

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉北(県) - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治
鑑定評価額	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	74,400 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) [令和 6 年1月]	58,000 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
				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		北九州市小倉北区常盤町 3 4 7 番 7 「常盤町 2 - 1 8」				地積 (㎡)	167 ()	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	一般住宅のほかにも共同住宅等が見られる住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 250 m、南 250 m、北 200 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 14 m、		規模 170 ㎡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	J R 小倉駅東方3 km		法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		地域要因に変化がなく、今後とも当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は上昇傾向で推移するものと思料する。								
(3) 最も有効使用の判定		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 76,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 59,500 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、J R 小倉駅から 3 . 5 km 圏内、比較的平坦な住宅地域一円である。需要者の中心は、市内居住者のうち地縁の選好性を有する勤労者世帯である。類似地域では、建売分譲業者が画地規模を細分し、総額 3 , 0 0 0 万円前後に抑えて市場に出す物件が増えており、需要は比較的堅調である。土地は 1 7 0 ㎡程度で 1 , 0 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円、新築の戸建物件で 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、類似地域に所在する規範性の高い 3 事例の価格を重視し他の価格を勘案して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺にアパート等も見受けられるが、建築費の高騰や土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、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) 公規価示価格と格しをた	■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州小倉北 - 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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	公示価格 58,600 円 / ㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	74,000		準 交通 0.0 域 交通 -8.0		
									化 環境 0.0 要 環境 -15.0		
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0 域 交通 -8.0		
									化 環境 0.0 要 環境 -15.0		
(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 72,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因) 人口は微減傾向で推移。都心回帰の影響等により、マンションの販売率は好調を維持している。ミニ開発の坪単価は上昇傾向である。						
					(地域要因) 地域要因に変化はないが、周辺の取引事例価格等から判断して地価は上昇している。						
					(個別的要因) 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %										

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 1

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 11002	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		1 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域			
b	小倉北 6 C - 10501	北九州市小倉北区				更地	()	ほぼ台形	北東6.6 m市道		1 住居 (60,200)			
c	小倉北 6 C - 10202	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		2 住居 (60,160)			
d	小倉北 6 C - 10405	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	北7 m市道		1 住居 (60,200)			
e	小倉北 6 C - 10503	北九州市小倉北区				底地	()	ほぼ台形	北東3 m市道		1 住居 (60,160)			
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	() 63,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,212	$\frac{100}{[87.3]}$	73,553	街路	0.0	73,600			
b	() 71,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,931	$\frac{100}{[91.8]}$	78,356	交通・接近	0.0				
c	() 67,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,387	$\frac{100}{[88.2]}$	76,402	環境	0.0				
d	() 51,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	55,181	$\frac{100}{[80.0]}$	68,976	画地	0.0				
e	() 41,800 69,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	70,397	$\frac{100}{[87.2]}$	80,731	行政	0.0				
									その他	0.0	69,000			
e									[100.0]		80,700			
									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 +0.12	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		
b	正常	% / 月 +0.09	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	-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 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-3.0	交通・接近	+1.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-20.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.12	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	+2.0	環境	-10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 76,000 円 / ㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地であり、適用が困難。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	2,734,305	556,092	2,178,213	1,832,940	345,273	(0.9777) 337,573	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	9,928,618 円 (59,500 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 (㎡)				
共同住宅		90.00		L S 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	167 ㎡	11.5 m × 14.5 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		住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 4 5 ㎡程度である。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,290	116,100	1.0	116,100		
							1.0	116,100		
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,290	116,100	1.0	116,100		
							1.0	116,100		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		232,200		232,200		
年額支払賃料				232,200 円 × 12ヶ月 = 2,786,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,786,400 円 × 4.0 % + 円 × % = 111,456 円						
以上計 + a+ - -				2,674,944 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				232,200 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,229 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 %) 232,200 円 × 96.0 % × 0.2563 = 57,132 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,734,305 円 (16,373 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	小倉北 6 C (賃) - 11101	1,422 (1,422)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,317	対象基準階の 月額実質賃料 1,319 円/㎡ 月額支払賃料 (1,290 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 20752	1,189 (1,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,321	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	122,400 円	30,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	83,592 円	2,786,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 28,800 円	査定額	
	建物 260,100 円	30,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	556,092 円 (3,330 円 / ㎡) (経費率 20.3 %)		
(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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	30,600,000 円	設計監理料率 165,000 円 / ㎡× 180.00 ㎡× (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 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,832,940 円 (10,976 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,734,305 円		
総費用	556,092 円		
純収益 -	2,178,213 円		
建物等に帰属する純収益	1,832,940 円		
土地に帰属する純収益 -	345,273 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	337,573 円 (2,021 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.4 %	
9,928,618 円 (		59,500 円 / ㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	18,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,500 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]	72,000 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		路線価又は倍率	倍
					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		北九州市小倉北区足原 2 丁目 8 番 2 1 「足原 2 - 6 - 1 7」				地積 (㎡)	198 ()	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 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅にマンション等 が介在する既成住宅地域		南4 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉3.5 km		(その他) (60,160)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 60 m、北 80 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 18 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m市道		交通	小倉駅南東方3.5 km		法令	1 住居 (60,160)
		事項		路		施設			規制	
(3)最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 92,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 64,300 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉北区を中心とする住宅地域であるが、特に小倉北区の東部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人を想定する。当該地域は人気のある住宅地域であり、需要はやや強含み、地価も上昇傾向にある。需要の中心価格帯は、土地で 1 5 0 0 万円 ~ 2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 4 0 0 0 万円 ~ 5 0 0 0 万円程度である。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象不動産の存する地域は、中規模一般住宅を中心とする既存住宅地域で、分譲マンションもあるが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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		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 街路 0.0	地 街路 0.0
	北九州小倉北(県) - 3								標準 交通 0.0	域 交通 +1.0
	前年指定基準地の価格 92,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	91,400		補 画地 0.0	要 環境 +4.0
(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 89,500 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 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因) 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。					
					(地 域 要因) 地域内に特段の変動要因はないが、人気のある住宅地域で需要は堅調である。地価もやや強含んでいる。					
					(個別的 要因) 個別的要因に変動はない					
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 2

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南西5.2 m市道		1 住居 (60,200)	
b	小倉北 6 C - 21155	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	ほぼ台形	東6.7 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域内	
c	小倉北 6 C - 10501	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	北東6.6 m市道		1 住居 (60,200)	
d	小倉北 6 C - 10202	北九州市小倉北区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	東4 m市道		2 住居 (60,160)	
e	小倉北 6 C - 10904	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		1 中専 (60,168)	
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	() 95,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,823	$\frac{100}{[106.1]}$	91,256	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	91,300
b	() 68,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	73,017	$\frac{100}{[78.2]}$	93,372		93,400
c	() 71,289	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,931	$\frac{100}{[79.0]}$	91,052		91,100
d	() 67,052	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,387	$\frac{100}{[72.1]}$	93,463		93,500
e	() 66,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,021	$\frac{100}{[73.5]}$	91,185	$\frac{[100.0]}{100}$	91,200
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 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 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.07	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 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -27.0		
c	正常	% / 月 +0.09	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 +3.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -27.0		
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +0.03	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 -2.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 92,000 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)
	3,155,874	664,540	2,491,334	2,048,580	442,754	(0.9777) 432,881	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,731,794 円 (64,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		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 %	198 ㎡	11.0 m× 18.0 m	前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2 階建、各階 2 D K が 2 戸の共同住宅。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	100.00	100.0	100.00	1,340	134,000	1.0	134,000
							1.0	134,000
2 ~ 2	居宅	100.00	100.0	100.00	1,340	134,000	1.0	134,000
							1.0	134,000
~								
~								
~								
計		200.00	100.0	200.00		268,000		268,000
								268,000
年額支払賃料				268,000 円 × 12ヶ月 = 3,216,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保				0 円
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,216,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 128,640 円				
以上計 + a+ - -				3,087,360 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				268,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,573 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 %) 268,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 65,941 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				3,155,874 円 (15,939 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	小倉北 6 C (賃) - 20750	1,280 (1,255)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,506	対象基準階の 月額実質賃料 1,370 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 20752	1,189 (1,141)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,321	月額支払賃料 (1,340 円/㎡)
c	小倉北 6 C (賃) - 20751	1,072 (1,072)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,261	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 ×	0.4 %
維持管理費	128,640 円		3,216,000 ×	4.0 %
公租公課	土地	40,000 円	査定額	
	建物	290,700 円	34,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	34,200 円		34,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,200 円		34,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円			
総費用 ～	664,540 円 (3,356 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		α : 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 × 200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599		躯体部分 0.0462 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,048,580 円 (10,346 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		3,155,874 円		
総費用		664,540 円		
純収益 -		2,491,334 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 -		442,754 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		432,881 円 (2,186 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
		12,731,794 円 (64,300 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
北九州小倉北(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	17,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	96,000 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]	74,000 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	路 線 価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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		北九州市小倉北区朝日ヶ丘3番20「朝日ヶ丘7-23」				地積 (㎡)	182 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)	
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		南東4 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉3 km		(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 14 m、規模 180 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	旧来からの住宅地域であり、戸建住宅のほか周辺にはマンションも多い		街路 4 m 市道	交通施設	小倉駅 西方3 km	法令規制	1 中専 (60,160)	
	地域要因の将来予測		当該地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ地域である。生活利便性に優ることから堅調な需要が見られ、地価も上昇傾向にある。未利用地もなく特段の変動要因はないことから、当面現状を維持すると予測する。							
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 96,000 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		同一需給圏は小倉北区中心市街地の外縁に位置する住宅地域で、主たる需要者は北九州市内へ通勤する給与所得者層と想定される。近隣地域は中心市街地へのアクセスや住環境が良好で、古くから企業社宅や戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。スーパー等も近隣にあり優れた立地条件が着目され、周辺ではマンション用地としての需要も見られる。取引価格帯は標準的規模の画地で1,700万円台が中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。自用の戸建て取引が中心で、賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用できなかった。比準価格の試算にあたっては規範性の高い取引事例を採用しており、市場性を反映した実証的な価格を得ることができた。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価 示標準 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 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 -		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 街路 化 交通 補 環境 正 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 92,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。				
	- 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 -				(地 域 要 因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。生活利便性に優る住宅地域で根強い需要があり、地価水準は上昇基調にある。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要 因)	個別的要因に変動は認められない。				
	変動率	年間	+4.3 %		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	小倉北6C - 20356	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東5.8 m市道		1住居 (60,200)	
b	小倉北6C - 10305	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.5 m市道 北西1.5 m 二方路		商業 (90,400)	
c	小倉北6C - 20355	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道 北東7.4 m 北西6 m 三方路		1住居 (70,200)	
d	小倉北6C - 20354	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1住居 (60,200)	
e	小倉北6C - 10551	北九州市小倉北区		底地	()	ほぼ正方形	東7.2 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	() 81,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	86,989	$\frac{100}{[90.9]}$	95,697	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	95,700
b	() 81,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	86,456	$\frac{100}{[91.1]}$	94,902		94,900
c	() 84,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.6]}$	91,819	$\frac{100}{[102.9]}$	89,231		89,200
d	() 91,501	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	98,628	$\frac{100}{[102.0]}$	96,694		96,700
e	() 51,813 86,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,809	$\frac{100}{[92.7]}$	96,881	$\frac{[100.0]}{100}$	96,900
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 +0.54	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 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -6.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.40	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 96,000 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	近隣地域は、自用の戸建住宅が標準的使用にある既成住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 25 日提出
北九州小倉北(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男
鑑定評価額	8,770,000 円		1 m ² 当たりの価格	68,500 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]	55,000 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	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		北九州市小倉北区新高田 1 丁目 1 7 6 番 「新高田 1 - 2 1 - 3」					地積 (㎡)	128 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)						
	正方形	住宅 L S 2	小規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域		南東4.2 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉600 m		(その他) (60,168)						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模		150 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4.2 m市道	交通施設	南小倉駅南方600 m		法令 規制	1 中専 (60,168)				
	地域要因の将来予測		古い閑静な住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、周辺地域では低中層のアパートの建築が盛んである。住宅地の需給は良好で、地価もやや上昇傾向にある。												
(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									69,000 円 / ㎡			
	収益還元法		収益価格									49,000 円 / ㎡			
	原価法		積算価格									/ 円 / ㎡			
	開発法		開発法による価格			/ 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区一円の既存の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部～南部地区の住宅地域と価格牽連性が強い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域であるが、駅に近く利便性も良いことから、近時、周辺のバス通り沿いでは低中層のアパートの建築が盛んである。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で 1 0 0 0 万円～ 1 5 0 0 万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、小規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域である。主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。														
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		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	街路	0.0	地	街路	+3.0	
	北九州小倉北(県) - 12								標準	交通	0.0	域	交通	-5.0	
	前年指定基準地の価格		[99.7]	100	100	[100.0]	68,500		標準	環境	0.0	要	環境	-10.0	
58,700 円 / ㎡		100	[100.0]	[85.4]	100	補		画地	0.0	因	行政	-3.0			
								正	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 68,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(一般的 要因)	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討						(地域 要因)	地域内に特段の変動要因はないが、駅に近く利便性も良いため、周辺地域では低～中層のアパート建築が盛んであり、地価もやや強含む。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号							(個別的 要因)	個別的要因に変動はない						
	公示価格 円 / ㎡														
変動率		年間 +0.7 %	半年間 %												

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 4

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10907	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	南西7 m市道 準角地		1 中専 (70,200)	
b	小倉北 6 C - 10305	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.5 m市道 北西1.5 m 二方路		商業 (90,400)	
c	小倉北 6 C - 10408	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南5.4 m市道		近商 (90,200)	
d	小倉北 6 C - 11001	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東5.6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,200)	
e	小倉北 6 C - 10603	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東5.8 m市道 南西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 73,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,553	$\frac{100}{[107.2]}$	67,680	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	67,700
b	() 81,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	86,456	$\frac{100}{[126.4]}$	68,399		68,400
c	() 82,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	104,368	$\frac{100}{[133.9]}$	77,945		77,900
d	() 61,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	61,822	$\frac{100}{[104.9]}$	58,934		58,900
e	() 70,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	76,610	$\frac{100}{[105.6]}$	72,547	$\frac{[100.0]}{100}$	72,500
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 +0.06	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 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +2.0		
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 +8.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +5.0		
e	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 69,000 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)
	2,101,954	452,080	1,649,874	1,431,610	218,264	(0.9777) 213,397	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,276,382 円 (49,000 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		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 中専	60 %	200 %	168 %	128 ㎡	11.0 m× 12.0 m	前面道路：市道 4.2 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	想定建物は、軽量鉄骨造、2 階建、各階 3 L D K が 1 戸の共同住宅。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	居宅	70.00	100.0	70.00	1,275	89,250	1.0	89,250
							1.0	89,250
2 ~ 2	居宅	70.00	100.0	70.00	1,275	89,250	1.0	89,250
							1.0	89,250
~								
~								
~								
計		140.00	100.0	140.00		178,500		178,500
								178,500
年額支払賃料				178,500 円 × 12ヶ月 = 2,142,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				2,142,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 85,680 円				
以上計 + a+ - -				2,056,320 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				178,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,714 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 %) 178,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 43,920 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				2,101,954 円 (16,422 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	小倉北 6 C (賃) - 10102	1,285 (1,258)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,353	対象基準階の 月額実質賃料 1,303 円/㎡ 月額支払賃料 (1,275 円/㎡) 基準階 2 F B
b	小倉北 6 C (賃) - 10104	1,001 (980)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,178	
c	小倉北 6 C (賃) - 10201	1,393 (1,393)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,396	

(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 ×	0.4 %
維持管理費	85,680 円	2,142,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 19,900 円	査定額	
	建物 203,100 円	23,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,900 円	23,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,900 円	23,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	452,080 円 (3,532 円 / m ²) (経費率 21.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 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 × 140.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,431,610 円 (11,184 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	2,101,954 円		
総費用	452,080 円		
純収益 -	1,649,874 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 -	218,264 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	213,397 円 (1,667 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	6,276,382 円 (	49,000 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]	85,000 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
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市小倉北区片野新町1丁目80番1 「片野新町1-12-5」			地積 (㎡)	1,327 ()	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 3.5:1	共同住宅 RC 4	マンション、戸建住宅の ほか事務所等も混在する 住宅地域	北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	片野650 m		(その他)

