

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	85,800 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]	68,000 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	北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 「徳力新町1-20-28」				地積(㎡)	269	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)		
	ほぼ整形1:1.2	住宅W3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	守恒750m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模 270㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	守恒駅西方750m	法令規制	1住居(60,200)		
(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	87,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	60,300 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、小倉南区一円の住宅地域であるが、特に小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域と価格牽連性が強い。近隣地域を含むモノレール沿線の住宅地域は居住環境や利便性が高く、低金利政策も追い風で、現在もミニ開発等が行われており、需給関係は相当強含んでいる。需要の中心価格帯は、土地で2000万円前後、新築戸建住宅で4000万円～5000万円程度である。								
(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、低層アパート等の収益不動産も混在するが、主として自用目的での取引が支配的で、賃貸市場は未成熟であるので、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(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	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	北九州小倉南(県) - 15	[105.3]	100	100	[100.0]	85,400		標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
(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 83,500 円/㎡		価格変動形状要因	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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				変動率	年間	+2.8 %	半年間	%

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	小倉南 6 C - 10812	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,200)			
b	小倉南 6 C - 20851	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)			
c	小倉南 6 C - 20251	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)			
d	小倉南 6 C - 10311	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	南東4.2 m市道		1 中専 (60,168)			
e	小倉南 6 C - 10509	北九州市小倉南区				更地	()	ほぼ台形	南東4.5 m市道		1 低専 (50,80)			
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	() 77,458	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [87.5]	88,878	100 [100.8]	88,173	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	88,200			
b	() 70,299	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	71,564	100 [84.2]	84,993	環境 画地	0.0 0.0	85,000			
c	() 82,472	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	84,121	100 [94.1]	89,395	行政	0.0	89,400			
d	() 73,874	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,982	100 [83.6]	89,691	その他	0.0	89,700			
e	() 72,226	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	73,237	100 [88.5]	82,754	[100.0] 100	0.0 100	82,800			
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 +0.05	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-2.0	環境	+5.0
			画地	-12.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.16	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	-15.0
			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 +0.20	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	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-8.0	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	-1.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	-2.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-3.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 87,000 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)	
	7,426,667	1,621,134	5,805,533	5,241,250	564,283	(0.9777) 551,699	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	16,226,441 円 (60,300 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	160.00	S 3 F		480.00		
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%	269㎡	15.0 m x 18.5 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	想定建物は、鉄骨造、3階建、各階2LDKが3戸の共同住宅。			有効率の理由	93.3%	鉄骨造の建築物としては標準的。

(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	160.00	90.0	144.00	1,360	195,840	1.0		195,840	
							1.0		195,840	
2 ~ 2	居宅	160.00	95.0	152.00	1,360	206,720	1.0		206,720	
							1.0		206,720	
3 ~ 3	居宅	160.00	95.0	152.00	1,360	206,720	1.0		206,720	
							1.0		206,720	
~										
~										
計		480.00	93.3	448.00		609,280			609,280	609,280
年額支払賃料						609,280 円 x 12ヶ月 =				7,311,360 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						7,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 +				= 252,000 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						7,311,360 円 x 4.0 % 円 x % =				292,454 円
以上計 + a+ - -										7,270,906 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						609,280 円 x 96.0 % x 1.00 % =				5,849 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 %) 609,280 円 x 96.0 % x 0.2563 =				149,912 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						7,426,667 円 (27,608 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	小倉南6C(賃) - 20750	972 (972)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,296	対象基準階の 月額実質賃料 1,390 円/㎡
b	小倉南6C(賃) - 20751	1,251 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,390	月額支払賃料 (1,360 円/㎡)
c	小倉南6C(賃) - 20752	1,146 (1,145)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [98.0]	100 [100.0]	1,376	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	350,000 円	87,500,000 x	0.4 %
維持管理費	302,534 円	7,563,360 x	4.0 %
公租公課	土地 49,900 円	査定額	
	建物 743,700 円	87,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	87,500 円	87,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	87,500 円	87,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,621,134 円 (	6,027 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	87,500,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 480.00 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	5,241,250 円 (19,484 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,426,667 円
総費用			1,621,134 円
純収益 -			5,805,533 円
建物等に帰属する純収益			5,241,250 円
土地に帰属する純収益 -			564,283 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			551,699 円 (2,051 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	16,226,441 円 (		60,300 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉南(県) - 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	6,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町 1 5 4 8 番 4 外「石田町 1 1 - 2」			地積 (m ²)	137	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	台形 1 : 1	住宅 W 2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田 750 m	(その他) (60,180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 50 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 14 m、奥行 約 11 m、規模			150 m ² 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	4 . 5 m 市道	交通施設	石田駅 北方 750 m 法令 1 住居 (60,180) 規制	
	地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域で、地域要因に特段の変化はない。地縁的選好性が強い地域であることから外部からの流入は少ないものの、需要は回復傾向で、地価は若干の強含みで推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	38,300 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、小倉南区の郊外に存する既成住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は地縁的選好性が強く、外部からの流入は少ないものの、交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで 7 0 0 万円前後、新築の一戸建て 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 化 環 境 正 画 地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環 境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 49,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		(一般的要因)	人口は減少傾向にあるものの、景気は回復傾向にあり、金利は上昇局面にあるものの住宅需要は底堅く推移している。		
	変動率	年間 +0.6 %	半年間	%	(地域要因)	小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや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。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南6C - 10302	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1低専 (50,80)					
b	小倉南6C - 10406	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1低専 (50,80)					
c	小倉南6C - 10307	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北東4.2 m市道		1住居 (60,168)					
d	小倉南6C - 10421	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	南西5.5 m市道		1住居 (60,200)					
e	小倉南6C - 10805	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1中専 (60,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 48,445	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	48,784	$\frac{100}{[102.0]}$	47,827	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 58,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,901	$\frac{100}{[113.8]}$	51,758		47,800 51,800				
c	() 46,306	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,584	$\frac{100}{[95.0]}$	49,036		49,000				
d	() 48,804	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	54,335	$\frac{100}{[105.0]}$	51,748		51,700				
