C-11104	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	南東18m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	() 181,423	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [/]	100 [105.0]	179,868	100 [124.8]	144,125	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	144,000
b	() 147,659	100 [100.0]	[102.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	150,760	100 [116.4]	129,519	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	130,000
c	() 127,389	100 [100.0]	[104.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	130,386	100 [102.0]	127,829	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	128,000
d	() 120,734	100 [100.0]	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	129,580	100 [98.7]	131,287	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	131,000
e	() 88,834	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [85.0]	100 [85.0]	124,183	100 [96.6]	128,554	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 [100.0] 100	129,000
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 +0.46	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +30.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 129,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,748,197	1,036,870	3,711,327	3,268,580	442,747	(0.9554) 423,000	(3.9 0.4) 3.5 %
	収益価格	12,085,714 円 (85,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	95.00	S 3 F		280.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	141 ㎡	7.0 m x 21.0 m	前面道路：国道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2、3階を住戸（ワンルームタイプ）を想定した。			有効率の理由	91.8 %	地域の標準的な有効率を採用した。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等 (月数)	a保証金等 (円)	b権利金等 (月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	店舗	90.00	85.0	76.50	2,000	153,000	4.0	612,000	2.0	306,000
2 ~ 2	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,400	126,350	1.0	126,350	1.0	126,350
3 ~ 3	共同住宅	95.00	95.0	90.25	1,380	124,545	1.0	124,545	1.0	124,545
~										
~										
計		280.00	91.8	257.00		403,895		862,895		556,895
年額支払賃料						403,895 円 x 12ヶ月 = 4,846,740 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						地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						4,846,740 円 x 5.0 % + 円 x % = 242,337 円				
以上計 + a+ - -						4,604,403 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						862,895 円 x 95.0 % x 1.00 % = 8,198 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 %) 556,895 円 x 95.0 % x 0.2563 = 135,596 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						4,748,197 円 (33,675 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	戸畑06C(賃) - 11396	1,577 (1,496)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	100 [76.0]	100 [100.0]	2,034	対象基準階の月額実質賃料 2,092 円/㎡
b	戸畑06C(賃) - 11305	2,030 (1,948)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	2,404	月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	259,000 円	51,800,000 x	0.5 %
維持管理費	193,870 円	4,846,740 x	4.0 %
公租公課	土地 40,100 円	査定額	
	建物 440,300 円	51,800,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	51,800 円	51,800,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,800 円	51,800,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,036,870 円 (	7,354 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(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	51,800,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² x 280.00 m ² (100% + 0.00 %)	
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	3,268,580 円 (23,181 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,748,197 円
総費用			1,036,870 円
純収益 -			3,711,327 円
建物等に帰属する純収益			3,268,580 円
土地に帰属する純収益 -			442,747 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			423,000 円 (3,000 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	12,085,714 円 (		85,700 円 / m ²)