(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m				標準の使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 70 m、奥行 約 19 m		規模		1,300 m ² 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	片野駅南東方650 m	法令	1 住居 (60,200)
		事項			路		施設		規制	
	地域要因の将来予測	モノレール駅徒歩圏内で、都心部へのアクセスも良好な一般住宅、営業所等が混在する住宅地域である。生活利便性の良さ、都心回帰傾向から一定規模以上の画地の土地の需要は旺盛で、地価は上昇基調で推移すると予測。								

(3) 最も有効使用の判定	中層共同住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	111,000 円 / m ²		
	収益還元法	収益価格	78,600 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	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の高い既成市街地一円の圏域で、戸建住宅及び共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。需要者の中心は、収益物件の開発を目的とする不動産会社、法人投資家等である。モノレール駅徒歩圏内で都心部へのアクセスも良好であることから生活利便性に優れており、住宅地、商業地需要ともに旺盛なエリアである。取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。
----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最も有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	--

(8) 規格外 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 の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準化 補正 その他	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 / m ²	[] 100 100 []	100 []	[] 100							

(9)	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)		標 街路 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 域 交通 -11.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 その他 0.0
指か 定ら 基の 準検 地討	北九州小倉北(県) - 14						内 訳		
	前年指定基準地の価格	[103.1]	100	100	[100.0]				
	87,500 円 / m ²	100	[100.0]	[84.6]	100	107,000			

(10) 対年々 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 105,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的 要 因)	小倉北区の人口は微減傾向。アフターコロナの経済活動の正常化や都心回帰傾向等を背景に、利便性の良い住宅地需要の需要は堅調。
	変動率	年間	+4.8 %	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	小倉北6C - 11104	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	南東18 m市道		近商 (90,200)	
b	小倉北6C - 11105	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5.1 m市道 南西4 m 角地		1住居 (70,200)	
c	小倉北6C - 10606	北九州市小倉北区		建付地	()	正方形	北3.8 m市道		近商 (90,200)	
d	小倉北6C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南西5.2 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	() 88,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	131,945	$\frac{100}{[113.7]}$	116,047	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	116,000
b	() 95,960	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	104,845	$\frac{100}{[94.8]}$	110,596		111,000
c	() 109,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,496	$\frac{100}{[100.9]}$	111,493		111,000
d	() 95,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,823	$\frac{100}{[91.0]}$	106,399		106,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.20	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 +19.0		
b	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 +0.20	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 -9.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 111,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	45,090,455	9,927,744	35,162,711	31,469,600	3,693,111	(0.9599) 3,545,017	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	104,265,206 円 (78,600 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 (㎡)				
共同住宅		660.00		R C 4 F		2,640.00				
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 %	1,327 ㎡	67.9 m × 19.6 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		3 D K (約 5 7 ㎡ / 戸)			有効率 の理由	95.0 %	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 ~ 1	居宅	660.00	95.0	627.00	1,439	902,253	1.0	902,253		
							1.0	902,253		
2 ~ 2	居宅	660.00	95.0	627.00	1,439	902,253	1.0	902,253		
							1.0	902,253		
3 ~ 3	居宅	660.00	95.0	627.00	1,439	902,253	1.0	902,253		
							1.0	902,253		
4 ~ 4	居宅	660.00	95.0	627.00	1,439	902,253	1.0	902,253		
							1.0	902,253		
~										
計		2,640.00	95.0	2,508.00		3,609,012		3,609,012		
								3,609,012		
年額支払賃料				3,609,012 円 × 12ヶ月 = 43,308,144 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				9,000 円/台 × 25 台 × 12ヶ月 + = 2,700,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				43,308,144 円 × 4.0 % + 2,700,000 円 × 4.0 % = 1,840,326 円						
以上計 + a+ - -				44,167,818 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,609,012 円 × 96.0 % × 1.00 % = 34,647 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 %) 3,609,012 円 × 96.0 % × 0.2563 = 887,990 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				45,090,455 円 (33,979 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	小倉北 6 C (賃) - 11101	1,422 (1,422)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,496	対象基準階の 月額実質賃料 1,471 円/㎡ 月額支払賃料 (1,439 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 11102	1,210 (1,210)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,446	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	2,264,000 円	566,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,380,244 円	46,008,144 ×	3.0 %
公租公課	土地 340,500 円	査定額	
	建物 4,811,000 円	566,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	566,000 円	566,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	566,000 円	566,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	9,927,744 円 (7,481 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		

(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	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9599

(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	566,000,000 円	設計監理料率 208,000 円 / m ² × 2,640.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	31,469,600 円 (23,715 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	45,090,455 円
総費用	9,927,744 円
純収益 -	35,162,711 円
建物等に帰属する純収益	31,469,600 円
土地に帰属する純収益 -	3,693,111 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,545,017 円 (2,671 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
104,265,206 円 (	78,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	7,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	62,700 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]	50,000 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
					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		北九州市小倉北区黒原3丁目1086番17外「黒原3-26-17」				地積 (㎡)	126 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域		南4.5 m 市道	水道、ガス、下水	小倉3.8 km		(その他) 土砂災害警戒区域 (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 50 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 10 m、奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 なし		街 4.5 m市道		交通 J R小倉駅東方3.8 km		法令	1 中専 (60,180)
	事項		路		施設		規制		土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測		黒原地区は区内でも人気のあるエリアであるが、近隣地域は細街路が多いため、黒原地区の中では相対的に需要は低い。しかし、需要の高いエリアに隣接することから、大きな衰退なく推移していくものと予測される。								
(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 62,700 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		同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は街路配置の状態に劣り、かつ細街路が多いが、学区区としての人気は高いため、市場性は比較的高いものと思料される。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3500万円、土地のみであれば2000万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 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		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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	北九州小倉北(県) - 12									
	前年指定基準地の価格		[99.5]	100	100	[100.0]	62,700	補 正	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	58,700 円/㎡		100	[100.0]	[93.1]	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 62,200 円/㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的要因)	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。			
	□代表標準地 □標準地 標準地番号					(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			
	公示価格 円/㎡									
変動率		年間 +0.8 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 6

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10803	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東3 m市道		1 住居 (60,160)	
b	小倉北 6 C - 11001	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東5.6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	小倉北 6 C - 20951	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	小倉北 6 C - 21050	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	東4 m私道 西2 m 二方路		1 中専 (70,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
e	小倉北 6 C - 11002	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		1 住居 (60,200) 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	() 55,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	66,196	$\frac{100}{[101.2]}$	65,411	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	65,400
b	() 61,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	62,007	$\frac{100}{[103.0]}$	60,201		60,200
c	() 55,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,083	$\frac{100}{[90.3]}$	62,107		62,100
d	() 51,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	55,649	$\frac{100}{[91.2]}$	61,019		61,000
e	() 63,513	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	64,085	$\frac{100}{[99.0]}$	64,732	$\frac{[100.0]}{100}$	64,700
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 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0		
			画地 -0.1	行政 0.0	その他 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 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -3.0		
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0		
			画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 -7.5	環境 +7.0		
			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： 62,700 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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あり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州小倉北(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額	5,280,000 円	1㎡当たりの価格	58,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	47,000 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	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		北九州市小倉北区皿山町 2 4 9 8 番 1 9 「皿山町 1 - 9」				地積 (㎡)	91 ()	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 : 1.5	住宅 W 2	小規模住宅の多い丘陵地 の既成住宅地域		西3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1 km		(その他) 宅造規制区域 (60,160)		
(2)近隣地域	範囲		東 10 m、西 20 m、南 110 m、北 50 m		標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模		100 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記事項 街路条件が劣り、やや高台に位置する既成の住宅地域		街路 3 . 8 m 市道		交通施設 南小倉駅 西方1 km		法令規制 1 住居 (60,160) 宅造規制区域		
	地域要因の将来予測		小規模一般住宅が建ち並び既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。街路条件がやや劣る高台に存するものの類似地域の動向等を受けて地価は上昇基調で推移していくと予測する。								
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		ない		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 58,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は小倉北区の住宅地域と判断した。需要者の中心は市内都心部へ通勤するマイホーム購入を目的とするエンドユーザが想定される。北九州市内は高齢化、人口減少が止まらず進んでいる。小倉北区の人口はほぼ横這いから減少基調となっており世帯数も減少に転じているが、都心回帰のトレンドにより住宅需要は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、新築住宅で総額で 3 , 6 0 0 万円前後の水準で推移している。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅が建ち並び既成住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。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検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公開価示価格と格しをた	□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	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		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	地域要因行政その他
	北九州小倉北(県) - 12								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+4.0 -4.0 +3.0 -2.0 0.0
	前年指定基準地の価格 58,700 円 / ㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	58,100				
(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 57,600 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)		雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口は微減、世帯数は下落に転じ、高齢化率は上昇傾向である。				
	- 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				(地域要因)		既成住宅地であり特段の地域要因の変動は認められない。街路条件がやや劣るが主要幹線に近い住宅地域で上昇基調で推移している。				
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)		対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間	+0.7 %		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	小倉北 6 C - 11001	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	東5.6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,200)	
b	小倉北 6 C - 10905	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北西5 m市道		1 中専 (60,200)	
c	小倉北 6 C - 10803	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北東3 m市道		1 住居 (60,160)	
d	小倉北 6 C - 10405	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北7 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	() 61,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	61,822	$\frac{100}{[110.2]}$	56,100	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	56,100
b	() 61,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,444	$\frac{100}{[105.0]}$	58,518		58,500
c	() 55,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	66,328	$\frac{100}{[111.6]}$	59,434		59,400
d	() 51,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	55,181	$\frac{100}{[92.9]}$	59,398		59,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 -0.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 +8.0		
b	正常	% / 月 +0.04	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 0.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 -7.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +14.0		
d	正常	% / 月 +0.10	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため			
(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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	73,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,200 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]	68,000 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		北九州市小倉北区寿山町 5 1 1 番「寿山町 1 - 6 0」				地積 (㎡)	875 ()	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	共同住宅 R C 5	中層マンション、一般住宅、駐車場等が混在する住宅地域		南西 7.5 m 県道	水道、ガス、下水	小倉 3.2 km		(その他) 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 170 m、北 150 m			標準的使用	中層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 40 m、規模			900 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記 なし		街 7 . 5 m 県道	交通	J R 小倉駅南東方 3 km		法令 1 中専 (60,200)	
	事項				路	施設			宅造規制区域	
地域要因の将来予測		近隣地域は低層戸建て住宅や共同住宅が連担する地域である。住環境に恵まれないため、あまり人気のあるエリアではないが、平坦地で利便性は良いため、大きな衰退はなく、現状程度で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		中層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 84,600 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 58,000 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は小倉北区東部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉北区在住、又は小倉北区周辺に地縁を有する最終需要者及び投資家を中心となっているほか、マンション分譲業者による需要も見込まれる。近隣地域はマンション敷地として利用される等、高度利用された画地も多いが、やや住環境に劣る。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 3 5 0 0 万円、土地のみであれば 2 0 0 0 万円程度が中心となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上、比準価格及び収益価格が求められ若干の開差を生じた。対象不動産の存する近隣地域は、共同住宅も見られる地域であるが、元本と果実の相関関係が希薄な住宅地域にあってはその存在意義は低く、収益価格は信頼性に劣る。従って、市場実態に裏付けられた比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 +9.0
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	北九州小倉北(県) - 14								準 交通 0.0	域 交通 +9.0
	前年指定基準地の価格		[101.8]	100	100	[100.0]	84,200		標準 街路 0.0	地 街路 -2.0
	87,500 円 / ㎡		100	[100.0]	[105.8]	100			準 交通 0.0	域 交通 +9.0
(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 84,000 円 / ㎡			価格変動要因の	変	動的	状況	要因	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。	
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地									
	標準地番号									
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +0.2 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 8

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10603	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	南東5.8 m市道 南西5.5 m 角地		1 住居 (70,200)
b	小倉北 6 C - 21155	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	ほぼ台形	東6.7 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域内
c	小倉北 6 C - 10702	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	南西5.2 m市道		1 住居 (60,200)
d	小倉北 6 C - 10604	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	西6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (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	() 70,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	77,515	$\frac{100}{[97.8]}$	79,259	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	79,300	
b	() 68,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	73,235	$\frac{100}{[93.2]}$	78,578		78,600	
c	() 95,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,823	$\frac{100}{[110.0]}$	88,021		88,000	
d	() 104,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	103,744	$\frac{100}{[112.2]}$	92,463		92,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.30	街路 0.0 画地 -7.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +0.10	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 +3.5 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +3.0			
d	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +6.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,600 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)	
	24,448,012	5,152,814	19,295,198	17,490,800	1,804,398	(0.9560) 1,725,004	(3.8 - 0.4) 3.4 %	
	収益価格	50,735,412 円 (58,000 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		300.00		S 7 F		1,720.00	
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 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	875 ㎡	21.5 m× 42.0 m	前面道路：県道 7.5 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	各階 5 戸、2 D K のファミリータイプを想定			有効率 の理由	88.1 %	共用部分の査定による	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	300.00	85.0	255.00	1,330	339,150	1.0	339,150
							1.0	339,150
2 ~ 3	住宅	300.00	90.0	270.00	1,350	364,500	1.0	364,500
							1.0	364,500
4 ~ 7	住宅	200.00	90.0	180.00	1,400	252,000	1.0	252,000
							1.0	252,000
8 ~ 8		20.00						
~								
計		1,720.00	88.1	1,515.00		2,076,150		2,076,150
								2,076,150
年額支払賃料				2,076,150 円 × 12ヶ月 = 24,913,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,913,800 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 996,552 円				
以上計 + a+ - -				23,917,248 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,076,150 円 × 96.0 % × 1.00 % = 19,931 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 %) 2,076,150 円 × 96.0 % × 0.2563 = 510,833 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				24,448,012 円 (27,941 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	小倉北 6 C (賃) - 10401	1,284 (1,259)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,396	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10402	1,122 (1,100)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,352	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,168,000 円	292,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	747,414 円	24,913,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 171,400 円	査定額	
	建物 2,482,000 円	292,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	292,000 円	292,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	292,000 円	292,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,152,814 円 (5,889 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	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9560
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	292,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 1,720.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 × 40 % + 仕上部分 0.0602 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	17,490,800 円 (19,989 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	24,448,012 円		
総費用	5,152,814 円		
純収益 -	19,295,198 円		
建物等に帰属する純収益	17,490,800 円		
土地に帰属する純収益 -	1,804,398 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,725,004 円 (1,971 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
50,735,412 円 (	58,000 円 / m ²)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 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]	73,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区井堀 3 丁目 2 1 番 6 6 「井堀 3 - 2 1 - 4 8」				地積 (㎡)	198 ()	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)	
	正方形	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地 域		北西6.1 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉5 km		(その他) (60,120)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 47 m、西 25 m、南 86 m、北 33 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 14.4 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ正方形			
	地域的特性		特記事項 低層戸建住宅が建ち並び区画 整然とした住宅地域		街路 北西側 6 m市道		交通施設 小倉駅 南西方5 km		法令 1 住居 (60,120) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として成熟しており、特段の変動要因はない。近年は低金利政策を背景に住宅需要が拡大したが、今後は金融政策の転換による住宅地需要の変動に留意する必要がある。							
(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 93,000 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		小倉北区西部において中規模の戸建住宅地が整然と建ち並び住宅地域であり、同一需給圏は小倉北区内において同程度の地価水準にある戸建住宅地域である。主たる需要者はエンドユーザー及び戸建住宅地の販売、仲介を取扱う不動産業者等で、中心となる土地の取引価格帯は1,800万円から2,000万円であり、用地不足が強まる市況を背景に中古不動産の買取りは既存の建物解体撤去費用が上乗せとなるため高額取引を誘引する要因となっている。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要者は自己の居住用に土地を取得するエンドユーザーであり、市場においては利便性、安全性、快適性等を反映した取引相場が重要な判断基準となっており、実証性に富む比準価格は説得力を有すると思料する。また指定基準地に比準した価格との均衡及び過年度からの地価動向等を踏まえ比準価格を採用し、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 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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		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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 +10.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	北九州小倉北(県) - 3									
	前年指定基準地の価格 92,000 円 / ㎡		[104.3] 100	100 [100.0]	100 [103.5]	[100.0] 100	92,700			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 90,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	□代表標準地 □標準地 標準地番号									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %		(地域 要因)	区画整然とした住宅地域として熟成しており、且つ特段の変動要因は無いことから現状を維持し、安定した市況が続くものと予測する。				
					(個別的 要因)	特段の変動要因はない。				