e	() 47,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,089	$\frac{100}{[102.9]}$	51,593	[100.0] 100	51,600				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	+1.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+15.0 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,400 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,177,743	473,808	1,703,935	1,521,460	182,475	(0.9777) 178,406	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,247,235 円 (38,300 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	77.00	L S 2 F		154.00		
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 %	180 %	137 ㎡	12.0 m x 11.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 38.5 ㎡の 2DK を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	77.00	100.0	77.00	1,150	88,550	1.0	88,550
~ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,150	88,550	1.0	88,550
~								
~								
~								
計		154.00	100.0	154.00		177,100		177,100
年額支払賃料					177,100 円 x 12ヶ月 = 2,125,200 円			
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円			
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)					5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金等により担保されるので計上しない。 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					2,125,200 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 112,260 円			
以上計 + a+ - -					2,132,940 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					177,100 円 x 95.0 % x 1.00 % = 1,682 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 %) 177,100 円 x 95.0 % x 0.2563 = 43,121 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円			
総収益 + + +					2,177,743 円 (15,896 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	小倉南 6C (賃) - 20751	1,251 (1,249)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,191	対象基準階の 月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	小倉南 6C (賃) - 20750	972 (972)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,102	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	101,600 円	25,400,000 x	0.4 %
維持管理費	89,808 円	2,245,200 x	4.0 %
公租公課	土地 15,700 円	査定額	
	建物 215,900 円	25,400,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,400 円	25,400,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	473,808 円 (	3,458 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,400,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 154.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,521,460 円 (11,106 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,177,743 円	
総費用		473,808 円	
純収益 -		1,703,935 円	
建物等に帰属する純収益		1,521,460 円	
土地に帰属する純収益 -		182,475 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		178,406 円 (1,302 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	5,247,235 円 (	38,300 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
北九州小倉南(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	17,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,200 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区蒲生 4 丁目 1 3 1 1 番 1 「蒲生 4 - 4 - 3 2」				地積 (m ²)	386	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅のほか、農地も見られる住宅地域	南 5 m 私道	水道、下水	守恒 1.5 km	(その他) 風致地区 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 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 19 m、奥行 約 20 m、			規模	380 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	県道背後、虹山裾野付近の住宅地域	街路	5 m 私道	交通施設	守恒駅 北西方 1.5 km	法令 1 住居 (60,200) 風致地区 土砂災害警戒区域	
地域要因の将来予測	県道背後、虹山山裾に戸建住宅が建ち並び既存住宅地域で、地域要因に特段の変動はない。交通利便性や生活利便性が劣るものの、安定的な住宅需要から地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	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	44,200 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の住宅地域である。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。需給動向は、紫川右岸において新規の宅地供給が見られる中で、近隣地域は、宅地開発が少ない地域である。土地のみで 1, 0 0 0 万円程度が需要の中心となっており、土地・建物で 2, 5 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 所 他 其 他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標 街路 地 街路 準 交通 域 交通 化 環境 要 環境 補 画地 因 行政 正 行政 所 他 其 他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 44,000 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の 変 動	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	北九州の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				小倉南区郊外に存する住宅地域で、外部からの流入は少ないものの住宅需要は安定的で、地価もやや強含みで推移している。				
変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10208	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東 8 m 市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南 6 C - 10209	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西 6 m 市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
c	小倉南 6 C - 10412	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西 7 m 市道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南 6 C - 10908	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東 5 m 私道		1 低専 (50,80)		
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	() 35,581	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [80.0]	100 [90.0]	49,418	100 [111.5]	44,321	街路 0.0 交通・接近 0.0	44,300	
b	() 47,467	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [95.0]	100 [100.0]	50,165	100 [113.8]	44,082	環境 0.0	44,100	
c	() 50,676	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,777	100 [115.2]	44,077	画地 0.0	44,100	
d	() 61,593	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	61,716	100 [112.9]	54,664	行政 0.0 その他 0.0	54,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 +15.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 44,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(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		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	古澤不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 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	19,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	91,900 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区企救丘 1 丁目 1 3 9 番 3 4 「企救丘 1 - 5 - 1 9」			地積 (m ²)	210	法令上の規制等					
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)					
	長方形 1.5 : 1	住宅 W 1	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西 5 m 市道	水道、ガス、下水	企救丘 800 m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地							
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、		規模	200 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	企救丘駅北方 800 m 法令 1 低専 (50,80) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、最寄り駅をはじめ公共利便施設との接近条件も良好な地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。住環境が良好なことから需要は旺盛で、価格水準についても上昇傾向で推移すると推測される。										
(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	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,900 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²									
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する小倉南区の居住者である。近隣地域は、区画整然とした住宅地域で公共利便施設の配置も良好であることから、当該地域での住宅地需要は高い状況が続いている。取引価格の中心価格帯は、規模類型等によりある程度のバラツキはあるが、新築戸建住宅で 4,000 万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、小倉南区内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が殆どなく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を重視し、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	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 / m ²	[]	100	100	[]						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	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	77,900 円 / m ²	[105.3]	100	100	[101.0]	91,600					
(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 91,000 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²	価格変動状況要因	一般的要因	小倉南区内の人口は微減傾向にある。景気は緩やかな回復傾向が見られ、不動産取引についても回復傾向が見られる。						
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %					地域要因	近隣地域は、最寄り駅に近い住宅地域である。交通接近条件をはじめ住環境は良好であり、住宅地の需要も高い状況が続いている。					
					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。					

(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	小倉南 6 C - 10801	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1 低専 (50,80)			
b	小倉南 6 C - 10101	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)			
c	小倉南 6 C - 20251	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)			
d	小倉南 6 C - 10205	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,100)			
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	() 99,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,413	$\frac{100}{[109.1]}$	92,038	街路 0.0 交通・接近 0.0	93,000		
b	() 102,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,387	$\frac{100}{[115.6]}$	90,300	環境 0.0	91,200		
c	() 82,472	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,121	$\frac{100}{[92.1]}$	91,337	画地 +1.0	92,300		
d	() 93,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,448	$\frac{100}{[103.5]}$	90,288	行政 0.0	91,200		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [101.0] 100			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	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 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -6.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 91,900 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の住宅地であり、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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、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