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉北 6 C - 10302	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 北西3 m 角地		1 住居 (60,160)	
b	小倉北 6 C - 20851	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
c	小倉北 6 C - 20850	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	南東5.8 m市道		1 住居 (60,200) 居住誘導区域外 その他	
d	小倉北 6 C - 20852	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南東4 m市道		1 住居 (60,160)	
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	() 112,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	112,713	$\frac{100}{[102.8]}$	109,643	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	110,000
b	() 91,501	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	104,108	$\frac{100}{[113.3]}$	91,887		91,900
c	() 81,298	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,412	$\frac{100}{[95.4]}$	87,434		87,400
d	() 92,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,974	$\frac{100}{[98.0]}$	99,973		100,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 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 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -10.0	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 +10.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象不動産の最有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西澤不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男

鑑定評価額	9,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,700 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]	37,000 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		路線価又は倍率	倍
					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		北九州市小倉北区篠崎 4 丁目 1 5 5 1 番 2 7 「篠崎 4 - 7 - 3 1」				地積 (㎡)	213 ()	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)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域	南西 4 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉 1.5 km		(その他) 宅造規制区域		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 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 12 m、奥行 約 18 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 4 m市道		交通 施設	南小倉駅南西方 1.5 km	法令 規制 1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小規模の住宅が建ち並ぶ住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測され、地価水準はやや高台に位置するため概ね横ばい傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 45,700 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、小倉北区及び小倉南区の北部の住宅地域であるが、特に小倉北区の西部～南部地区の住宅地域と価格牽連性が高い。需要者は小倉北区の中心部に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。当該地域は、小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、やや高台にあるため需要がやや弱いと感じる。需要の中心は建物付の中古物件となり、総額で 1 0 0 0 万円～ 1 5 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格のみしか得られなかった。近隣地域は、中小規模の住宅が建ち並ぶやや高台の住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんど見受けられない。自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。したがって、比準価格を標準として、鑑定評価額を決定したが、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺の地価公示価格、地価調査価格等との検討を踏まえて、当該比準価格は妥当なものと判断できた。								
(8) 公規 価示 価格 と格 しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 付地 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 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的) 要 因	景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。				
					(地域) 要 因	地域内に特段の変動要因はないが、高台にあるため需要はやや弱い、地価水準は、ほぼ横ばい傾向で推移している。				
					(個別的) 要 因	個別的要因に変動はない				
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 10

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10304	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	北5.7 m市道 南東1 m 角地		1 中専 (60,200) 宅造規制区域
b	小倉北 6 C - 10402	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	北4.6 m市道		1 中専 (60,184)
c	小倉北 6 C - 10905	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	北西5 m市道		1 中専 (60,200)
d	小倉北 6 C - 20951	北九州市小倉北区				更地	()	長方形	東4 m市道		1 住居 (60,160)
e	小倉北 6 C - 21050	北九州市小倉北区				更地	()	ほぼ整形	東4 m私道 西2 m 二方路		1 中専 (70,160) 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	() 34,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	42,372	$\frac{100}{[102.6]}$	41,298	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	41,300	
b	() 27,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	43,097	$\frac{100}{[91.1]}$	47,307		47,300	
c	() 61,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,444	$\frac{100}{[134.0]}$	45,854		45,900	
d	() 55,473	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,194	$\frac{100}{[121.2]}$	46,365		46,400	
e	() 51,296	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	55,208	$\frac{100}{[116.3]}$	47,470	$\frac{[100.0]}{100}$	47,500	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -19.2	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 +3.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -7.0			
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +25.0			
d	正常	% / 月 +0.12	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 +2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 +25.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 45,700 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					既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では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	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉北(県) - 11	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	4,690,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	35,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	価	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					倍率種別

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		北九州市小倉北区都1丁目1013番18 「都1 - 15 - 18」				地積 (㎡)	110	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)		
	ほぼ整形 1 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地斜面の住宅地域		南東4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉4 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 200 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 10 m、規模			100 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 なし		街 路 4 . 5 m市道		交通 施設	J R小倉駅南西方4 km		法令 規制 1 中専 (60,180)		
	地域要因の将来予測	起伏の多い傾斜地にあることから小倉北区の中ではあまり選考されない地域であり、周辺の環境条件も不良であるため概して需要は弱い。将来的に大きな変化は見込めない地域であることから地価は下落傾向で推移。									
(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 42,600 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は小倉北区の価格水準が低い住宅地域の範囲。需要者の中心は小倉北区在住または小倉北区に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は、古くに造成された住宅団地で、細街路が多くかつ傾斜地であることから、車両での往来にやや難がある地域であり、かつ環境的にも優れないため、需要は極めて低調。小倉北区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は、総額で3500万円、土地のみであれば2000万円が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 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		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 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 43,900 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 の 変 動 状 況	(一般的 要因)	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。					
					(地域 要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。					
					(個別的 要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。					
	変動率	年間	-3.0 %		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	小倉北 6 C - 10402	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	北4.6 m市道		1 中専 (60,184)	
b	小倉北 6 C - 21051	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	北西6 m市道 北4.6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	小倉北 6 C - 10404	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	東7.7 m市道		1 中専 (60,200)	
d	小倉北 6 C - 10801	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東5.2 m市道		1 住居 (660,200)	
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	() 27,233	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	48,484	$\frac{100}{[110.3]}$	43,956	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	44,000
b	() 25,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[76.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	40,799	$\frac{100}{[99.8]}$	40,881		40,900
c	() 49,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,155	$\frac{100}{[110.7]}$	44,404		44,400
d	() 42,968	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	50,298	$\frac{100}{[123.2]}$	40,826		40,800
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 -0.05	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 +5.0		
			画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.05	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 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 +0.5	環境 +8.0		
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.5	環境 +19.0		
			画地 -15.0	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： 42,600 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あり、適切な賃貸事例がなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) - 12	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	22,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,500 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]	47,000 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
					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		北九州市小倉北区黒原 2 丁目 3 6 番 7 7 外 「黒原 2 - 3 7 - 2 0」				地積 (㎡)	380 ()	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)				
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い丘陵 地の閑静な住宅地域		南7.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	小倉4 km		(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 100 m、西 100 m、南 50 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 23 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	画地規模の大きな画地が多い 傾斜地地域		街路 7 . 5 m市道	交通 施設	小倉駅 南東方4 km	法令 規制	1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域				
	地域要因の将来予測		傾斜地勢に画地規模が大きい中規模住宅が建ち並ぶ既存住宅地域。地域的特性は現状のまま推移していくものと予測するが、住宅地需要の二極化が進展し需要は相対的に弱く地価水準は今後も緩やかな下落基調と予測。										
(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 58,500 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、小倉北区南東部を中心とした区内の既存住宅地域一円。主な需要者は、北九州市内に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。自然災害への関心の高まり、住宅地需要の二極化の進展の中、土砂災害警戒区域内の傾斜地勢の土地需要は、生活利便性等の要因により相対的に弱く、地価は継続して下落基調にある。取引の中心となる価格帯は、土地は対象基準地と同程度の規模で、2 , 0 0 0 ~ 2 , 2 0 0 万円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		近隣地域は、自用の中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、賃貸市場は未成熟であることから収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、小倉北区内の基準地と類似した実際の取引事例から比準したもので市場性を表す実証的な価格で、証明力の高い価格である。よって、本件では、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、過年度からの地価水準の推移動向等に留意しつつ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規 価示 標準 格し をた	□代表基準地 □基準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		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 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 58,700 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	金融緩和と政策の下、小倉北区の平坦部では不動産需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は低調で、地価は二極化の傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表基準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表基準地 □基準地 標準地番号 北九州小倉北 - 6 公示価格 58,600 円 / ㎡					〔地域 要因〕	近隣地域は、傾斜地勢に中規模住宅が建つ既存住宅地域であり、近年頻発する自然災害等への関心の高まりから市場動向に注視を要する。						
							〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-0.3 %					半年間	-0.2 %				

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 12

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10806	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	北西4 m市道		1 住居 (60,160)
b	小倉北 6 C - 10904	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	北西4.2 m市道		1 中専 (60,168)
c	小倉北 6 C - 10902	北九州市小倉北区				更地	()	長方形	北4 m私道		1 住居 (60,160)
d	小倉北 6 C - 10552	北九州市小倉北区				更地	()	台形	北東4.4 m市道		1 中専 (60,176)
e	小倉北 6 C - 11001	北九州市小倉北区				更地	()	不整形	東5.6 m市道 北4 m 角地		1 中専 (70,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 16,446	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[55.0]}$	$\frac{100}{[67.9]}$	44,170	$\frac{100}{[74.7]}$	59,130	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	59,100	
b	() 66,887	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,021	$\frac{100}{[115.0]}$	58,279		58,300	
c	() 42,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,480	$\frac{100}{[72.9]}$	58,272		58,300	
d	() 75,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,597	$\frac{100}{[127.9]}$	59,106		59,100	
e	() 61,392	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	61,822	$\frac{100}{[104.7]}$	59,047	$\frac{[100.0]}{100}$	59,000	
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 +0.04	街路 0.0 画地 -32.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -28.0			
b	正常	% / 月 +0.03	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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +14.0			
c	正常	% / 月 -0.03	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 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -29.0			
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 -3.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +22.0			
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -3.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 58,500 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、かつ、戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難である。以上の理由から、収益還元法の採用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	14,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	75,000 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)路線価又は倍率	[令和 6年1月]	59,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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		北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 1 番 1 2 「中井 1 - 2 1 - 1 5」				地積 (㎡)	188 ()	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	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域		西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	九州工大前1.5 km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 200 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 13.3 m、 奥行 約 15 m、 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	旧来からの戸建住宅を中心とする既成住宅地域		街路 6 m市道	交通施設	九州工大前駅 南東方 1.5 km		法令規制 1 住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測		住宅地域としての熟成度を増しつつ推移していくものと予測される。											
(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 75,000 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、小倉北区内の住宅地域である。需要者の中心は北九州市内等に通勤する者のうち当該圏域に選好性を有する個人がほとんどを占める。主な需要者層は 4 0 代前後の一次取得者である。需給関係は、新たな宅地供給が少なく、弱含みで推移していたが、低金利を受けて、持ち直しの傾向が見られる。土地のみで 1 , 5 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で 3 , 0 0 0 万円前後が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公開価 示価格 値と 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	個別の 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	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		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 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	0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0
	北九州小倉北(県) - 12								0.0	0.0	+2.0			
	前年指定基準地の価格 58,700 円 / ㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [78.3]	[100.0] 100	74,700		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 73,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	北九州の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。									
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □ 標準地 標準地番号				小倉北区郊外に位置し、地域要因の変化は認められない。									
	公示価格 円 / ㎡				対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。									
	変動率	年間	+2.0 %		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	小倉北6C - 10908	北九州市小倉北区				更地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道 南西6 m 準角地		1 中専 (70,200)
b	小倉北6C - 20250	北九州市小倉北区				更地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 南東3.9 m 二方路		1 住居 (70,200)
c	小倉北6C - 10551	北九州市小倉北区				底地	()	ほぼ正方形	東7.2 m市道		1 中専 (60,200) 居住誘導区域内 その他
d	小倉北6C - 10302	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 北西3 m 角地		1 住居 (60,160)
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	() 143,065	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	139,901	$\frac{100}{[164.6]}$	84,995	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	85,000	
b	() 118,529	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	119,468	$\frac{100}{[161.3]}$	74,066		74,100	
c	() 51,813 86,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	89,809	$\frac{100}{[118.8]}$	75,597		75,600	
d	() 112,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	112,713	$\frac{100}{[151.9]}$	74,202		74,200	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.28	街路 +2.0 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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +60.0			
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +55.0			
c	正常	% / 月 +0.40	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 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.25	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 -2.0 行政 -1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +55.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 75,000 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	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	30,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,200 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]	70,000 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
					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		北九州市小倉北区金鶏町 9 1 番 2 「金鶏町 6 - 1 0」				地積 (㎡)	340 ()	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 : 1.5	事務所兼共同住宅 R C 4	中規模住宅、マンション 等が建ち並ぶ住宅地域		南6 m 市道	水道、 ガス、 下水	南小倉1.8 km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 70 m				標準的使用	中低層共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模		300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道		交通	南小倉駅西方1.8 km		法令	1 住居 (60,200)		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。生活利便性が比較的良好なことから需給は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 91,600 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 75,700 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、小倉北区西部を中心とした住宅地域である。主な需要者は一般個人等で圏外からの流入も認められる。小倉北区では利便性の良いエリアやマンション適地では需要が底堅い。近隣地域周辺は生活利便性が比較的良好で賃貸マンションに適し、また、新規宅地分譲も見られるなど需要は底堅く、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、画地規模、建物の築年等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には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	近隣地域は、一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域であるが、自己使用目的の取引も多く、用途も多様なため価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、小倉北区都心部外延に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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		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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 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 87,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	小倉北区では生活利便性の良いエリアの住宅地需要は底堅いが、傾斜地や街路の劣るエリア、郊外部の需要は弱く二極化が進展している。						
	- 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 基準地番号					(地域要因)	一般住宅、共同住宅等が混在する生活利便性が比較的良好な既成住宅地域で、需給は底堅く、地価は上昇傾向に推移している。					
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 14

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10305	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南東9.5 m市道 北西1.5 m 二方路		商業 (90,400)
b	小倉北 6 C - 10910	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	東8 m市道		商業 (90,400)
c	小倉北 6 C - 10408	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	南5.4 m市道		近商 (90,200)
d	小倉北 6 C - 10907	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ正方形	南西7 m市道 北西4.5 m 角地		1 中専 (70,200)
e	小倉北 6 C - 21152	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	ほぼ正方形	南8 m市道 西2.1 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	() 81,933	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	86,456	$\frac{100}{[99.0]}$	87,329	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	87,300	
b	() 113,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,971	$\frac{100}{[131.1]}$	93,037		93,000	
c	() 82,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	104,368	$\frac{100}{[116.5]}$	89,586		89,600	
d	() 73,490	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,842	$\frac{100}{[79.5]}$	91,625		91,600	
e	() 115,443	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	121,457	$\frac{100}{[125.4]}$	96,856	$\frac{[100.0]}{100}$	96,900	
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 +0.25	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +5.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -12.0			
b	正常	% / 月 +0.47	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 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -20.0	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 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0			
d	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -2.1	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 +8.0 その他 0.0	環境 +15.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,600 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					既成市街地のため原価法の適用は困難。					
(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)
	8,462,353	1,739,220	6,723,133	5,828,270	894,863	(0.9777) 874,908	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	25,732,588 円 (75,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		180.00		S 3 F		540.00	
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 %	340 ㎡	14.0 m× 23.5 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	タイプは 1 K・専有面積約 3 8 ㎡～ 4 0 ㎡			有効率 の理由	88.3 %	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	居宅	180.00	85.0	153.00	1,450	221,850	1.0	221,850
							1.0	221,850
2 ~ 2	居宅	180.00	90.0	162.00	1,425	230,850	1.0	230,850
							1.0	230,850
3 ~ 3	居宅	180.00	90.0	162.00	1,400	226,800	1.0	226,800
							1.0	226,800
~								
~								
計		540.00	88.3	477.00		679,500		679,500
								679,500
年額支払賃料				679,500 円 × 12ヶ月 = 8,154,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				8,000 円/台 × 5 台×12ヶ月+ = 480,000 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)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,154,000 円 × 4.0 % + 480,000 円 × 4.0 % = 345,360 円				
以上計 + a+ - -				8,288,640 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				679,500 円 × 96.0 % × 1.00 % = 6,523 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 %) 679,500 円 × 96.0 % × 0.2563 = 167,190 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				8,462,353 円 (24,889 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	小倉北 6 C (賃) - 10201	1,393 (1,393)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,466	対象基準階の 月額実質賃料 1,482 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10202	1,577 (1,577)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,502	月額支払賃料 (1,450 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	389,200 円	97,300,000 ×	0.4 %
維持管理費	259,020 円	8,634,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 69,400 円	査定額	
	建物 827,000 円	97,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	97,300 円	97,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	97,300 円	97,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,739,220 円 (5,115 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	α : 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	97,300,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 540.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,828,270 円 (17,142 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	8,462,353 円		
総費用	1,739,220 円		
純収益 -	6,723,133 円		
建物等に帰属する純収益	5,828,270 円		
土地に帰属する純収益 -	894,863 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	874,908 円 (2,573 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	25,732,588 円 (	75,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) - 15	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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]	80,000 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
				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		北九州市小倉北区片野新町 3 丁目 4 4 5 番 「片野新町 3 - 3 - 3」				地積 (㎡)	170 ()	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)	
	正方形	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	城野440 m		(その他) (60,120)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 90 m、南 80 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 13 m、奥行 約 13 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	ゼロ・カーボンをコンセプト に開発された住宅地域		街路 6 m市道	交通施設	城野駅 北方440 m		法令規制	1 住居 (60,120) 地区計画等
	地域要因の将来予測		ゼロ・カーボンをコンセプトとして開発された地域の一画にあり、周辺の既存地域とは一線を画している。開発販売から日が浅く変動要因は少ない。当面は現状を維持し、地価水準は上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 100,000 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		城野駅北側に開発された住宅地域で同一需給圏は小倉北区内において同程度の地価水準にある戸建住宅地域である。主たる需要者はエンドユーザー及び戸建住宅地の販売・仲介を取扱う不動産業者等で、中心市街地の外縁部にあって、日常の利便性と良質な居住環境を備えた住宅地域として堅調な需要があり、中心となる土地の取引価格帯は総額 1 , 7 0 0 万円～ 2 , 3 0 0 万円を維持している。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めることになった。主たる需要者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、多数の取引事例を比較検討して求めた比準価格は市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。また指定基準地に比準した価格との均衡を有していることから比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。								
(8) 公開価 示標準 価格と 格しを した	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 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	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 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	
	北九州小倉北(県)	- 3								
	前年指定基準地の価格 92,000 円 / ㎡	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	101,000				
(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 98,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。				
					(地 域 要 因)	北九州市東部の市街地にカーボンニュートラルを取り入れて開発された住宅地域であり注目度は高く、当面は現状を維持すると予測する。				
					(個別的 要 因)	特段の変動要因はない。				
	変動率 年間 +2.0 % 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	小倉北6C - 10702	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ整形	南西5.2m市道		1住居 (60,200)
b	小倉北6C - 10301	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	北3.7m市道		1住居 (60,160)
c	小倉北6C - 10505	北九州市小倉北区				更地	()	長方形	北東5.6m市道		商業 (90,336)
d	小倉北6C - 11005	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	西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	() 95,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		96,823	$\frac{100}{[99.8]}$	97,017	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	97,000
b	() 96,582	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		99,769	$\frac{100}{[96.0]}$	103,926		104,000
c	() 109,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		110,422	$\frac{100}{[103.7]}$	106,482		106,000
d	() 98,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		103,295	$\frac{100}{[101.8]}$	101,469		101,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.20	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 +5.0 その他 0.0	環境 -4.0			
b	正常	% / 月 +0.33	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -4.0			
c	正常	% / 月 +0.30	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 +8.0 その他 0.0	環境 -4.0			
d	正常	% / 月 +0.41	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 +6.0 その他 0.0	環境 -4.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 100,000円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	対象不動産の最も有効使用は戸建住宅地であり、一般に戸建住宅はその仕様について嗜好性が強く反映されるため類似の賃貸事例の収集及び適切な純収益の算定が困難であることから、収益還元法の適用を断念した。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) - 16	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	34,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	99,000 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]	74,000 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
					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		北九州市小倉北区江南町 1 0 1 8 番 7 外「江南町 5 - 1 2 」				地積 (㎡)	344 ()	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	
	台形 1 : 3	共同住宅 S R C 11	幹線道路背後のマンション等が多い中高層共同住宅地域		北東6.1 m 市道	水道、ガス、下水	小倉1.3 km		(その他) 駐車場整備地区 (90,366)	
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 30 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記	なし		街	6 . 1 m市道		交通	小倉駅南東方1.3 km 法令 商業 (90,366) 準防	
		事項			路			施設	規制 駐車場整備地区	
(3)最有効使用の判定	共同住宅地						(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 104,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 81,700 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部周辺の利便性の良好な既成市街地一円の圏域で、中高層の共同住宅、営業所等が混在する住宅地域である。需要者の中心は賃貸マンションを中心とする収益物件の開発を目的とする不動産会社、法人投資家等である。都心部へのアクセスも良好であることから生活利便性に優れており、住宅地、商業地需要ともに旺盛なエリアである。取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参酌し、指定基準地との検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	□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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0 域 交通 -1.0			
(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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0 要 環境 +5.0	
	北九州小倉北(県) - 14								補 画地 0.0 因 行政 -10.0	
	前年指定基準地の価格 87,500 円 / ㎡		[103.1] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	[100.0] 100	96,400		正 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 92,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		金融緩和政策の下、小倉北区の平坦部では不動産需要は堅調であるが、利便性の劣る地域では需要は低調で、地価は二極化の傾向にある。			
	- 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 -				〔地域要因〕		都心部近郊で利便性が高く共同住宅が多く見られ、人口の都心回帰傾向を背景に需要は旺盛であるが、特段の変動要因は見られない。			
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県)

- 16

宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10702	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ整形	南西5.2 m市道		1 住居 (60,200)	
b	小倉北 6 C - 10505	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東5.6 m市道		商業 (90,336)	
c	小倉北 6 C - 10804	北九州市小倉北区		更地	()	台形	北東4 m市道		商業 (100,240)	
d	小倉北 6 C - 10502	北九州市小倉北区		建付地	()	長方形	西6 m市道		商業 (90,360) 駐車付置義務	
e	小倉北 6 C - 10606	北九州市小倉北区		建付地	()	正方形	北3.8 m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	() 95,675	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	96,823	$\frac{100}{[96.0]}$	100,857	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	101,000
b	() 109,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	110,422	$\frac{100}{[109.1]}$	101,212		101,000
c	() 91,954	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	116,536	$\frac{100}{[114.1]}$	102,135		102,000
d	() 106,633	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	111,431	$\frac{100}{[100.0]}$	111,431		111,000
e	() 109,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	112,496	$\frac{100}{[110.9]}$	101,439	$\frac{[100.0]}{100}$	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 +0.20	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 -2.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	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 +7.0 その他 0.0	環境 +2.0		
c	正常	% / 月 +0.34	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.50	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 -3.0 行政 -2.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 104,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地であり再調達原価が把握できないため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 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)
	19,487,432	4,870,487	14,616,945	13,622,000	994,945	(0.9599) 955,048	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	28,089,647 円 (81,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		R C 10 F		1,100.00				
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				
商業 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	366 %	344 ㎡	10.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 6.1 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 D K 約 3 3 ㎡ / 1 戸			有効率 の理由	90.0 %	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 ~ 1		110.00	90.0	99.00	1,570	155,430	1.0	155,430		
							1.0	155,430		
2 ~ 10		110.00	90.0	99.00	1,628	161,172	1.0	161,172		
							1.0	161,172		
~										
~										
~										
計		1,100.00	90.0	990.00		1,605,978		1,605,978		
月額支払賃料				1,605,978 円 × 12ヶ月 = 19,271,736 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 5 台× 12ヶ月 + = 600,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				19,271,736 円 × 4.0 % + 600,000 円 × 4.0 % = 794,869 円						
以上計 + a+ - -				19,076,867 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,605,978 円 × 96.0 % × 1.00 % = 15,417 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 %) 1,605,978 円 × 96.0 % × 0.2563 = 395,148 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				19,487,432 円 (56,650 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	小倉北 6 C (賃) - 10802	1,201 (1,175)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,623	対象基準階の 月額実質賃料 1,664 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 11101	1,422 (1,422)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,710	月額支払賃料 (1,628 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,225,000 円	245,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	993,587 円	19,871,736 ×	5.0 %
公租公課	土地 79,400 円	査定額	
	建物 2,082,500 円	245,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	245,000 円	245,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	245,000 円	245,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,870,487 円 (14,158 円 / m ²) (経費率 25.0 %)		
(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	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9599
(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	245,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 1,100.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0556	躯体部分 0.0419 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	13,622,000 円 (39,599 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	19,487,432 円		
総費用	4,870,487 円		
純収益 -	14,616,945 円		
建物等に帰属する純収益	13,622,000 円		
土地に帰属する純収益 -	994,945 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	955,048 円 (2,776 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	28,089,647 円 (	81,700 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
北九州小倉北(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	750,000 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] 路線価又は倍率	560,000 円 / ㎡ 倍
(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	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		北九州市小倉北区京町3丁目30番6外「京町3-11-7」				地積 (㎡)	201 ()	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 (80,800) 防火		
	正方形	店舗兼共同住宅 R C 8	中高層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉350 m		(その他) 駐車付置義務 (100,800)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 90 m、南 20 m、北 50 m				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 14 m、奥行 約 14 m、規模 200 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 2 5 m市道		交通施設	小倉駅 南東方350 m		法令 商業 (100,800) 防火 駐車付置義務		
	地域要因の将来予測	当該地域は小倉北区の中心部に位置する商業地域である。繁華性にはやや劣るが交通便利性に優ることから多様な需要が認められる。小倉都心部の容積率の緩和を受け、段階的に土地利用の高度化が進むものと予測する。									
(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 785,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 575,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は小倉北区の中心商業地域で、主たる需要者は店舗兼共同住宅やオフィスビルの運営を目論むデベロッパーや地場不動産業者等で、圏域外からの流入も考えられる。商業繁華性はやや劣るものの、利便性や環境に優れており、店舗のほか共同住宅など多様な需要が見込まれることから、地価は上昇傾向で推移している。近隣地域及び周辺においては取引規模がまちまちであり、取引の中心となる価格帯を見出すことは難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は小倉駅周辺の商業地域であり立地条件には優るものの、店舗需要が総じて弱いことから元本価値に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格は低位に求められた。したがって、規範性のある事例に基づき求められた比準価格が相対的に説得力を有すると判断した。価格の最終決定にあたっては、比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、周辺地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 685,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。					
	(地域要因)				近隣地域を含む小倉都心部の容積率が800%に緩和された。小倉駅南東の多様な需要が見込まれる地域であり、地価は上昇傾向にある。						
	(個別的要因)				個別的要因に変動は認められない。						
	変動率	年間 +9.5 %	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	小倉北6C - 10504	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南東33 m県道		商業 (100,800) 特別用途地区 高度地区	
b	小倉北6C - 20358	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	西25 m市道 西3.7 m 二方路		商業 (100,600) 駐車場整備地区	
c	小倉北6C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	北25 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区 その他	
d	小倉北6C - 20357	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m市道		商業 (100,270)	
e	小倉北6C - 20359	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	南東5.6 m市道		商業 (100,336)	
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	() 749,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	781,200	$\frac{100}{[101.0]}$	773,465	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	773,000
b	() 570,213	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	615,378	$\frac{100}{[74.2]}$	829,350		829,000
c	() 659,362	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	750,354	$\frac{100}{[100.0]}$	750,354		750,000
d	() 611,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	641,686	$\frac{100}{[71.3]}$	899,980		900,000
e	() 608,386	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	633,938	$\frac{100}{[73.6]}$	861,329	$\frac{[100.0]}{100}$	861,000
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 +0.60	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -10.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +1.38	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 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.17	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 -10.0 行政 -20.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.28	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 -8.0 行政 -20.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 785,000 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)
	28,578,588	6,214,672	22,363,916	18,058,800	4,305,116	(0.9395) 4,044,656	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	115,561,600 円 (575,000 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		170.00		R C 8 F		1,360.00				
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 駐車付置義務 防火	100 %	800 %	800 %	201 ㎡	14.3 m× 14.0 m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1、2 階はフロア貸店舗、3 階～ 8 階は共同住宅 (1 L D K)			有効率 の理由	82.5 %	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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	170.00	75.0	127.50	4,500	573,750	4.0	2,295,000		
							2.0	1,147,500		
2 ~ 2	店舗	170.00	75.0	127.50	3,000	382,500	4.0	1,530,000		
							2.0	765,000		
3 ~ 8	住宅	170.00	85.0	144.50	1,700	245,650	1.0	245,650		
							1.0	245,650		
~										
~										
計		1,360.00	82.5	1,122.00		2,430,150		5,298,900 3,386,400		
年額支払賃料				2,430,150 円 × 12ヶ月 = 29,161,800 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				29,161,800 円 × 5.0 % 円 × % = 1,458,090 円						
以上計 + a+ - -				27,703,710 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,298,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 50,340 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 %) 3,386,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 824,538 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				28,578,588 円 (142,182 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	小倉北 6 C (賃) - 11002	3,760 (3,558)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,178	対象基準階の 月額実質賃料 4,707 円/㎡ 月額支払賃料 (4,500 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 20301	5,753 (5,407)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,230	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,515,000 円	303,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,166,472 円	29,161,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 351,700 円	査定額	
	建物 2,575,500 円	303,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	303,000 円	303,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	303,000 円	303,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,214,672 円 (30,919 円 / m ²) (経費率 21.7 %)		

(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	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9395