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	57,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区志井2丁目17番40「志井2-8-8」				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	1低専(50,80)				
	長方形 1:1.5	住宅 LS 2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	モノレール志井450m	(その他)風致地区				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 100m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	5m市道	交通施設	モノレール志井駅西方450m	法令 1低専(50,80)風致地区 規制			
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,900 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、小倉南区内の住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部に通勤する小倉南区内及び小倉北区内の居住者である。近隣地域は、最寄駅から比較的近い位置に所在し、住環境も良好な住宅地域であることから、当該地域での住宅地需要は安定している。取引価格の中心価格帯は、規模、類型等により、ある程度のバラツキはあるが、中古物件で総額2600万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存在する取引事例の中から事例適格要件を備える事例を選択し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格については、当該地域が持ち家を主体とする地域であり、賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。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標準にして、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(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	[]	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	
	北九州小倉南(県) - 15	[105.3]	100	100	[100.0]	57,200		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	+1.0 -5.0 +41.0 +6.0 0.0
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	小倉南区内の人口は微減傾向にある。景気は緩やかな回復傾向が見られ、不動産取引についても回復傾向が見られる。			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
	- 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/㎡				[143.4]	100	[ ]					57,200	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
変動率	年間	+1.6 %	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	小倉南 6 C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南 6 C - 10406	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西5 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南 6 C - 10908	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東5 m私道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南 6 C - 10903	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南東4 m私道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
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	() 57,084	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	57,255	100 [98.6]	58,068	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	58,100	
b	() 58,376	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,901	100 [100.7]	58,492	画地 0.0 行政 0.0	58,500	
c	() 61,593	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	61,716	100 [106.7]	57,841	その他 0.0	57,800	
d	() 48,087	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [93.1]	52,012	100 [90.7]	57,345		57,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -10.0	環境 +5.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,900 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の住宅地であり、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) () %	
						()	() %	
	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、自用の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸目的の建物は見受けられない。よって、適正な賃料水準を把握することができないため、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

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
北九州小倉南(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	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	93,600 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 「星和台2-8-23」			地積(㎡)	175	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100)				
	ほぼ整形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	守恒1.4km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東150m、西200m、南200m、北150m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m			規模	200㎡程度、形状ほぼ整形					
	地域的特性	特記なし	街路	標準方位北6m市道	交通	守恒駅南東方1.4km	法令2低専(60,100)				
	地域要因の将来予測	傾斜のある丘陵地に造成された分譲団地であり、区画整然とした街並みが広域的に形成された地域である。生活利便施設もほぼ徒歩圏に揃う良好な住宅市街地であることから、将来的にも高い需要が見込まれる地域である。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,600 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	同一需給圏は小倉南区西部地区に広がる一円の住宅地域。需要者の中心は小倉南区在住、又は小倉南区周辺に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域は都市モノレール沿線の人気の高い区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区西部地区の中でも需要が特に高い地域である。小倉南区の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で3000万円、土地のみであれば1500万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、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上より、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検証を踏まえ、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)公規価示標準価格と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	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	北九州小倉南(県) - 15	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	街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格	77,900 円/㎡	[101.5]	100	100	[102.0]	93,600		0.0		
			100	[100.0]	[86.2]	100			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 93,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +0.6%	半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南6C - 10812	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		2低専 (60,200)					
b	小倉南6C - 10802	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m市道		1中専 (60,200)					
c	小倉南6C - 10415	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		近商 (90,200)					
d	小倉南6C - 20250	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南西6 m市道		1住居 (60,200)					
e	小倉南6C - 10801	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4 m市道		1低専 (50,80)					
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	() 77,458	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.5]}$	88,878	$\frac{100}{[96.8]}$	91,816	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0				
b	() 89,914	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	95,214	$\frac{100}{[105.7]}$	90,079		93,700				
c	() 94,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	94,599	$\frac{100}{[105.4]}$	89,752		91,900				
d	() 99,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	99,098	$\frac{100}{[109.2]}$	90,749		91,500				
e	() 99,517	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,114	$\frac{100}{[104.0]}$	96,263		92,600				
									[102.0] 100	98,200				
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 +0.05	街路 画地	0.0 -12.5	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-6.0
b	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 環境	-5.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +10.0	交通・接近 その他	+6.5 0.0	環境 環境	-10.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +5.0	交通・接近 その他	+9.5 0.0	環境 環境	-5.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+9.5 0.0	環境 環境	-5.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 93,600 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		指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	12,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,500 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]	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	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町 4 丁目 1 1 7 9 番 1 3 「横代北町 4 - 1 5 - 6」				地積 (m ²)	240	法令上の規制等	1 低専 (50,80)
	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		(その他)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東 4.5 m 市道	水道、ガス、下水	石田 1 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 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 19 m、			規模	250 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が建ち並び住宅地域	街路	4.5 m 市道	交通施設	石田駅 東方 1 km	法令規制	1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	中規模戸建住宅が建ち並び住宅地域で、土地利用状況及び地価水準に影響を及ぼす特段の変動要因は見当たらないが、市街地の旺盛な宅地需要は当該地域にも及んでおり、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	51,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	小倉南区郊外の戸建住宅地であり、同一需給圏は主に J R 日田英彦山線石田駅を最寄りとする一円の住宅地域である。中心となる需要者は小倉北区中心市街地に通勤するエンドユーザーで取引の中心となる価格帯は 2 0 0 m ² 程度の一画地の総額が 1 0 0 0 万円 ~ 1 2 0 0 万円程度と推察する。近年、相対的な割安感が小倉南区郊外部の住宅地需要を喚起したが、都市部への人口移動や金融政策の転換が今後の住宅需要に及ぼす影響について留意する必要がある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	宅地 - 3 (2) (3) の理由により比準価格のみ求めた。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因に着目して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得ることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 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		[]	100	100	[]			
	円 / m ²		100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 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	77,900 円 / m ²	[105.3]	100	100	[100.0]	51,900		
			100	[100.0]	[158.1]	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 51,200 円 / m ²		価格変動形状要因		(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		価格変動形状要因		(地域要因)	小倉南区郊外の住宅地域であり市街地の旺盛な宅地需要が近年の地価動向に影響したが人口移動や金融政策による影響に留意を要する。			