(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	303,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 1,360.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	18,058,800 円 (89,845 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	28,578,588 円
総費用	6,214,672 円
純収益 -	22,363,916 円
建物等に帰属する純収益	18,058,800 円
土地に帰属する純収益 -	4,305,116 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	4,044,656 円 (20,123 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
115,561,600 円 (	575,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(県)5-2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	52,500,000 円	1㎡当たりの価格	290,000 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]	220,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区室町2丁目242番1「室町2-11-19」				地積 (㎡)	181	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				
	長方形 1.2 : 1	店舗兼事務所 R C 5	事務所ビル、駐車場等が見られる既成の商業地域		北東16 m 市道	水道、ガス、下水	西小倉100 m		(その他) 駐車場整備地区 (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m			標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 13.5 m、			規模		200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	駐車場やマンション等が見られる集積度がやや劣る商業地域		街 1 6 m市道	交通施設	西小倉駅 南東方100 m	法令規制	商業 (90,400) 準防 駐車場整備地区				
	地域要因の将来予測		近くに大型商業施設であるリパウォーク北九州が存するが、コロナ禍から客足は回復しつつあり、当面の間は現状を維持するものと予測する。地価については、駅に近い立地を背景に上昇傾向で推移するものと思料する。										
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 298,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 207,000 円 / ㎡										
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心である。近年、ＪＲ西小倉駅の周辺においては、分譲マンションや賃貸マンションの建設が増えてきており、交通利便性が良好であることと相俟って土地需要は強含みで推移している。地価水準については、規模等によりバラつきが大きく、中心となる価格帯を見出すことは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、店舗や事務所を中心して共同住宅も見られる商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、店舗兼共同住宅を建築して賃貸することを想定しているが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更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した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指か定ら基の準換地討	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	地域交通環境行政その他		
	北九州小倉北(県) 5 - 6								0.0	0.0	+2.0		
	前年指定基準地の価格 244,000 円 / ㎡		[114.8] 100	100 [100.0]	100 [97.2]	[100.0] 100	288,000		0.0	0.0	-2.0		
(10) 対年対象標の基準換価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 273,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡						(地域要因)	駅近くに存する商業地域で需要は安定的に推移しており、地価についても強含みで推移している。					
								(個別的要因)	個別的要因は変動は認められない。				
	変動率	年間 +6.2 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 2 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 20352	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東26 m市道 南西3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務
b	小倉北 6 C - 10550	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,600) 駐車付置義務 居住誘導区域内
c	小倉北 6 C - 10204	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	小倉北 6 C - 10807	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,324) 駐車場整備地区
e	小倉北 6 C - 10909	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	長方形	東40 m国道		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	() 196,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	201,617	$\frac{100}{[68.1]}$	296,060	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	296,000	
b	() 315,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	372,361	$\frac{100}{[123.2]}$	302,241		302,000	
c	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[91.5]}$	305,657		306,000	
d	() 314,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,720	$\frac{100}{[107.3]}$	299,832		300,000	
e	() 340,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	353,206	$\frac{100}{[124.2]}$	284,385		284,000	
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 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 +5.0 行政 +5.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -35.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 +10.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.40	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 -5.0 行政 -3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e	正常	% / 月 +0.71	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 298,000 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)
	13,920,511	3,253,200	10,667,311	9,297,600	1,369,711	(0.9592) 1,313,827	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	37,537,914 円 (207,000 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		144.00		R C 5 F		720.00				
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 駐車場整備地区 準防	90 %	400 %	400 %	181 ㎡	16.0 m× 13.0 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	1 F は店舗、2 ～ 5 F はファミリータイプの居宅を想定			有効率 の理由	82.0 %	建物の構造、用途から標準的と判断				
(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	144.00	70.0	100.80	2,800	282,240	4.0	1,128,960		
							2.0	564,480		
2 ～ 5	住宅	144.00	85.0	122.40	1,850	226,440	1.0	226,440		
							1.0	226,440		
～										
～										
～										
計		720.00	82.0	590.40		1,188,000		2,034,720 1,470,240		
年額支払賃料				1,188,000 円 × 12ヶ月 = 14,256,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,256,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 712,800 円						
以上計 + a+ - -				13,543,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,034,720 円 × 95.0 % × 1.00 % = 19,330 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 %) 1,470,240 円 × 95.0 % × 0.2563 = 357,981 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,920,511 円 (76,909 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	小倉北 6 C (賃) - 10103	1,883 (1,844)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,964	対象基準階の 月額実質賃料 1,891 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10101	1,631 (1,564)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,846	月額支払賃料 (1,850 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	780,000 円	156,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	712,800 円	14,256,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 122,400 円	査定額	
	建物 1,326,000 円	156,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	156,000 円	156,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,253,200 円 (17,973 円 / m ²) (経費率 23.4 %)		
(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	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	α : 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 210,000 円 / m ² × 720.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,297,600 円 (51,368 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	13,920,511 円		
総費用	3,253,200 円		
純収益 -	10,667,311 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 -	1,369,711 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,313,827 円 (7,259 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	37,537,914 円 (	207,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスティ・リアルティ株式会社
北九州小倉北(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	51,000,000 円	1㎡当たりの価格	510,000 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]	370,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				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		北九州市小倉北区魚町 2 丁目 2 5 9 番 3「魚町 2 - 1 - 1 5」				地積 (㎡)	100 ()	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 (80,800) 防火
	長方形 1 : 2	店舗 S 3	店舗、事務所等が建ち並び商業地域		西 16 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉 550 m		(その他) 特別用途地区 駐車場整備地区 (100,800)
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 150 m、北 30 m		標準的使用	店舗・事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 6 m 県道	交通施設	小倉駅南西方 550 m		法令 商業 (100,800) 防火 特別用途地区 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		近隣地域は小倉北区中心部の商業地域。アフターコロナの経済活動の正常化を背景に繁華性は回復している。またコクラ・クロサキリビテーションの各種規制緩和に伴い、今後建替え等の需要が見込まれ地価は上昇傾向。						
(3) 最有効使用の判定		店舗・事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 513,000 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格 444,000 円 / ㎡						
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、J R 小倉駅周辺を中心とした小倉北区都心部の商業地域一円の圏域と判断した。需要者の中心は、地場の法人、収益物件の開発を目的とする不動産会社等である。周辺の商店街内では、コロナ禍による影響を受け、一時は空きテナントも見られたが、繁華街への人流の回復等によりに繁華性は完全に回復している。なお、取引規模、取引形態により個性が強く、市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の事例から求められた実証的な価格である。需要者は収益性を重視して行動すると想定されるため、収益価格は最有効使用の建物を建築後、賃貸を想定し、当該不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益から土地に帰属する純収益を還元して求めた価格であり、賃貸経営の投資採算性を示している。本件では市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参照し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 475,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	低金利政策、アフターコロナの経済活動の正常化を背景に、商況は回復し、商業地における繁華性は回復している。			
	- 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				(地域 要因)	近隣地域は、小倉北区中心部の商業地域。コクラ・クロサキリビテーションの各種規制緩和に伴い、今後建替え等の需要が見込まれる。			
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +7.4 %	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	小倉北6C - 21157	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	西30 m市道		商業 (100,500) 特別用途地区 駐車場整備地区	
b	小倉北6C - 10807	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長 方形	南5.4 m市道		商業 (100,324) 駐車場整備地区	
c	小倉北6C - 10550	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,600) 駐車付置義務 居住誘導区域内	
d	小倉北6C - 10601	北九州市小倉北区		更地	()	台形	北24 m市道 南西3 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他	
e	小倉北6C - 21153	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北24.4 m市道 南5.4 m 二方路		商業 (100,400) 駐車付置義務	
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	() 590,792	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	613,833	$\frac{100}{[126.0]}$	487,169	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	512,000
b	() 314,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,720	$\frac{100}{[68.0]}$	473,118	画地 +5.0 行政 0.0	497,000
c	() 315,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	372,361	$\frac{100}{[73.4]}$	507,304	その他 0.0	533,000
d	() 583,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	656,222	$\frac{100}{[131.8]}$	497,892	その他 0.0	523,000
e	() 352,992	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[109.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	384,761	$\frac{100}{[78.0]}$	493,283	$\frac{[105.0]}{100}$	518,000
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 +0.30	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 +20.0		
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -27.0		
			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 +1.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -1.0	環境 -28.0		
			画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +28.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.30	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 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 513,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	11,882,337	2,681,148	9,201,189	7,528,400	1,672,789	(0.9547) 1,597,012	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	44,361,444 円 (444,000 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・事務所		75.00		S 6 F		470.00				
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 特別用途地区 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	100 ㎡	7.0 m× 14.0 m	前面道路：県道 16.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		フロア貸し (1 F ~ 6 F)			有効率 の理由	75.0 %	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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	75.00	70.0	52.50	4,390	230,475	4.0	921,900		
							2.0	460,950		
2 ~ 2	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,700	162,000	4.0	648,000		
							2.0	324,000		
3 ~ 6	店舗・事務所	75.00	80.0	60.00	2,550	153,000	4.0	612,000		
							2.0	306,000		
~	塔屋	20.00								
~										
計		470.00	75.0	352.50		1,004,475		4,017,900 2,008,950		
年額支払賃料				1,004,475 円 × 12ヶ月 = 12,053,700 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				12,053,700 円 × 5.0 % + 円 × % = 602,685 円						
以上計 + a+ - -				11,451,015 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,017,900 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,170 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,008,950 円 × 95.0 % × 0.2060 = 393,152 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				11,882,337 円 (118,823 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	小倉北 6 C (賃) - 11003	4,533 (4,301)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,673	対象基準階の 月額実質賃料 4,555 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10505	3,622 (3,607)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,364	月額支払賃料 (4,390 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	590,000 円	118,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	482,148 円	12,053,700 ×	4.0 %
公租公課	土地 370,000 円	査定額	
	建物 1,003,000 円	118,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	118,000 円	118,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,681,148 円 (26,811 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	118,000,000 円	設計監理料率 244,000 円 / m ² × 470.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	7,528,400 円 (75,284 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	11,882,337 円
総費用	2,681,148 円
純収益 -	9,201,189 円
建物等に帰属する純収益	7,528,400 円
土地に帰属する純収益 -	1,672,789 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,597,012 円 (15,970 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.6 %
44,361,444 円 (	444,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	47,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	458,000 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]	360,000 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		北九州市小倉北区魚町 2 丁目 7 5 番 「魚町 2 - 3 - 4」				地積 (㎡)	104 ()	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 (80,500) 防火			
	長方形 1 : 1.5	店舗兼事務所 R C 4	小売店舗、飲食店舗が建ち並ぶ中心部の商業地域		北4 m 市道	水道、ガス、下水	小倉400 m		(その他) 駐車場整備地区 特別用途地区 (100,320)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 20 m				標準的使用	中低層の店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 13 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4 m市道	交通施設	小倉駅 南方400 m		法令規制 商業 (100,320) 防火 駐車場整備地区 特別用途地区		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、J R 小倉駅南側の中心商業地域で、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、J R 小倉駅周辺地域の容積率が緩和されたこともあり、今後も上昇傾向が続くと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	中低層の店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 479,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 389,000 円 / ㎡									
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉北区を中心とする北九州市内の商業地域である。駅前の商業地という立地条件から需要の中心は、店舗兼事務所等の収益不動産開発を主目的とする不動産開発事業者等と推測される。需要については、北九州市の中心商業地域という立地条件から需要は高い。価格については、駅前の商業地域であり需要は高いが、取引される価格にバラツキが大きく、その中心的価格帯を把握するのは、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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、純収益を資本還元して求めており、理論的な価格であるが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 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			
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 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 訳	標準化補正 街路交通環境画地行政その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地域要因 行政その他			
(10) 対年々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 440,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	小倉北区内の人口については、微減傾向となっている。一方、景気は回復傾向が続いており、不動産取引も回復傾向が続いている。						
	- 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 基準地番号					〈地域要因〉	近隣地域は、市の中心商業地域であり、大きな変化は見られない。駅周辺地域の容積率緩和もあり、地価は上昇傾向にある。					
	公示価格 円 / ㎡						〈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。				
	変動率	年間 +4.1 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 4 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10807	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,324) 駐車場整備地区
b	小倉北 6 C - 10550	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,600) 駐車付置義務 居住誘導区域内
c	小倉北 6 C - 21153	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	不整形	南30 m国道 東11 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他
d	小倉北 6 C - 10909	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	長方形	東40 m国道		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	() 314,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,720	$\frac{100}{[67.0]}$	480,179	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	480,000	
b	() 315,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	372,361	$\frac{100}{[77.4]}$	481,087		481,000	
c	() 355,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	384,764	$\frac{100}{[79.9]}$	481,557		482,000	
d	() 340,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	353,206	$\frac{100}{[74.3]}$	475,378		475,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
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 +0.40	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 0.0 その他 0.0	環境 -33.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 +12.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -32.0			
c	正常	% / 月 +0.50	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 +7.0 行政 +4.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -22.0			
d	正常	% / 月 +0.71	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 +7.0 行政 +4.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -29.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 479,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内の商業地であり、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)
	8,151,400	1,825,563	6,325,837	4,805,910	1,519,927	(0.9585) 1,456,850	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	40,468,056 円 (389,000 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 (㎡)				
店舗兼事務所		100.00		R C 3 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 駐車場整備地区 特別用途地区 防火	100 %	500 %	320 %	104 ㎡	9.0 m × 15.0 m		前面道路：市道 4.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 , 2 階を店舗、3 階を事務所と想定			有効率 78.3 % の理由		近隣の店舗兼事務所としては標準的				
(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	100.00	75.0	75.00	3,685	276,375	4.0		1,105,500	
							2.0		552,750	
2 ~ 2	店舗	100.00	80.0	80.00	2,875	230,000	4.0		920,000	
							2.0		460,000	
3 ~ 3	事務所	100.00	80.0	80.00	2,360	188,800	5.0		944,000	
~										
~										
計		300.00	78.3	235.00		695,175			2,969,500	
									1,012,750	
年額支払賃料				695,175 円 × 12ヶ月 = 8,342,100 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されている。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				8,342,100 円 × 5.0 % + 円 × % = 417,105 円						
以上計 + a+ - -				7,924,995 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,969,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 28,210 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,012,750 円 × 95.0 % × 0.2060 = 198,195 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				8,151,400 円 (78,379 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	小倉北 6 C (賃) - 11001	3,532 (3,520)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,810	対象基準階の 月額実質賃料 3,824 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 11002	3,760 (3,558)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,837	月額支払賃料 (3,685 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	398,500 円	79,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	250,263 円	8,342,100 ×	3.0 %
公租公課	土地 340,000 円	査定額	
	建物 677,400 円	79,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	79,700 円	79,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	79,700 円	79,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,825,563 円 (17,553 円 / m ²) (経費率 22.4 %)		
(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	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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(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	79,700,000 円	設計監理料率 258,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,805,910 円 (46,211 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	8,151,400 円		
総費用	1,825,563 円		
純収益 -	6,325,837 円		
建物等に帰属する純収益	4,805,910 円		
土地に帰属する純収益 -	1,519,927 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,456,850 円 (14,008 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.6 %		
	40,468,056 円 (	389,000 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	815,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,080,000 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]	770,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区魚町 1 丁目 9 0 番 2 外「魚町 1 - 6 - 1 6 」				地積 (㎡)	755 ()	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 (80,800) 防火
	長方形 1 : 2	銀行 R C 3	銀行、事務所等が建ち並び商業地域		東 40 m 県道、南側道	水道、ガス、下水	小倉 180 m		(その他) (100,800)
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 150 m		標準的使用	中高層店舗、事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、規模		800 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	小倉駅南口側の商業地域		街路 4 0 m 県道	交通施設	小倉駅 南方 180 m		法令 商業 (100,800) 防火 高度地区 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		小倉駅周辺ではビルのスマートオフィス化を促進するためコクラクロサキリビテーション事業が実施されており市況への好影響が期待される。						
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗、事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 1,120,000 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 1,000,000 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	小倉北区の商業中心部にあるオフィス街であり、築後 5 0 年程度を経過した建物が多く、オフィス市場の平均空室率は 1 0 % 超で推移している。また平均募集賃料は 1 ㎡当たり 2 , 0 0 0 円台が中心で、路面店舗は 1 ㎡当たり 6 , 0 0 0 円 ~ 9 , 0 0 0 円 で推移している。同一需給圏は小倉北区の商業地域一円であり、主たる市場参加者はオフィス等のテナントビルの運営能力を持った不動産会社等であり、そこでは収益性が取引の重要な判断基準となる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格が上記のとおり求められた。比準価格は実証的であり、収益価格は収益性を反映し理論的で投資用不動産取引の判断指標となるが、純収益の査定過程において対象不動産の画地条件等の個別性を厳格に反映し難く、手法適用の限界から両価格間に開差が生じたと思料する。本件では不動産の収益性も織込んで形成された取引価格を基に導出された比準価格の説得力が相対的に高いと判断して、比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 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 980,000 円 / ㎡			価格形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。			
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号				〔地域要因〕	市を挙げてオフィスビルのスマートオフィス化に取り組んでおり、現状では事業の効果は不透明だがポテンシャルの顕在化を期待する。			
	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。			
	変動率	年間 +10.2 %	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	小倉北6C - 10504	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ台形	南東33 m県道		商業 (100,800) 特別用途地区 高度地区	
b	小倉北6C - 10906	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ正方形	北25 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区 その他	
c	小倉北6C - 10601	北九州市小倉北区		更地	()	台形	北24 m市道 南西3 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他	
d	-				()					
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	() 749,712	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[73.6]}$	1,075,674	$\frac{100}{[100.0]}$	1,075,674	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	1,130,000
b	() 659,362	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	750,354	$\frac{100}{[71.3]}$	1,052,390		1,110,000
c	() 583,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	656,222	$\frac{100}{[55.9]}$	1,173,921		1,230,000
d	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[105.0]}{100}$	
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 +0.80	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 -26.4	行政 0.0 その他 0.0
b	正常	% / 月 +1.38	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0 その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 -4.0	行政 0.0 その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 1,120,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	178,176,672	44,826,500	133,350,172	103,716,000	29,634,172	(0.9190) 27,233,804	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	756,494,556 円 (1,000,000 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、事務所		500.00		S R C 8 F			6,030.00			
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 %	800 %	800 %	755 ㎡	16.0 m× 33.0 m		前面道路： 県道 40.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1、2 階は店舗、3 階～8 階は事務所。地域において標準的な想定を行った。				有効率 の理由	78.8 %	建物の構造・用途から標準的な有効率を採用		
(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	500.00	70.0	350.00	7,560	2,646,000	4.0	10,584,000		
							2.0	5,292,000		
2 ~	店舗	500.00	80.0	400.00	3,000	1,200,000	4.0	4,800,000		
							2.0	2,400,000		
3 ~ 12	事務所	500.00	80.0	400.00	2,900	1,160,000	4.0	4,640,000		
~		30.00								
~										
計		6,030.00	78.8	4,750.00		15,446,000		61,784,000		
								7,692,000		
年額支払賃料				15,446,000 円 × 12ヶ月 = 185,352,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				185,352,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 9,267,600 円						
以上計 + a+ - -				176,084,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				61,784,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 586,948 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 7,692,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 1,505,324 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				178,176,672 円 (235,996 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	小倉北 6 C (賃) - 10502	3,505 (3,333)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[48.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,113	対象基準階の 月額実質賃料 7,845 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10105	3,132 (3,026)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[58.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,279	月額支払賃料 (7,560 円/㎡)
c	小倉北 6 C (賃) - 11001	3,532 (3,520)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[47.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,165	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	8,600,000 円	1,720,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	9,267,600 円	185,352,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 8,898,900 円	査定額	
	建物 14,620,000 円	1,720,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,720,000 円	1,720,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,720,000 円	1,720,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	44,826,500 円 (59,373 円 / m ²) (経費率 25.2 %)		
(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	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	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9190
(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	1,720,000,000 円	設計監理料率 277,000 円 / m ² × 6,030.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	103,716,000 円 (137,372 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	178,176,672 円		
総費用	44,826,500 円		
純収益 -	133,350,172 円		
建物等に帰属する純収益	103,716,000 円		
土地に帰属する純収益 -	29,634,172 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	27,233,804 円 (36,071 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
756,494,556 円 (		1,000,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	69,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	280,000 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]	175,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 5 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		北九州市小倉北区紺屋町 1 7 7 番 1 「紺屋町 9 - 1 0」				地積 (㎡)	247 ()	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 (80,800) 防火	
	長方形 1 : 1.2	店舗 S 4	低層店舗、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		東25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉850 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 30 m				標準的使用	中高層店舗兼共同住宅地			
	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	特記事項	都心部に近い商業地域		街路 2 5 m市道	交通施設	小倉駅 南東方850 m		法令規制	商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	都心部に比較的近い商業地域であり、賃貸住宅などの安定的な収益物件に対する需要がみられ、地価水準においては、類似地域の動向等を受けて、上昇基調で推移していくと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 300,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 241,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は北九州市内の商業地域。需要者の中心は、北九州市都市圏を営業圏域に持つ法人や、法人投資家等である。短期的な経済の停滞はみられるが、小倉駅南口の再開発、景気を持ち直しを受け、投資意欲の拡大から、地価の上昇傾向が見られるようになってきている。近隣地域は、北九州市内における競争力は高く潜在的需要が見込まれる。規模等にバラツキがみられ、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と類似の取引事例より比較検討したもので、市場性を反映した価格である。収益価格は、純収益を資本還元して求めており理論的な価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いものと考えられるが、土地建物価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。調整にあたっては、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格との整合性、需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 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 244,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動形成要因の	(一般的要因)	北九州の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。				
	(地域要因)				都心部に比較的近い商業地域であり、コクラ・クロサキリビテーションにより、地価は上昇基調で推移している。					
	(個別的要因)				対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					
	変動率	年間	+14.8 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 6 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10909	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	長方形	東40 m国道		商業 (100,400)			
b	小倉北 6 C - 10204	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区			
c	小倉北 6 C - 10605	北九州市小倉北区				建付地	()	長方形	南西5.3 m市道		商業 (100,318) 駐車場整備地区 その他			
d	小倉北 6 C - 10807	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ長方形	南5.4 m市道		商業 (100,324) 駐車場整備地区			
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	() 340,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	353,206	$\frac{100}{[112.7]}$	313,404	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 [100.0] 100	0.0	313,000			
b	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[96.7]}$	289,220		0.0				
c	() 121,550	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{[102.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	277,944	$\frac{100}{[94.0]}$	295,685		0.0				
d	() 314,180	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	321,720	$\frac{100}{[106.4]}$	302,368		0.0				
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			0.0				
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 +0.71	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-1.0	環境	+30.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-15.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.30	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	-4.0	環境	+15.0
			画地	-8.2	行政	0.0	その他	0.0	行政	-15.0	その他	0.0		
c	売急ぎ	% / 月 +0.42	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-6.0	交通・接近	+6.0	環境	+15.0
			画地	-10.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-18.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-10.0	交通・接近	+3.0	環境	+40.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-18.0	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： 300,000 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)
	28,036,373	6,209,982	21,826,391	19,608,400	2,217,991	(0.9395) 2,083,803	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	59,537,229 円 (241,000 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・事務所兼共同住宅		190.00		S R C 8 F		1,520.00				
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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	247 ㎡	15.0 m× 19.0 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	下層階に店舗・事務所がついた共同住宅（１ＬＤＫ タイプ：平均専用面積約 3 5 ㎡）を想定した。			有効率 の理由	82.9 %		用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採			
(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	190.00	71.1	135.00	3,000	405,000	4.0		1,620,000	
							2.0		810,000	
2 ~ 2	事務所	190.00	80.5	153.00	2,130	325,890	5.0		1,629,450	
3 ~ 8	住宅	190.00	85.3	162.00	1,730	280,260	1.0		280,260	
							1.0		280,260	
~										
~										
計		1,520.00	82.9	1,260.00		2,412,450			4,931,010	
									2,491,560	
年額支払賃料				2,412,450 円 × 12ヶ月 = 28,949,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				28,949,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,447,470 円						
以上計 + a+ - -				27,501,930 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,931,010 円 × 95.0 % × 1.00 % = 46,845 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,491,560 円 × 95.0 % × 0.2060 = 487,598 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				28,036,373 円 (113,508 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	小倉北 6 C (賃) - 10901	3,121 (2,989)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,121	対象基準階の 月額実質賃料 3,113 円/㎡ 月額支払賃料 (3,000 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 10503	2,938 (2,889)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,093	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,645,000 円	329,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	868,482 円	28,949,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 242,000 円	査定額	
	建物 2,796,500 円	329,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	329,000 円	329,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	329,000 円	329,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,209,982 円 (25,142 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	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	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9395
(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	329,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² × 1,520.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	19,608,400 円 (79,386 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	28,036,373 円		
総費用	6,209,982 円		
純収益 -	21,826,391 円		
建物等に帰属する純収益	19,608,400 円		
土地に帰属する純収益 -	2,217,991 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	2,083,803 円 (8,436 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	59,537,229 円 (	241,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時
鑑定評価額	13,500,000 円		1㎡当たりの価格	117,000 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	89,000 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				
				倍率種別	

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		北九州市小倉北区中井 1 丁目 2 6 番 3 「中井 1 - 2 6 - 4 」				地積 (㎡)	115 ()	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	
	台形 1 : 1.5	店舗兼住宅 L S 3	中小規模の各種近隣型の 店舗が建ち並ぶ商業地域		南西18 m 国道	水道、 ガス、 下水	九州工大前1.5 km		(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m		標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 13.5 m、		規模		135 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m 国道	交通施設	九州工大前駅南東方 1.5 km	法令規制	近商 (90,200) 準防
	地域要因の将来予測	近隣型の店舗が建ち並ぶ既成の商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。繁華性は高くはないが通行量は多く背後住宅地の需要も堅調で、地価は今後も上昇傾向で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 125,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 76,300 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、小倉北区都心部外延の商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を選好する自営業者や法人等で圏外からの流入は多くはない。近隣地域周辺は近隣型店舗を主とした国道沿線の既成商業地域で繁華性は高くないが背後住宅地の需要が堅調で相対的な割安感もあり、地価は上昇傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、中古物件が多く築年、画地規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には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		近隣地域は、小倉北区都心部外延の国道沿線の既成商業地域であるが、賃貸物件は古いものが多く価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格は低位に試算された。そこで本件では、近隣地域内及び小倉北区都心部外延の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た比準価格に重きをおき、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価格と 格しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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		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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 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 111,000 円 / ㎡			価 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一般 的 要 因)	小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が高まっており、総じて地価は上昇傾向にある。				
	- 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				(地 域 要 因)	近隣型の商業地域で繁華性は高くないが通行量は多く、背後住宅地の需要も堅調で、地価は上昇傾向に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+5.4 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 7

宅地-2

(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	小倉北6C - 10911	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	南西20 m市道		商業 (90,400)	
b	小倉北6C - 11104	北九州市小倉北区		建付地	()	袋地等	南東18 m市道		近商 (90,200)	
c	小倉北6C - 10410	北九州市小倉北区		更地	()	長方形	北東18 m国道 北西4 m 角地		近商 (100,200)	
d	小倉北6C - 10403	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	北18 m国道		1住居 (60,200)	
e	小倉北6C - 10206	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ整形	南西22 m市道 南東2 m 二方路		準工 (80,200)	
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	() 151,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,375	$\frac{100}{[122.4]}$	125,306	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	125,000
b	() 88,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	117,284	$\frac{100}{[96.0]}$	122,171		122,000
c	() 136,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	136,043	$\frac{100}{[100.0]}$	136,043		136,000
d	() 84,598	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	119,377	$\frac{100}{[97.9]}$	121,938		122,000
e	() 99,897	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	106,453	$\frac{100}{[89.9]}$	118,413	$\frac{[100.0]}{100}$	118,000
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 +0.28	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 +5.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	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 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	売急ぎ	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -10.0	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 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 -4.0	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 0.0 その他 0.0	環境 -11.0		
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				既成市街地のため原価法の適用は困難。						
(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)
	3,151,912	673,490	2,478,422	2,164,330	314,092	(0.9774) 306,994	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	8,771,257 円 (76,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		90.00		S 2 F		180.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	115 ㎡	9.0 m× 12.0 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 階は店舗、2 階は 1 L D K 2 室			有効率 の理由	85.0 %	低層店舗兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	90.00	80.0	72.00	2,000	144,000	4.0	576,000		
							2.0	288,000		
2 ~ 2	居宅	90.00	90.0	81.00	1,520	123,120	1.0	123,120		
							1.0	123,120		
~										
~										
~										
計		180.00	85.0	153.00		267,120		699,120 411,120		
年額支払賃料				267,120 円 × 12ヶ月 = 3,205,440 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,205,440 円 × 5.0 % + 円 × % = 160,272 円						
以上計 + a+ - -				3,045,168 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				699,120 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,642 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 %) 411,120 円 × 95.0 % × 0.2563 = 100,102 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,151,912 円 (27,408 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	小倉北 6 C (賃) - 10203	2,100 (2,096)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,333	対象基準階の 月額実質賃料 2,092 円/㎡ 月額支払賃料 (2,000 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 10204	1,628 (1,624)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,904	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	171,500 円	34,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	112,190 円	3,205,440 ×	3.5 %
公租公課	土地 29,700 円	査定額	
	建物 291,500 円	34,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	34,300 円	34,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	34,300 円	34,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	673,490 円 (5,856 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		

(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	0.5 年	α : 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	34,300,000 円	設計監理料率 185,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,164,330 円 (18,820 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,151,912 円		
総費用	673,490 円		
純収益 -	2,478,422 円		
建物等に帰属する純収益	2,164,330 円		
土地に帰属する純収益 -	314,092 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	306,994 円 (2,670 円 / m ²)		

(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	8,771,257 円 (	76,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(県) 5 - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額	177,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	570,000 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]	420,000 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		路線価又は倍率	倍
					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		北九州市小倉北区魚町 4 丁目 1 2 番 1 外「魚町 4 - 3 - 1」				地積 (㎡)	311 ()	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 (80,800) 防火	
	長方形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 13	高層の共同住宅、低層店舗が建ち並ぶ中心的な商業地域		北30 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	小倉680 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)	
(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	都心駅前商業地域		街路 3 0 m 市道	交通施設	小倉駅 南方680 m		法令 商業 (100,800) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測	小倉駅徒歩圏内の都心の中心商業地域であり根強い需要がある。コクラリビテーションにより指定容積率が 6 0 0 % から 8 0 0 % に緩和された。より民間開発が促進され地価水準は上昇基調で推移していくと予測する。								
(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地					(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 570,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 554,000 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市内の J R 鹿児島本線の主要駅近郊の商業地域と判断した。需要者の中心はオフィスや店舗兼共同住宅等を建設する事業者及び個人や法人の投資家等が想定される。主要駅近郊の商業地は一定の需要が見込まれ地価は上昇基調で推移しており、特に小倉駅前周辺はコクラリビテーションによる容積率の緩和等により民間開発が誘因され上昇率が大きい。市場の中心となる価格帯は、確認される取引の規模、用途が区々であり見出しづらい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近郊の商業地域で事業用目的での取引が中心である。比準価格は市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、市場の動向を的確に反映し規範性は高いものと考えられる。収益価格は収益性の観点から求めた理論的な価格であるが、建物の規模、建築費や賃料など想定する項目が多く相対的に規範性が劣ると判断した。よって、比準価格を標準とし収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	標準地番号	-								
(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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 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 520,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。区内の人口は微減、世帯数は下落に転じ、高齢化率は上昇傾向である。				
	- 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				(地 域 要 因)	都心小倉駅徒歩圏内の中心商業地域で行政による民間開発促進施策が実施されており、地価は大幅上昇傾向で推移すると予測する。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因)	対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間 +9.6 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 8 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10906	北九州市小倉北区				建付地	()	ほぼ正方形	北25 m市道		商業 (100,800) 駐車場整備地区 その他
b	小倉北 6 C - 10550	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,600) 駐車付置義務 居住誘導区域内
c	小倉北 6 C - 10601	北九州市小倉北区				更地	()	台形	北24 m市道 南西3 m 二方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区 その他
d	小倉北 6 C - 21153	北九州市小倉北区				貸家 建付地	()	不整形	南30 m国道 東11 m 角地		商業 (100,400) 居住誘導区域 その他
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	()	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[113.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$		$\frac{100}{[131.9]}$		街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		586,000
b	()	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$		$\frac{100}{[67.9]}$		548,396		565,000
c	()	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.0]}$		$\frac{100}{[114.4]}$		573,621		591,000
d	()	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$		$\frac{100}{[73.8]}$		521,360		537,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$\frac{[103.0]}{100}$	
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 +1.38	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +32.0 その他 0.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -6.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -23.0 その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.80	街路 0.0 画地 -4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -10.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +31.0 その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.50	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 -10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -18.0 その他 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 570,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため							
(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)
	50,634,807	11,481,024	39,153,783	32,601,200	6,552,583	(0.9204) 6,030,997	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	172,314,200 円 (554,000 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		190.00		R C 13 F		2,470.00				
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 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	311 ㎡	14.0 m× 23.5 m		前面道路：市道 30.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 階 店舗、2 ～ 1 2 階 1 L D K (平均専有面積 4 0 ㎡) 共同住宅			有効率 の理由	93.8 %		構造・用途等による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 ～	店舗	190.00	80.0	152.00	2,870	436,240	4.0		1,744,960	
							2.0		872,480	
2 ～ 13	住宅	190.00	95.0	180.50	1,800	324,900	1.0		324,900	
							1.0		324,900	
～										
～										
～										
計		2,470.00	93.8	2,318.00		4,335,040			5,643,760 4,771,280	
年額支払賃料				4,335,040 円 × 12ヶ月 = 52,020,480 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費を別途授受する慣行がないため計上しない						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				52,020,480 円 × 5.0 % + 円 × % = 2,601,024 円						
以上計 + a+ - -				49,419,456 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,643,760 円 × 95.0 % × 1.00 % = 53,616 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 %) 4,771,280 円 × 95.0 % × 0.2563 = 1,161,735 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				50,634,807 円 (162,813 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	小倉北 6 C (賃) - 10501	3,120 (2,967)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,120	対象基準階の 月額実質賃料 3,002 円/㎡ 月額支払賃料 (2,870 円/㎡)
b	小倉北 6 C (賃) - 10503	2,938 (2,889)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,825	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	2,735,000 円	547,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	2,601,024 円	52,020,480 ×	5.0 %
公租公課	土地 401,500 円	査定額	
	建物 4,649,500 円	547,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	547,000 円	547,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	547,000 円	547,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	11,481,024 円 (36,916 円 / m ²) (経費率 22.7 %)		
(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	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9204
(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	547,000,000 円	設計監理料率 215,000 円 / m ² × 2,470.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	32,601,200 円 (104,827 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	50,634,807 円		
総費用	11,481,024 円		
純収益 -	39,153,783 円		
建物等に帰属する純収益	32,601,200 円		
土地に帰属する純収益 -	6,552,583 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	6,030,997 円 (19,392 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
172,314,200 円 (		554,000 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]	180,000 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		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区大手町 1 3 番 4 「大手町 1 4 - 5」					地積 (㎡)	3,496 ()		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				
	長方形 1:3	店舗、事務所兼共同住宅 SRC 14		店舗、事務所、マンション等が見られる商業地域		南東16 m 市道、 南西側道	水道、 ガス、 下水	小倉2 km		(その他) 高度利用地区 駐車場整備地区 (100,400)				
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m					標準の使用	高層店舗、事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 100 m、規模 3,500 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路 1 6 m市道		交通施設	小倉駅 南西方2 km		法令規制	商業 (90,400) 準防 高度利用地区 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測		市内中心部の近くに存する店舗や事務所、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、現状のままで推移するものと思料されるが、安定的な需要を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)最も有効使用の判定		高層店舗、事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因	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 248,000 円 / ㎡										
		収益還元法		収益価格 188,000 円 / ㎡										
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡										
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6)市場の特性		同一需給圏は、小倉北区の中心部やその周辺に存する商業地域である。主たる市場参加者はマンション開発等を行う不動産事業者や投資法人等が中心であるが、周辺には中高層の店舗や事務所等も散見される。市内中心部に近く利便性の高い当地域の土地需要は堅調であり、特にマンション適地については、その希少性から地価上昇が著しく、高値での取引も見受けられる。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、市内中心部に近い商業地域であるが、店舗等の需要はやや弱い。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、更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した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 北九州小倉北(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 244,000 円 / ㎡		[114.8] 100	100 [100.0]	100 [120.3]	[103.0] 100	240,000							
(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 220,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					(地域 要因)	市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、地価は上昇傾向で推移している。							
							(個別的 要因)	個別的な要因は変動は認められない。						
	変動率 年間 +10.0 % 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	小倉北6C - 10407	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	南8.9 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)	
b	小倉北6C - 20352	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南東26 m市道 南西3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務	
c	小倉北6C - 11007	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北20 m市道 西5.8 m 南5.8 m 三方路		商業 (100,400)	
d	小倉北6C - 11102	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,160)	
e	小倉北6C - 10204	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
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	() 253,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[168.0]}$	153,480	$\frac{100}{[66.7]}$	230,105	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	237,000
b	() 196,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	201,617	$\frac{100}{[84.1]}$	239,735		247,000
c	() 214,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	233,096	$\frac{100}{[93.6]}$	249,034		257,000
d	() 165,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	161,905	$\frac{100}{[70.2]}$	230,634		238,000
e	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[111.3]}$	251,281	$\frac{[103.0]}{100}$	259,000
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 +0.20	街路 0.0 画地 +68.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -35.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 +5.0 行政 +10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +1.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 -16.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 248,000 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)
	225,936,561	54,010,180	171,926,381	146,943,000	24,983,381	(0.9204) 22,994,704	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	656,991,543 円 (188,000 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 (m ²)		構造・階層			延床面積 (m ²)			
店舗・事務所兼共同住宅		900.00		S R C 14 F			12,650.00			
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 高度利用地区 駐車場整備地区 準防	100 %	400 %	400 %	3,496 m ²	34.0 m× 103.0 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・事務所は部分貸し。住宅は平均専有面積約 5 8 mのファミリータイプを想定			有効率 の理由	87.5 %	建物の構造、用途から標準的と判断				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	900.00	70.0	630.00	2,500	1,575,000	4.0	6,300,000		
							2.0	3,150,000		
～ 2	事務所	900.00	80.0	720.00	1,900	1,368,000	5.0	6,840,000		
3 ～ 14	居宅	900.00	90.0	810.00	1,590	1,287,900	1.0	1,287,900		
							1.0	1,287,900		
～	塔屋	50.00								
～										
計		12,650.00	87.5	11,070.00		18,397,800		28,594,800		
								18,604,800		
年額支払賃料				18,397,800 円 × 12ヶ月 = 220,773,600 円						
a共益費(管理費)				円/ m ² × m ² × 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)				10,000 円/台 × 100 台× 12ヶ月+ = 12,000,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				220,773,600 円 × 5.0 % + 12,000,000 円 × 5.0 % = 11,638,680 円						
以上計 + a+ - -				221,134,920 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				28,594,800 円 × 95.0 % × 1.00 % = 271,651 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 %) 18,604,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 4,529,990 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				225,936,561 円 (64,627 円/ m ²)						
(3)-4 1 m ² 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 / m ²)	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 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	小倉北 6 C (賃) - 10904	1,727 (1,724)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,629	対象基準階の 月額実質賃料 1,625 円/ m ²
b	小倉北 6 C (賃) - 10107	1,698 (1,698)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,555	月額支払賃料 (1,590 円/ m ²)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 3 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	13,050,000 円	$2,610,000,000 \times 0.5 \%$
維持管理費	11,638,680 円	$232,773,600 \times 5.0 \%$
公租公課	土地 1,916,500 円	査定額
	建物 22,185,000 円	$2,610,000,000 \times 50.0 \% \times 17.00 / 1000$
損害保険料	2,610,000 円	$2,610,000,000 \times 0.10 \%$
建物等の取壊費用の積立金	2,610,000 円	$2,610,000,000 \times 0.10 \%$
その他費用	0 円	
総費用 ～	54,010,180 円 (	$15,449 \text{ 円} / \text{m}^2$) (経費率 23.9 %)