	代表標準地 標準地 標準地番号		価格変動形状要因		(個別的要因)	特段の変動要因はない。			
	公示価格	円 / m ²	価格変動形状要因						
	変動率	年間 +0.6 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10302	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南 6 C - 21152	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		1 住居 (60,160)		
c	小倉南 6 C - 10817	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西2 m私道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南 6 C - 11001	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東10 m市道 南西3 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,445	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,784	100 [103.0]	47,363	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	47,400	
b	() 50,000	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	63,125	100 [114.3]	55,227	環境 0.0	55,200	
c	() 37,879	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	37,993	100 [71.2]	53,361	画地 0.0	53,400	
d	() 62,914	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	66,424	100 [121.3]	54,760	行政 0.0 その他 0.0	54,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 +6.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 +6.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,500 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 %/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	賃貸市場の熟成が不十分で適切な賃貸事例の収集及び純収益の査定が困難なため、収益還元法は適用しない。							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉南(県) - 8	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	8,170,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区沼本町 1 丁目 2 5 2 番 1 1 「沼本町 1 - 6 - 3 2」			地積 (㎡)	165	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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道、西側道	水道、ガス、下水	下首根 2.2 km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 20 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、			規模	200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	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 下首根駅北東方 2.2 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	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予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	50,400 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	35,200 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部を中心とした住宅地域一円。需要者の中心は、市内居住者のうち当地域に地縁的選好性を有する勤労者世帯である。比較的接近条件に恵まれているため、需要は堅調である。土地 2 0 0 ㎡程度で 1, 0 0 0 万円前後、新築戸建物件で、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	標準価格は、類似地域に所在する規範性の高い 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、指定基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、標準価格を標準とし、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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	50,500 円 / ㎡	[100.4]	100	100	[100.0]	49,200	0.0 地 街路 域 交通 +3.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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 48,800 円 / ㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / ㎡	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %
	変動率		年間 +1.4 %		半年間 %		の	(一般的 要因) 人口は減少傾向で推移。区内各所で小規模開発による分譲が見られ、平坦な利便性のよい土地に対する需要は強い。 (地域 要因) 地域要因に変化はないが、市場の売物件価格情報等を検討した結果、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。

(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	小倉南 6 C - 10309	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4.6 m市道		準工 (60,200)		
b	小倉南 6 C - 20751	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道		1中専 (60,200)		
c	小倉南 6 C - 10310	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5 m市道		1中専 (60,200)		
d	小倉南 6 C - 20350	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東6 m市道		1中専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 43,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	43,605	$\frac{100}{[92.0]}$	47,397	街路 0.0 交通・接近 0.0	47,400	
b	() 52,662	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,873	$\frac{100}{[99.0]}$	53,407	環境 0.0	53,400	
c	() 41,541	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,039	$\frac{100}{[89.3]}$	47,076	画地 0.0	47,100	
d	() 44,522	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,700	$\frac{100}{[82.8]}$	53,986	行政 0.0	54,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -11.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	2,507,506	526,258	1,981,248	1,779,030	202,218	(0.9777) 197,709	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,814,971 円 (35,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居	70 %	200 %	200 %	165 ㎡	13.0 m x 13.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 50 ㎡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 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,183	106,470	1.0	106,470
~							1.0	106,470
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		212,940		212,940
年額支払賃料				212,940 円 x 12ヶ月 = 2,555,280 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,555,280 円 x 4.0 % + 円 x % = 102,211 円				
以上計 + a+ - -				2,453,069 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				212,940 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,044 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 %) 212,940 円 x 96.0 % x 0.2563 = 52,393 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,507,506 円 (15,197 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	小倉南 6 C (賃) - 20652	1,264 (1,213)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,210	対象基準階の 月額実質賃料 1,209 円/㎡
b	小倉南 6 C (賃) - 20653	1,086 (1,086)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,207	月額支払賃料 (1,183 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	118,800 円	29,700,000 x	0.4 %
維持管理費	76,658 円	2,555,280 x	3.0 %
公租公課	土地 19,000 円	査定額	
	建物 252,400 円	29,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	29,700 円	29,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	29,700 円	29,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	526,258 円 (	3,189 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	29,700,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,779,030 円 (10,782 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,507,506 円	
総費用		526,258 円	
純収益 -		1,981,248 円	
建物等に帰属する純収益		1,779,030 円	
土地に帰属する純収益 -		202,218 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		197,709 円 (1,198 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	5,814,971 円 (	35,200 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
北九州小倉南(県) - 9	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	43,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中吉田 4 丁目 1 3 9 4 番 1 9 「中吉田 4 - 3 - 5」				地積 (m ²)	260	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 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 2.7 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	下曽根駅北東方 2.7 km	法令規制	1 中専 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,300 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区東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一部圏外からの流入も認められる。小倉南区では総じて住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺は交通利便性はやや劣るが、相対的な割安感があり、地価はやや上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は、新築戸建てで 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 1,100 万円台半ばである。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には面大画地上に既存の賃貸用共同住宅も見られるが、対象近隣地域は戸建住宅を主とする区画整然とした既成住宅地域で新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、近隣地域内及び小倉南区東部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を標準とし、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も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 交通 標準 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	標準地番号	-	[]	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 標準 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 11	[100.4]	100	100	[100.0]	43,200			
(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 43,100 円 / m ²		価格変動状況 要因	一般的 要因	小倉南区ではモノレール及び JR 沿線、大型商業店舗の背後地等、生活利便性の良好な住宅地を中心に需要は底堅い。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²				変動率	年間	+0.5 %	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	小倉南 6 C - 10309	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	北4.6 m市道		準工 (60,200)		
b	小倉南 6 C - 10310	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	北東5 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小倉南 6 C - 10909	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	南4.8 m市道		準工 (60,200)		
d	小倉南 6 C - 10110	北九州市小倉南区				建付地	()	不整形	北6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	小倉南 6 C - 20350	北九州市小倉南区				建付地	()	長方形	東6 m市道		1 中専 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	() 43,173	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	43,389	100 [104.0]	41,720	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	41,700		
b	() 41,541	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	43,402	100 [100.0]	43,402	環境 画地	0.0 0.0	43,400		