(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	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9204

(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	2,610,000,000 円	設計監理料率 $200,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 12,650.00 \text{ m}^2 \times (100\% + 3.00 \%)$
元利通増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 $0.0427 \times 40 \% + 0.0545 \times 40 \% + 0.0871 \times 20 \%$
建物等に帰属する純収益 ×	146,943,000 円 ($42,032 \text{ 円} / \text{m}^2$)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

総収益	225,936,561 円
総費用	54,010,180 円
純収益 -	171,926,381 円
建物等に帰属する純収益	146,943,000 円
土地に帰属する純収益 -	24,983,381 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	22,994,704 円 ($6,577 \text{ 円} / \text{m}^2$)

(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.5 %

656,991,543 円 ($188,000 \text{ 円} / \text{m}^2$)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉北(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	70,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	118,000 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]	94,000 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	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		北九州市小倉北区足原 2 丁目 4 番 5 外「足原 2 - 3 - 2 8」				地積 (㎡)	597 ()	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 住居 (60,200)	
	長方形 2.5 : 1	診療所兼住宅 R C 2	幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並び商業地域		東30 m 市道、北側道	水道、ガス、下水	小倉3.3 km		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 350 m、北 200 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 33 m、奥行 約 15 m、規模		500 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	3 0 m市道	交通施設	J R小倉駅南東方3.3 km	法令規制	2 住居 (60,200) 土砂災害警戒区域
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。地価水準は、上昇傾向で推移するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定	中層の店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 121,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 82,100 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	同一需給圏は小倉北区及び小倉南区のうち、都心部から離れた幹線道路沿いの商業地域一円。需要者は地場の法人ないし個人事業者、病院やコンビニ経営者等である。まとまった画地に対しては、マンション業者も挙げられる。令和 4 年 9 月、介護専門法人の本社ビルが完成し、地域の業種に変化があるが、周辺にはマンションの建設もあり、需要は堅調である。取引総額のバラツキが大きく、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する事例のうち、特に規範性の高い 2 事例の価格を重視し他の価格を参考として求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。周辺に店舗等の新規賃料が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、収益価格への信頼度は相対的に劣る。よって、地価公示標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 北九州小倉北 5 - 17									
	公示価格 125,000 円 / ㎡		[102.1] 100	100	100	[100.0] 100	118,000			
(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 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 +1.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100	100	[] 100				
(10)対年々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 116,000 円 / ㎡			価格形成要因の	変動的	〈一般的要因〉	J R小倉駅前商業地では、飲食店の出店等が見られ、回復基調にある。マンション開発業者の都心部商業地への需要が増大している。			
	- 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 +1.7 % 半年間 %									
						〈地域要因〉	地域要因に変化はないが、周辺の幹線道路沿いでは建物の中高層化が進んでおり、地価は上昇している。			
						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。			

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 10 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10609	北九州市小倉北区			建付地	()	不整形	西23.5 m市道 南3 m 二方路		2 住居 (60,200)
b	小倉北 6 C - 10911	北九州市小倉北区			更地	()	長方形	南西20 m市道		商業 (90,400)
c	小倉北 6 C - 10910	北九州市小倉北区			建付地	()	不整形	東8 m市道		商業 (90,400)
d	小倉北 6 C - 10612	北九州市小倉北区			建付地	()	長方形	北東6 m市道		商業 (90,360) 駐車場整備地区
e	-					()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円 / ㎡)
a	() 66,098	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	115,672	$\frac{100}{[98.0]}$	118,033	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	118,000
b	() 151,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	153,375	$\frac{100}{[124.0]}$	123,690		124,000
c	() 113,157	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	121,971	$\frac{100}{[100.3]}$	121,606		122,000
d	() 131,599	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	134,363	$\frac{100}{[114.8]}$	117,041		117,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.14	街路 0.0 画地 -36.0	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 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0		
c	正常	% / 月 +0.47	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 -7.0 行政 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	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 -8.0 行政 +8.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 121,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,780,124	4,166,494	15,613,630	13,818,900	1,794,730	(0.9554) 1,714,685	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	48,991,000 円 (82,100 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		200.00		S 6 F		1,180.00				
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
2 住居 土砂災害警戒区域		60 %	200 %	200 %	597 ㎡	39.0 m× 15.0 m		前面道路： 市道 30.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階店舗は部分貸し、2 ～ 6 階住宅はファミリータイプで、平均専有面積は約 4 4 ㎡である。				有効率 87.5 % の理由		地域における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	200.00	75.0	150.00	2,682	402,300	4.0		1,609,200	
							2.0		804,600	
2 ～ 4	住宅	200.00	90.0	180.00	1,450	261,000	1.0		261,000	
							1.0		261,000	
5 ～ 6	住宅	190.00	90.0	171.00	1,470	251,370	1.0		251,370	
							1.0		251,370	
～										
～										
計		1,180.00	87.5	1,032.00		1,688,040			2,894,940	
									2,090,340	
年額支払賃料				1,688,040 円 × 12ヶ月 = 20,256,480 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				20,256,480 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,012,824 円						
以上計 + a+ - -				19,243,656 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,894,940 円 × 95.0 % × 1.00 % = 27,502 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 %) 2,090,340 円 × 95.0 % × 0.2563 = 508,966 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				19,780,124 円 (33,133 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	小倉北 6 C (賃) - 20652	2,844 (2,702)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,722	対象基準階の 月額実質賃料 2,806 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10901	3,121 (2,989)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,890	月額支払賃料 (2,682 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	1,095,000 円	219,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	607,694 円	20,256,480 ×	3.0 %
公租公課	土地 164,300 円	査定額	
	建物 1,861,500 円	219,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	219,000 円	219,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	219,000 円	219,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,166,494 円 (6,979 円 / m ²) (経費率 21.1 %)		

(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	α : 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	219,000,000 円	設計監理料率 180,000 円 / m ² × 1,180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	13,818,900 円 (23,147 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	19,780,124 円
総費用	4,166,494 円
純収益 -	15,613,630 円
建物等に帰属する純収益	13,818,900 円
土地に帰属する純収益 -	1,794,730 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,714,685 円 (2,872 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r - g) 3.5 %
48,991,000 円 (	82,100 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 5 - 11	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	71,300,000 円	1㎡当たりの価格	240,000 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]	180,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市小倉北区田町 3 0 1 番 5 「田町 1 5 - 2 7」				地積 (㎡)	297 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火	
	正方形	事務所兼共同住宅 R C 7	マンション、事務所、店舗等が混在する商業地域		北西25 m 市道	水道、ガス、下水	小倉2.2 km		(その他) (100,400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m		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 17 m、奥行 約 18 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	飲食系店舗、司法関連の事務所のほかマンションが混在する		街路 2 5 m市道	交通施設	小倉駅 南西2.2 km		法令 商業 (100,400) 防火 規制 駐車場整備地区	
	地域要因の将来予測		福岡県地方裁判所小倉支部に近いため旧来より司法関連の事務所が多い。また小倉北区中心市街地の外縁部にあたり良好な居住環境であるため近年はマンション用地需要が堅調である。当面は同様の傾向が続くと予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 280,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 177,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は小倉北区中心商業地の外縁部における幹線道路沿線の商業地域であり、中心となる需要者は不動産業者等と思料する。近年、好立地かつ高容積率を備えた外縁部の商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が持続しており、高値取引も散見される。取引の中心となる価格帯は 1 ㎡当たり 1 9 万円 ~ 3 0 万円と当事者の事情や立地、規模等によって区々である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主たる需要者は不動産業者等であり、取引に当たっては主に収益性が重視される。比準価格は土地に潜在する収益性を織込んで形成された取引価格に基づいており実証的である。収益価格は不動産の収益性に基づくが、比準価格より低く求められた。これは収益価格が実勢価格の変化に硬直的な一面を反映した為と思料する。よって市況を反映し説得力に優る比準価格を重視し、かつ収益価格を斟酌し指定基準地に比準した価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公開価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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		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 街路 0.0 地 域 +1.0	
	北九州小倉北(県) 5 - 13						標準 交通 0.0 域 交通 0.0			
	前年指定基準地の価格 217,000 円 / ㎡		[110.1] 100 [100.0]	100 [99.0] 100	[100.0]	241,000	標準 環境 0.0 要 環境 -2.0			
(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 218,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉 景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。	〈地域要因〉 用地不足が唱えられる中、沿道の纏まった規模の土地について高値取引が進んでおり、今後も同様の傾向が持続すると予測する。	〈個別的要因〉 特段の変動要因はない。	標準 画地 0.0 因 行政 0.0	その他 0.0	
	- 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 +10.1 %	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	小倉北6C - 10909	北九州市小倉北区		貸家 建付地	()	長方形	東40 m国道		商業 (100,400)	
b	小倉北6C - 10204	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
c	小倉北6C - 11007	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北20 m市道 西5.8 m 南5.8 m 三方路		商業 (100,400)	
d	小倉北6C - 20853	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ台形	北東16 m市道		商業 (100,400) 高度利用地区 駐車場整備地区	
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	() 340,932	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	353,206	$\frac{100}{[99.0]}$	356,774	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	357,000
b	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[99.6]}$	280,799		281,000
c	() 214,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	233,096	$\frac{100}{[83.7]}$	278,490		278,000
d	() 224,088	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[121.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	271,146	$\frac{100}{[91.1]}$	297,636		298,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.71	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 -2.0		
			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 +0.30	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 -7.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.67	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 -12.0		
			画地 +1.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 280,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地内の宅地で再調達原価の把握ができないため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	21,416,925	5,156,620	16,260,305	14,304,000	1,956,305	(0.9395) 1,837,949	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	52,512,829 円 (177,000 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 (m ²)		構造・階層			延床面積 (m ²)			
店舗・事務所・共同住宅		180.00		R C 6 F			1,080.00			
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 %	297 m ²	m× m	前面道路：市道 25.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要		1 階はフロア貸し、2 ～ 6 階は 2 L D K (平均専有面積 5 0 m ²) を想定			有効率の理由	86.7 %	中層の店舗兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	180.00	75.0	135.00	2,700	364,500	4.0	1,458,000		
							2.0	729,000		
2 ～	事務所	180.00	85.0	153.00	1,900	290,700	5.0	1,453,500		
3 ～ 6	住宅	180.00	90.0	162.00	1,750	283,500	1.0	283,500		
							1.0	283,500		
～										
～										
計		1,080.00	86.7	936.00		1,789,200		4,045,500		
								1,863,000		
年額支払賃料				1,789,200 円 × 12ヶ月 = 21,470,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 × 4 台×12ヶ月+ = 528,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により十分担保されているため計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				21,470,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,073,520 円						
以上計 + a+ - -				20,924,880 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,045,500 円 × 95.0 % × 1.00 % = 38,432 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 %) 1,863,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 453,613 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				21,416,925 円 (72,111 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	小倉北 6 C (賃) - 10501	3,120 (2,967)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,856	対象基準階の 月額実質賃料 2,824 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10505	3,622 (3,607)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,050	月額支払賃料 (2,700 円/㎡)
c	小倉北 6 C (賃) - 10503	2,938 (2,889)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[122.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,562	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,200,000 円	240,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,099,920 円	21,998,400 ×	5.0 %
公租公課	土地 336,700 円	査定額	
	建物 2,040,000 円	240,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	240,000 円	240,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	240,000 円	240,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,156,620 円 (17,362 円 / m ²) (経費率 24.1 %)		

(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	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	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9395

(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	240,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 1,080.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	14,304,000 円 (48,162 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	21,416,925 円
総費用	5,156,620 円
純収益 -	16,260,305 円
建物等に帰属する純収益	14,304,000 円
土地に帰属する純収益 -	1,956,305 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,837,949 円 (6,188 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
52,512,829 円 (177,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉北(県) 5 - 12	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	145,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	260,000 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]	195,000 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		北九州市小倉北区黄金 1 丁目 1 3 0 番外「黄金 1 - 2 - 7」				地積 (㎡)	556 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火		
	長方形 1 : 1.5	店舗兼共同住宅 S R C 11	中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域		北25 m 国道	水道、ガス、下水	香春口三萩野200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 2 5 m国道	交通施設	香春口三萩野駅南西方 200 m		法令規制	商業 (100,400) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		マンション、各種店舗等が多い商業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、需要は底堅く、地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		高層店舗・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 272,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 229,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は小倉北区都心部及びその外延部の商業地域である。需要者の中心は、地場を中心とした事業者や法人等でチェーン店等圏外からの参入も見られる。近隣地域周辺はアクセスが良好で利便性に優れることから、用途の多様性が認められ各種店舗やマンション等が建ち並んでいる。通行量も多く繁華性もあり、需要は堅調で、地価は上昇傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は、画地や建物の規模、用途等により区々であり一概には見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、都心部やや外延の幹線沿線の商業地域である。比較的画地規模が大きく多様な用途による利用が可能で価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあるため収益価格はやや低位に試算された。本件においては、類似地域内の取引事例と比準して試算した実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況等を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 -		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 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		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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 行政 0.0 その他 0.0	
	北九州小倉北(県) 5 - 13										
	前年指定基準地の価格 217,000 円 / ㎡		[110.1] 100	100 [100.0]	100 [91.9]	[100.0] 100	260,000				
(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 236,000 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 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	小倉北区の商業地は小倉駅前都心部、マンション適地、幹線沿線等で需要が高まっており、総じて地価は上昇傾向にある。				
	〔地域要因〕	アクセスが良好な都心部やや外延の幹線沿線に位置し、用途の多様性が認められ需要は底堅い。これを受け、地価も上昇傾向にある。									
	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間 +10.2 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 5 - 12 宅地-2