c	() 50,076	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,427	100 [117.5]	42,917	行政	0.0	42,900		
d	() 46,362	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	49,193	100 [106.8]	46,061	その他	0.0	46,100		
e	() 44,522	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,700	100 [98.9]	45,197	[100.0] 100	0.0 100	45,200		
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 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	-1.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 +12.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 +4.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 +3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 43,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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) () %	
	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	周辺には面大画地上に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、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
北九州小倉南(県) - 10	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	9,520,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中曽根 4 丁目 1 0 2 2 番 1 6 「中曽根 4 - 2 1 - 1 1」			地積 (m ²)	173	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200) (その他)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 1.5 km	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 100 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 15 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 6 m 市道	交通 1.5 km	J R 下曽根駅南東方	法令 1 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	J R 下曽根駅周辺は取引が比較的活発であり、需要が高いことがうかがえる。曽根地区には生活利便施設も多くあり、良好な住宅街区が多くみられることから、需要は今後とも堅調に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	標準価格	55,000 円 / m ²				
	収益還元法	収益価格	37,600 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	同一需給圏は小倉南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南区在住、又は小倉南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 J R 下曽根駅圏域に形成された区画整然とした住宅団地である。生活利便施設は徒歩圏にあり、小倉南区東部地区の中でも需要が安定している地域である。小倉南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 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 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、標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、自家自用の戸建住宅で形成される地域で、自用目的の取引が支配的であり、収益性により価格が形成されている地域ではないため、市場実態に裏付けられた標準価格を採用し、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 交通 環境 要因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 補 画地 正 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 11						0.0 地 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -6.0 要因 行政 -5.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 50,500 円 / m ²	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	[100.0] 100	55,000	0.0 地 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -6.0 要因 行政 -5.0 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 53,800 円 / m ²		価格形成要因	(一般的 要因)	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(地域 要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	変動率 年間 +2.2 % 半年間 %			(個別的 要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南 6 C - 10403	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	長方形	北西4.5 m私道		2 住居 (60,180)		
c	小倉南 6 C - 10902	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西5 m市道		1 中専 (60,200)		
d	小倉南 6 C - 10312	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北東4.7 m市道		1 住居 (60,188)		
e	小倉南 6 C - 10608	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東7 m市道		準工 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,312	$\frac{100}{[101.6]}$	56,409	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	56,400	
b	() 56,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,511	$\frac{100}{[101.0]}$	55,951	画地 0.0 行政 0.0	56,000	
c	() 54,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,106	$\frac{100}{[98.0]}$	56,231	その他 0.0	56,200	
d	() 48,719	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,206	$\frac{100}{[93.7]}$	52,514	その他 0.0	52,500	
e	() 44,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	47,918	$\frac{100}{[88.5]}$	54,145	[100.0] 100	54,100	
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 -1.0	環境 +8.0	画地 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 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.5	環境 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 -13.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,000 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)
	2,755,501	600,220	2,155,281	1,928,780	226,501	(0.9777) 221,450	(3.8 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,513,235 円 (37,600 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 m x 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	各階 2 戸のファミリータイプを想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため

(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	1,300	117,000	1.0	117,000
2 ~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,300	117,000	1.0	117,000
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		234,000		234,000
年額支払賃料				234,000 円 x 12ヶ月 = 2,808,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				管理費と相殺のため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金などにより充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				2,808,000 円 x 4.0 % + 円 x % = 112,320 円				
以上計 + a+ - -				2,695,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				234,000 円 x 96.0 % x 1.00 % = 2,246 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 %) 234,000 円 x 96.0 % x 0.2563 = 57,575 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				2,755,501 円 (15,928 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	小倉南 6 C (賃) - 10401	1,799 (1,725)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,363	対象基準階の 月額実質賃料 1,329 円/㎡
b	小倉南 6 C (賃) - 10402	1,241 (1,216)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,320	月額支払賃料 (1,300 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	128,800 円	32,200,000 x	0.4 %
維持管理費	112,320 円	2,808,000 x	4.0 %
公租公課	土地 21,000 円	査定額	
	建物 273,700 円	32,200,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,200 円	32,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	600,220 円 (	3,469 円 / m ²)	(経費率 21.8 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷建物等価格)	40 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷建物等価格)	20 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	32,200,000 円	設計監理料率 177,000 円 / m ² x 180.00 m ² (100%+ 1.03 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,928,780 円 (11,149 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,755,501 円	
総費用		600,220 円	
純収益 -		2,155,281 円	
建物等に帰属する純収益		1,928,780 円	
土地に帰属する純収益 -		226,501 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		221,450 円 (1,280 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	6,513,235 円 (	37,600 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉南(県) - 11	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5 「朽網西4-12-6」				地積(㎡)	211	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 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	北東5.7m 市道	水道、ガス、下水	朽網550m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 130m、南 80m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 16m、規模 210㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 5.7m市道	交通施設	朽網駅 南西方550m	法令 1低専(50,80) 規制
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,700 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、小倉南区南東部の郊外の住宅地域である。需要者の中心は、北九州市内、苅田町等に勤務地を有する一次取得者層が中心と考えられる。周辺には商業施設等の生活利便施設も充実しており、生活利便性は比較的良好である。地価は、住宅地の供給不足もあり全体的に上昇基調にある。取引の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地のみの取引で1,000万円前後、中古建物付きで2,300~2,500万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、賃貸住宅の建築は経済合理性を欠き、現実的でなく、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、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た。よって、本件では、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	小倉南区内の利便性の高い地域では需要は比較的高調であるが、利便性の劣る地域の需要は低調であり、地価は二極化傾向にて推移。			
	- 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)	近隣地域は、高台の住宅地域であるが、閑静な住宅地として熟成されており、地価は堅調に推移している。			
変動率 年間 +0.4 % 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	小倉南 6 C - 11004	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	小倉南 6 C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5.7 m市道		1 低専 (50,80)	
c	小倉南 6 C - 10907	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東10 m市道 南西6 m 準角地		1 低専 (60,80)	
d	小倉南 6 C - 11002	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	小倉南 6 C - 10902	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西5 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	() 49,776	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	48,471	100 [95.8]	50,596	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	50,600
b	() 50,601	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,702	100 [100.0]	50,702	環境 0.0 画地 0.0	50,700
c	() 41,859	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	43,112	100 [84.3]	51,141	行政 0.0	51,100
d	() 52,733	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,628	100 [105.1]	50,074	その他 0.0	50,100
e	() 54,132	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	54,619	100 [108.0]	50,573	[100.0] 100	50,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.04	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 -16.0 その他 0.0	環境 +14.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +1.0		
c	正常	% / 月 -0.03	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	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 +2.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 +12.0		
e	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 +2.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 +19.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 50,700 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が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		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	株式会社アプレイザル
北九州小倉南(県) - 12	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額	9,710,000 円	1㎡当たりの価格	57,800 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区上貫 2 丁目 1 3 5 1 番 5 外 「上貫 2 - 8 - 2」				地積 (㎡)	168	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	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東 6 m 市道	水道、ガス、下水	下曽根 2.2 km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 80 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11 m、奥行 約 16 m、規模			180 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	下曽根駅 南西方 2.2 km	法令	1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	小規模一般住宅が建ち並ぶ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。郊外に存するものの生活利便性が整う環境により一定の需要が見込まれ地価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			57,800 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	同一需給圏は小倉南区東部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おり、小倉南区の人口も減少傾向ではあるが世帯数は微増傾向であり、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、新築の戸建住宅で 3,000 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ぶ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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	100	100	[]			
			100	[]	[]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	50,500 円 / ㎡	[100.4]	100	100	[100.0]	57,800		
			100	[100.0]	[87.7]	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 57,500 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 / ㎡		変動状況要因	(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。区内の人口は減少、世帯数は微増、高齢化率は上昇傾向である。 (地域要因) 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。一定の需要が見込まれ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個別的要因の変動は認められない。			
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南6C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)				
b	小倉南6C - 10604	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東10 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等				
c	小倉南6C - 10403	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	長方形	北西4.5 m私道		2 住居 (60,180)				
d	小倉南6C - 10305	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東12 m市道		1 中専 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 57,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,255	$\frac{100}{[100.0]}$	57,255	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	57,300			
b	() 45,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	46,271	$\frac{100}{[83.0]}$	55,748	0.0 0.0 0.0	55,700			
c	() 56,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,511	$\frac{100}{[96.4]}$	58,621	0.0	58,600			
d	() 67,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	68,064	$\frac{100}{[114.6]}$	59,393	0.0	59,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 -2.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 -16.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 +3.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 -10.0
d	正常	% / 月 +0.17	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+4.0 +2.0	交通・接近 その他	+8.0 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： 57,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、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		第1種低層住居専用地域に指定された標準的使用が戸建住宅の住宅地域に存し、自用目的の利用が中心で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			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	合同会社花田不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 13	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 花田 宏治

鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,500 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] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区葛原 4 丁目 4 3 8 番 3 外「葛原 4 - 8 - 1 7」				地積 (m ²)	195	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	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	安部山公園 1.5 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、			規模	200 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	安部山公園駅 北東方 1.5 km	法令	1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	土地利用形態に影響する格別な変動要因はなく現状を維持し、市場では自然災害に対する関心が高まる一方、中心市街地の用地不足から郊外部の需要は拡大している。金融情勢に留意しつつ同様の傾向が続くと予測する。							
(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	54,500 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は足立山麓に広がる小倉南区の住宅地域一円で、主たる需要者は小倉北区の中心市街地に通勤するエンドユーザーである。取引価格帯は土地・中古建物の総額で 2,000 万円台が中心となっているほか、ハウスメーカーによるミニ分譲が処々に介在し、土地・建物総額 3,000 万円台での販売がみられる状況である。取引にあたっては一般に利便性、快適性、安全性が重視される傾向があり、加えて昨今は自然災害への関心が高まっている。								
(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た。主たる市場参加者はエンドユーザーであり、市場においては利便性、快適性、安全性を重視して取引に係る意思決定が行われる傾向がある。したがって、複数の取引事例について上記要因に着目して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得ていることから、比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
	北九州小倉南(県) - 11								
	前年指定基準地の価格	[100.4]	100	100	[100.0]	53,400	標 街路 0.0 地 街路 +2.0		
	50,500 円 / m ²	100	[100.0]	[94.9]	100		内 準 交通 0.0 域 交通 -7.0		
							化 環境 0.0 要 環境 0.0		
							補 画地 0.0 因 行政 0.0		
							正 行政 0.0 其他 0.0		
							その他 0.0		
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,000 円 / m ²			価格変動状況	要因	景気は緩やかな回復傾向を続けているが、物価高騰や金融政策の見直しが住宅需要及び不動産投資へ及ぼす影響について留意を要する。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				地域	足立山麓の緩傾斜部に形成された住宅地域で特段の変動要因は無いが住宅の需給状況は概ね安定しており、同様の傾向が続くと思料する。			
	代表標準地 標準地				個別的	特段の変動要因はない。			
	標準地番号								
	公示価格 円 / m ²								
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10550	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東 8 m 市道 南東 8 m 準角地		1 低専 (60,80) 宅造規制区域		
b	小倉南 6 C - 10803	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南 5 m 区画街路		1 中専 (60,200)		
c	小倉南 6 C - 10909	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南 4.8 m 市道		準工 (60,200)		
d	小倉南 6 C - 20852	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南西 6.5 m 市道		1 中専 (60,200) 宅造工事規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 50,705	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,212	100 [95.1]	53,851	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	53,900	
b	() 47,938	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	49,767	100 [90.3]	55,113	環境 0.0	55,100	
c	() 50,076	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,427	100 [91.8]	54,931	画地 0.0	54,900	
d	() 56,968	100 [100.0]	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	58,050	100 [97.0]	59,845	行政 0.0 その他 0.0	59,800	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.08	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 -2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,500 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	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	株式会社平成総合鑑定所
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	6,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5 「朽網西 2 - 1 9 - 2 1」			地積 (m ²)	144	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)	
	正方形	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 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 12 m、奥行 約 12 m、規模			144 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記なし	街路	6 m 市道	交通	J R 朽網駅北西方 1 km	法令 2 低専 (60,100)	
	地域要因の将来予測	低層戸建て住宅が連担する地域である。J R 下曽根駅周辺は動きが活発であり地価は上昇傾向にあるが、当該地域は J R 下曽根圏域の外れに位置し、その影響はあまり受けていない。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南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南区在住、又は小倉南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 J R 下曽根駅を中心とする住宅街区の外れに位置する、既存の住宅地域である。生活利便施設はほぼ徒歩圏に揃っており、利便性は高い。小倉南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 0 0 0 万円、土地のみであれば 1 5 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、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理であるため収益価格の試算を断念した。以上より、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) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格		[100.2]	100	100	[100.0]	48,300	0.0 地 街路 0.0 交通 -3.0 0.0 要 環境 +8.0 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	50,500 円 / m ²		100	[100.0]	[104.8]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,100 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円 / m ²	変動状況 要因