(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	小倉北 6 C - 10204	北九州市小倉北区				建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区
b	小倉北 6 C - 10550	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東25 m市道		商業 (100,600) 駐車場整備地区
c	小倉北 6 C - 20350	北九州市小倉北区				底地	()	不整形	南西17 m市道		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	小倉北 6 C - 20352	北九州市小倉北区				建付地	()	台形	南東26 m市道 南西3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車場整備地区
e	小倉北 6 C - 11007	北九州市小倉北区				更地	()	不整形	北20 m市道 西5.8 m 南5.8 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	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[97.9]}$	285,675	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		286,000
b	() 315,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[111.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	372,361	$\frac{100}{[142.0]}$	262,226			262,000
c	() 185,866	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	204,648	$\frac{100}{[75.1]}$	272,501			273,000
d	() 196,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	201,617	$\frac{100}{[78.0]}$	258,483			258,000
e	() 214,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	233,096	$\frac{100}{[85.5]}$	272,627			273,000
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 +0.30	街路 0.0 画地 -8.2	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 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 +1.00	街路 0.0 画地 -6.0	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 +5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +30.0			
c	正常	% / 月 +0.42	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -15.0			
d	正常	% / 月 +0.42	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 +2.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +1.9	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 -4.0 その他 0.0	環境 -10.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 272,000 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				既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(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)
	38,371,025	8,124,500	30,246,525	25,508,800	4,737,725	(0.9395) 4,451,093	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	127,174,086 円 (229,000 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・事務所兼共同住宅		200.00		S R C 10 F		2,015.00				
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 駐車場整備地区 防火	100 %	400 %	400 %	556 ㎡	19.0 m× 29.0 m		前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 階店舗及び 2 階事務所は部分貸し、3 階～ 1 0 階 居宅は 1 L D K、平均専有面積は 4 5 ㎡			有効率 の理由	87.3 %		高層店舗・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	200.00	75.0	150.00	3,300	495,000	4.0		1,980,000	
							2.0		990,000	
2 ~ 2	事務所	200.00	85.0	170.00	2,300	391,000	6.0		2,346,000	
3 ~ 10	居宅	200.00	90.0	180.00	1,600	288,000	1.0		288,000	
							1.0		288,000	
~	塔屋	15.00								
~										
計		2,015.00	87.3	1,760.00		3,190,000			6,630,000	
									3,294,000	
年額支払賃料				3,190,000 円 × 12ヶ月 = 38,280,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				10,000 円/台 × 10 台× 12ヶ月 + = 1,200,000 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)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				38,280,000 円 × 5.0 % + 1,200,000 円 × 5.0 % = 1,974,000 円						
以上計 + a+ - -				37,506,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,630,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 62,985 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 %) 3,294,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 802,040 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				38,371,025 円 (69,013 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	小倉北 6 C (賃) - 10205	3,644 (3,630)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,487	対象基準階の 月額実質賃料 3,452 円/㎡
b	小倉北 6 C (賃) - 10206	2,479 (2,466)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,262	月額支払賃料 (3,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	2,140,000 円	428,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,184,400 円	39,480,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 306,100 円	査定額	
	建物 3,638,000 円	428,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	428,000 円	428,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	428,000 円	428,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,124,500 円 (14,612 円 / m ²) (経費率 21.2 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9395

(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	428,000,000 円	設計監理料率 206,000 円 / m ² × 2,015.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	25,508,800 円 (45,879 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	38,371,025 円
総費用	8,124,500 円
純収益 -	30,246,525 円
建物等に帰属する純収益	25,508,800 円
土地に帰属する純収益 -	4,737,725 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	4,451,093 円 (8,006 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r - g) 3.5 %
127,174,086 円 (	229,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉北(県) 5 - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	119,000,000 円	1㎡当たりの価格	239,000 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] 路線価又は倍率	180,000 円 / ㎡ 倍
(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	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		北九州市小倉北区片野3丁目98番外「片野3 - 4 - 2 4」				地積 (㎡)	499 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 防火		
	ほぼ整形 1 : 1.2	事務所兼共同住宅 S R C 9	低層店舗、中高層ビル等が建ち並ぶ商業地域		西40 m 市道	水道、ガス、下水	片野200 m		(その他) (100,400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 300 m、西 30 m、南 150 m、北 300 m			標準的使用	高層店舗・事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 28 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに中構想の店舗・事務所兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域			街路 4 0 m市道	交通施設	片野駅 北方200 m	法令規制	商業 (100,400) 防火	
	地域要因の将来予測		店舗・事務所兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。地域要因に特段の変化はなく、現状のままで推移するものと思料されるが、一定規模を有する土地の需要は高く地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	高層店舗・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 246,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 179,000 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉北区中心部に比較的近い幹線道路沿線の商業地域である。主たる市場参加者は、事務所兼共同住宅等を建築する不動産業者等と思料する。近年、小倉北区においては、特に立地に優る商業地域については賃貸マンション適地として堅調な需要が持続しており、一部では高値の取引も散見される。地価水準については、規模等によりバラつきがやや大きい。5 0 0 ㎡程度の土地で概ね 1 ~ 1. 2 億円である。										
(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、市内中心部に近い幹線沿いの路線商業地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、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 / ㎡)	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		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 217,000 円 / ㎡				価格形成要因の	〔一般的要因〕	人口は減少傾向にあるものの、市内では減少幅が小さい。商況は回復傾向にあり、取引価格についても全体的に上昇傾向にある。				
	- 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 北九州小倉北 5 - 14					〔地域要因〕	市内中心部に近く、需要は安定的に推移している。マンション用地の需要は特に高く、地価は上昇傾向で推移している。				
	公示価格 226,000 円 / ㎡					〔個別的要因〕	個別的要因は変動は認められない。				
	変動率	年間	+10.1 %	半年間		+5.8 %					

(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	小倉北6C - 10407	北九州市小倉北区		更地	()	正方形	南8.9 m市道 西6 m 角地		商業 (100,400)	
b	小倉北6C - 20352	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南東26 m市道 南西3.5 m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務	
c	小倉北6C - 11007	北九州市小倉北区		更地	()	不整形	北20 m市道 西5.8 m 南5.8 m 三方路		商業 (100,400)	
d	小倉北6C - 11102	北九州市小倉北区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道 東4 m 角地		1中専 (70,160)	
e	小倉北6C - 10204	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東42 m国道 南3.5 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
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	() 253,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[168.0]}$	153,480	$\frac{100}{[64.4]}$	238,323	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	238,000
b	() 196,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	201,617	$\frac{100}{[81.1]}$	248,603		249,000
c	() 214,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[110.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.9]}$	233,096	$\frac{100}{[91.2]}$	255,588		256,000
d	() 165,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	161,905	$\frac{100}{[69.7]}$	232,288		232,000
e	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[110.2]}$	253,789	$\frac{[100.0]}{100}$	254,000
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 +0.20	街路 0.0 画地 +68.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.42	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 +10.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 月 +0.67	街路 0.0 画地 +1.9	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 0.0 その他 0.0	環境 -6.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -10.0 行政 -16.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 -4.0		
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +16.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 246,000 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)
	37,862,299	8,900,473	28,961,826	25,628,000	3,333,826	(0.9395) 3,132,130	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	89,489,429 円 (179,000 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 (m ²)		構造・階層			延床面積 (m ²)			
店舗・事務所・共同住宅		208.00		R C 11 F			1,989.00			
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 %	499 m ²	20.0 m×	25.0 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	1 ～ 2 階はフロア貸し、3 ～ 1 1 階は平均専有面積 5 5 m ² 程度の 2 L D K を想定			有効率 の理由	89.8 %	建物の構造、用途から標準的と判断				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 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	206.00	60.0	123.60	2,750	339,900	4.0	1,359,600		
							2.0	679,800		
2 ～	事務所	208.00	80.0	166.40	1,950	324,480	5.0	1,622,400		
3 ～ 11	居宅	175.00	95.0	166.25	1,670	277,638	1.0	277,638		
							1.0	277,638		
～										
～										
計		1,989.00	89.8	1,786.25		3,163,122		5,480,742		
								3,178,542		
年額支払賃料				3,163,122 円 × 12ヶ月 = 37,957,464 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				11,000 円/台 × 9 台×12ヶ月+ = 1,188,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				37,957,464 円 × 5.0 % + 1,188,000 円 × 5.0 % = 1,957,273 円						
以上計 + a+ - -				37,188,191 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,480,742 円 × 95.0 % × 1.00 % = 52,067 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 3,178,542 円 × 95.0 % × 0.2060 = 622,041 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				37,862,299 円 (75,876 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	小倉北 6 C (賃) - 11101	1,422 (1,422)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,673	対象基準階の 月額実質賃料 1,700 円/㎡ 月額支払賃料 (1,670 円/㎡) 基準階 3 F B
b	小倉北 6 C (賃) - 10909	1,518 (1,437)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,765	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,150,000 円	430,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,957,273 円	39,145,464 ×	5.0 %
公租公課	土地 278,200 円	査定額	
	建物 3,655,000 円	430,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	430,000 円	430,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	430,000 円	430,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,900,473 円 (17,837 円 / m ²) (経費率 23.5 %)		

(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	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	1.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9395

(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	430,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² × 1,989.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	25,628,000 円 (51,359 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	37,862,299 円
総費用	8,900,473 円
純収益 -	28,961,826 円
建物等に帰属する純収益	25,628,000 円
土地に帰属する純収益 -	3,333,826 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,132,130 円 (6,277 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
89,489,429 円 (	179,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉北(県) 9 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	61,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,500 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]	32,000 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		路線価又は倍率	倍
					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		北九州市小倉北区赤坂海岸 4 7 番「赤坂海岸 4 - 7」				地積 (㎡)	1,442 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		工業 (60,200)		
	台形 1 : 1.2	工場	中小工場、倉庫の多い臨海工業団地		北13 m 市道	水道、下水	小倉3 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 400 m、南 20 m、北 200 m				標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 40 m、		規模 1,400 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項 臨海部の工業地域		街路 1 3 m 市道		交通施設	小倉駅 北東方3 km		法令 工業 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	地域内に特段の変動要因はなく、土地利用は当面現状を維持するものと予測する。物流施設用地への需要の高まりを受け、地価水準は今後も上昇傾向が続くものと予測する。									
(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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 42,500 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内及び隣接市町の工業地域と把握される。この圏域における主たる需要者は、製造業及び物流関連の法人事業者が中心である。近年、物流関連施設の需要が高まるなか、小倉北区都心部に近く都市高速などへの交通アクセスも良好である当該近隣地域の地価は、上昇傾向で推移している。取引ごとの画地規模の相違などにより需要の中心となる価格帯は見出しづらい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の工場や倉庫が中心の既存の工業地域であり、原価法及び収益還元法の適用が困難なため、取引事例比較法を適用した。比準価格は規範性のある各資料に基づいて査定しており、所要の補修正等も応分と認められ実証的で現実的な有効性があると考えられる。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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		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	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 39,500 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	圏内の景気は、緩やかに回復している。企業の設備投資は増加しており、個人消費も緩やかな増加基調にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔 地 域 要 因 〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。物流関連の旺盛な土地需要に牽引され、地価水準は上昇基調にある。					
	変動率 年間 +7.6 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動は認められない。					

3 試算価格算定内訳

北九州小倉北(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司6C - 10602	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北西8m市道		工業 (60,200)	
b	八幡東6C - 20350	北九州市八幡東区		建付地	()	台形	北西13m市道		工業 (60,200)	
c	若松06C - 10703	北九州市若松区		底地	()	不整形	北25m国道		準工 (60,200)	
d	門司6C - 20356	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	東21.6m国道		工専 (60,200)	
e	若松06C - 10613	北九州市若松区		底地	()	ほぼ長方形	北西11m市道		工業 (60,200) 特別用途地区 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	() 50,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,963	$\frac{100}{[120.7]}$	42,223	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	42,200
b	() 36,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	38,026	$\frac{100}{[90.1]}$	42,204		42,200
c	() 31,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	33,952	$\frac{100}{[83.8]}$	40,516		40,500
d	() 47,382	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,614	$\frac{100}{[113.4]}$	42,869		42,900
e	() 45,375	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,190	$\frac{100}{[103.0]}$	45,816	$\frac{[100.0]}{100}$	45,800
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 +0.42	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.19	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 +6.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.15	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 +7.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.57	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 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 42,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の倉庫及び工場が主体の地域で、賃貸市場が未成熟であり、適切な賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉北(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫

鑑定評価額	225,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 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)路線価又は倍率	36,000 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		北九州市小倉北区東港 2 丁目 4 番 2 3「東港 2 - 5 - 1」				地積 (㎡)	5,107 ()	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	倉庫兼事務所 S 2	工場、倉庫、事務所等が混在する工業地域		南東11 m 市道、北東側道	水道、下水	小倉1.8 km		(その他) 臨港地区	
(2) 近隣地域	範囲		東 400 m、西 300 m、南 300 m、北 200 m			標準的使用	低層倉庫又は事業所の敷地			
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 85 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	臨海部の工業地域		街路 1 1 m市道	交通施設	小倉駅 北西方1.8 km		法令規制 工専 (60,200) 臨港地区	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中小工場等を中心とする成熟した工業地域であり、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、全国的な工場用地需要の高まりの影響を受け、しばらくは上昇傾向が続くと予想される。								
(3) 最有効使用の判定		低層倉庫又は事業所の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 44,000 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、北九州市を中心に福岡県内の工業地域である。需要者は、地場の中規模資本の法人を中心に大規模資本の法人も含まれる。工場用地に対する需要は、半導体関連企業を中心に増加傾向が続いており、流通業務用地に対する需要についても、高い状況が続いている。価格水準については、取引の目的及び規模は様々であり取引される価格にバラツキが大きく、その水準を把握するの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、自用の中小規模の倉庫及び事業所等を主体とする工業地域であり、建物賃貸借がほとんどなく賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用はできなかった。比準価格については、市場において現実に成立した取引事例をもとに試算されており、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を重視し、今後の需給動向等の推移に十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公開価額と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,800 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因の	変動状況	(一般的要因) 小倉北区内の人口については、微減傾向となっている。一方、景気は回復傾向が続いており、不動産取引も回復傾向が続いている。				
	(地域要因) 半導体関連企業を中心に工場用地に対する需要は増加傾向が継続している。また、地価についても上昇傾向が続いている。									
	(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。									
変動率		年間 +7.8 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	門司 6 C - 10805	北九州市門司区		更地	()	長方形	北20 m市道 南西10 m 二方路		工専 (70,200)	
b	門司 6 C - 10602	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	北西8 m市道		工業 (60,200)	
c	若松 0 6 C - 10101	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北14 m道路 南12 m 二方路		工専 (70,200)	
d	久留米 6 C - 649	久留米市		建付地	()	ほぼ長方形	北東9 m市道		工業 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 32,730	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,308	$\frac{100}{[75.8]}$	43,942	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	43,900
b	() 50,111	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,963	$\frac{100}{[116.9]}$	43,595		43,600
c	() 30,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,587	$\frac{100}{[70.1]}$	43,633		43,600
d	() 46,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,009	$\frac{100}{[109.9]}$	44,594		44,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 +0.42	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 -8.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +23.0		
c	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -23.0		
d	正常	% / 月 +0.53	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +11.0		
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		
オ比準価格決定の理由							[比準価格 : 44,000 円 / ㎡]			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自己所有の中小規模の倉庫及び事業所が多い工業地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、賃貸市場が未成熟であり収益還元法は適用できなかった。						

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