	変動率	年間 +0.4 %	半年間	%	(一般的 要因)	日銀の金融政策が変更されたことにより、今後の不動産に対する需要の減退が懸念される。		
					(地域 要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
					(個別的 要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南6C - 10604	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東10 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等		
b	小倉南6C - 10907	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東10 m市道 南西6 m 準角地		1低専 (60,80)		
c	小倉南6C - 10605	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道 北西4 m 準角地		1中専 (70,200)		
d	小倉南6C - 10507	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5.7 m市道		1低専 (50,80)		
e	小倉南6C - 10610	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5 m市道 北西5 m 準角地		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	() 45,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	46,317	$\frac{100}{[90.3]}$	51,292	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	51,300	
b	() 41,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	43,371	$\frac{100}{[95.6]}$	45,367	画地 0.0 行政 0.0	45,400	
c	() 47,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	47,277	$\frac{100}{[97.7]}$	48,390	その他 0.0	48,400	
d	() 50,601	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,753	$\frac{100}{[104.8]}$	48,428		48,400	
e	() 50,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	49,898	$\frac{100}{[103.9]}$	48,025	$[100.0]$ 100	48,000	
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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -13.0	環境 -3.0	画地 -2.0	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 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -7.0	環境 0.0	画地 +1.0	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 -3.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -3.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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						
	指定容積率が100%と低いことからアパートなどの収益物件は見られず賃貸市場が成立していないため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社プライム評価研究所
北九州小倉南(県) - 15	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	15,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率	64,000 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	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	北九州市小倉南区若園 2 丁目 9 番 1 1 「若園 2 - 8 - 2 5」				地積 (m ²)	194	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 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	城野 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 17 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	城野駅 南東方 1 km	法令	1 中専 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	62,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の既成住宅地域に存する戸建住宅地域である。主たる需要者は、小倉南区及び隣接市区町に居住する一次取得者が中心である。当地域は交通利便性や生活利便性が比較的優ることから、需要は安定的に推移している。地価水準については、土地のみで 1,300 ~ 1,500 万円前後、新築の一戸建て 3,000 ~ 4,000 万円程度が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、中規模一般住宅を中心とした生活利便性と居住の快適性がともに重視される住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから低位に試算された。よって、本件では比準価格を中心として収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,900 円 / m ²			価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	人口は減少傾向にあるものの、景気は回復傾向にあり、金利は上昇局面にあるものの住宅需要は底堅く推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 北九州小倉南 - 1 公示価格 79,400 円 / m ²					〔 地域 要因 〕	小倉北区中心部へのアクセスが優る住宅地域であり、需要は安定的で、地価も強含みで推移している。	
変動率		年間 +5.3 %	半年間 +3.3 %		〔 個別的 要因 〕		個別的要因は変動は認められない。	

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南6C - 10711	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南西9.5 m市道 北西6 m 角地		1 住居 (70,200)	
b	小倉南6C - 10812	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,200)	
c	小倉南6C - 20750	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	小倉南6C - 10420	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	小倉南6C - 10611	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北西6 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 77,823	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [102.0]	77,442	100 [95.5]	81,091	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	81,100
b	() 77,458	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [87.5]	88,878	100 [105.0]	84,646	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	84,600
c	() 84,279	100 [100.0]	[102.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	83,788	100 [99.0]	84,634	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	84,600
d	() 80,119	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	82,930	100 [98.9]	83,852	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	83,900
e	() 85,577	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	86,433	100 [101.0]	85,577	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	85,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.10	街路 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 +4.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 -12.5	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 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.20	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 -5.0 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 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,000 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)	
	2,707,395	564,825	2,142,570	1,719,130	423,440	(0.9777) 413,997	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	12,176,382 円 (62,800 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.30	W 2 F		168.60		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	194 ㎡	11.5 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	平均専有面積約 4 7 ㎡の 2 L D K を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	居宅	84.30	100.0	84.30	1,320	111,276	1.0	111,276	1.0	111,276
~ 2	居宅	84.30	100.0	84.30	1,320	111,276	1.0	111,276	1.0	111,276
~										
~										
~										
計		168.60	100.0	168.60		222,552		222,552		222,552
年額支払賃料						222,552 円 x 12ヶ月 = 2,670,624 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						5,000 円/台 x 2台 x 12ヶ月 + = 120,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						2,670,624 円 x 5.0 % + 120,000 円 x 5.0 % = 139,531 円				
以上計 + a+ - -						2,651,093 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						222,552 円 x 95.0 % x 1.00 % = 2,114 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 %) 222,552 円 x 95.0 % x 0.2563 = 54,188 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						2,707,395 円 (13,956 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	小倉南 6 C (賃) - 10601	1,659 (1,623)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [110.0]	100 [100.0]	1,371	対象基準階の 月額実質賃料 1,349 円/㎡
b	小倉南 6 C (賃) - 20751	1,251 (1,249)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [96.0]	100 [100.0]	1,303	月額支払賃料 (1,320 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,800 円	28,700,000 x	0.4 %
維持管理費	111,625 円	2,790,624 x	4.0 %
公租公課	土地 37,100 円	査定額	
	建物 243,900 円	28,700,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,700 円	28,700,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	564,825 円 (	2,911 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	28,700,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 168.60 m ² x (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	1,719,130 円 (8,861 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,707,395 円
総費用			564,825 円
純収益 -			2,142,570 円
建物等に帰属する純収益			1,719,130 円
土地に帰属する純収益 -			423,440 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			413,997 円 (2,134 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	12,176,382 円 (		62,800 円 / m ²)

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
北九州小倉南(県) - 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男
鑑定評価額	9,660,000 円		1㎡当たりの価格	43,500 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目2313番24外 「貫弥生が丘2-10-15」			地積(㎡)	222	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)				
	正方形	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び郊外に分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	下首根4km	(その他) 風致地区 建築協定				
(2)近隣地域	範囲	東200m、西150m、南100m、北150m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約15m		規模	225㎡程度、形状正方形						
	地域的特性	特記事項	調整区域内の住宅団地	街路	6m市道、基準方位北	交通施設	下首根駅南方4km 法令「調区」(40,60)風致地区建築協定				
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並び北九州郊外の市街化調整区域内の住宅団地であり、地域要因に特段の変動は認められない。都心から距離があるため需要は限定的で、地価も横ばい傾向で推移している。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	43,500 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、小倉南区一円の住宅地域の範囲である。需要者は小倉南区や小倉北区に勤務地を有する個人や個人事業主等を想定する。都心から距離がある市街化調整区域内の住宅団地であるため、需要は限定的で、市場滞留期間も長く、価格も横ばい傾向で推移している。需要の中心価格帯は建物付の中古物件となり、総額で1500万円～2000万円前後である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、市街化調整区域内に開発された大規模戸建住宅団地で、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、標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、当該標準価格は妥当なものと判断できた。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	-1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,500 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/㎡	変動率 年間 0.0% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 景気は緩やかに回復、先行きも雇用・所得環境が改善、緩やかな回復が続く、欧米における高金利水準、中国経済の先行き等の懸念あり。</p> <p>(地域) 地域内に特段の変動要因はないが、都心から距離がある市街化調整区域での開発で、需要は限定的、価格も横ばい傾向である。</p> <p>(個別的) 個別的な要因に変動はない</p>				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10403	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	長方形	北西4.5 m私道		2 住居 (60,180)		
b	小倉南 6 C - 10901	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小倉南 6 C - 11004	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
d	小倉南 6 C - 10502	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	小倉南 6 C - 10605	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道 北西4 m 準角地		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	() 56,230	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,511	$\frac{100}{[134.8]}$	41,922	街路 0.0 交通・接近 0.0	42,800	
b	() 42,573	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	42,786	$\frac{100}{[98.8]}$	43,306	環境 0.0	44,200	
c	() 49,776	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	48,471	$\frac{100}{[116.1]}$	41,749	画地 +2.0	42,600	
d	() 57,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,255	$\frac{100}{[124.7]}$	45,914	行政 0.0	46,800	
e	() 47,560	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	47,230	$\frac{100}{[116.6]}$	40,506	その他 0.0 [102.0] 100	41,300	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり再調達原価の把握が困難なため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正	[] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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
北九州小倉南(県) - 17	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	8,180,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷 6 3 3 番 5 外				地積 (m ²)	357	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅も見られる農家住宅地域	西 4 m 市道	水道、下水	石原町 900 m	(その他) (40,60)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 300 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 19 m、奥行 約 19 m、規模 360 m ² 程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記なし	街路 4 m 市道	交通施設	J R 石原町駅南西方 900 m	法令規制	「調区」(40,60)	
	地域要因の将来予測	小倉南区木下地区の市街化調整区域に位置する。開発行為が制限されている地域であるため、将来的な発展は見込めず、かつ近隣地域の街路条件が極めて不良であるため、今後も衰退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	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	22,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区郊外及び門司区郊外に位置する既存の住宅地域が形成された範囲。需要者の中心は木下地区在住または木下地区に地縁を有する最終需要者が中心となっている。近隣地域周辺は農地が広大に広がる、開発動向の低い地域であり、かつ生活利便施設も近くにないことから、需要は極めて低調である。小倉南区郊外の不動産市場においては、取引の中心価格帯は総額で 2 0 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円前後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、近隣地域はその行政的規制から賃貸目的建物の想定が不合理である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) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10) 対年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 23,400 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	市街化調整区域においては、極端に廉価な取引事例が多くみられ、地価が下げ止まっているとは言い難い状況が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 要 因 〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

(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	小倉南 6 C - 10552	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	南西9 m市道		「調区」 (70,200)		
b	小倉南 6 C - 10905	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東7 m国道		「調区」 (50,80)		
c	門司 6 C - 10452	北九州市門司区		更地	()	不整形	南西4.5 m市道		「調区」 (40,60)		
d	門司 6 C - 10402	北九州市門司区		更地	()	長方形	南西3 m市道		「調区」 (40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,000	100 [100.0]	[98.2] 100	100 [80.0]	100 [80.0]	18,413	100 [82.3]	22,373	街路 交通・ 0.0	22,400	
b	() 31,541	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	31,036	100 [130.1]	23,855	接近 環境 0.0	23,900	
c	() 9,637	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [49.0]	19,235	100 [84.2]	22,844	画地 行政 0.0	22,800	
d	() 12,024	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [70.0]	17,057	100 [77.9]	21,896	その他 0.0	21,900	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +25.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -51.0	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 -5.0	交通・接近 +2.5	環境 -20.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 22,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		市街化調整区域に位置し、収益目的建物の建築を想定することができないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	9,060,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区長行西 5 丁目 7 3 3 番 4 9 「長行西 5 - 9 - 1 9」			地積 (㎡)	194	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 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口 2.3 km	(その他) 地区計画等
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 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 15 m、		規模	200 ㎡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 徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80)	地区計画等
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。交通利便性はやや劣るものの需給は安定しており、地価は今後も安定的に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	標準価格	46,700 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、小倉南区南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一部圏外からの流入も認められる。小倉南区では総じて住宅地の需給は安定している。近隣地域周辺は交通利便性はやや劣るが、建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。取引の中心となる価格帯は、新築戸建て 3,000 万円程度、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で 900 万円前半である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、用途も 1 低専で画地規模も小さいことから新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、近隣地域内及び小倉南区南西部の類似地域内に存する取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 標準 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 46,700 円 / ㎡		価格形成要因	(一般的要因)	小倉南区ではモノレール及び JR 沿線、大型商業店舗の背後地等、生活利便性の良好な住宅地を中心に需要は底堅い。		
	- 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)	やや郊外部の既成住宅地で交通利便性はやや劣るが、建て替えを含め相応の需要が認められ、地価は安定的に推移している。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 20201	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (50,80) 地区計画等		
b	小倉南 6 C - 10209	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		1 低専 (50,80) 土砂災害警戒区域		
c	小倉南 6 C - 10412	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	西7 m市道		1 低専 (50,80)		
d	小倉南 6 C - 10805	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道		1 中専 (60,200)		
e	小倉南 6 C - 10208	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東8 m市道		1 低専 (50,80)		
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	() 42,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,704	$\frac{100}{[100.0]}$	46,704	街路 0.0 交通・接近 0.0	46,700	
b	() 47,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,165	$\frac{100}{[104.0]}$	48,236	環境 0.0	48,200	
c	() 50,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,727	$\frac{100}{[111.2]}$	45,618	画地 0.0	45,600	
d	() 47,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	53,089	$\frac{100}{[108.2]}$	49,066	行政 0.0	49,100	
e	() 35,581	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	49,418	$\frac{100}{[106.1]}$	46,577	その他 0.0 [100.0] 100	46,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +3.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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			% / 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		対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域で、用途も1低専で画地規模も小さいことから最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、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

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉南(県) - 19	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	18,000,000 円	1㎡当たりの価格	79,800 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]	63,000 円/㎡	
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区田原新町3丁目4番112 「田原新町3-4-28」				地積(㎡)	226	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 1:1.2	住宅 LS 2	中規模一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南東6m 市道	水道、ガス、下水	下曽根750m	(その他) 地区計画区域	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	J R 下曽根駅南西方750m	法令 1中専(60,200) 地区計画区域
	地域要因の将来予測	共同住宅やマンションが多い住宅地域で、今後とも当然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していくものと思料する。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	59,900 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	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域一円。需要者の中心は、市内居住者のうち、都心部等に通勤する中級以上の勤労者世帯である。まとまった画地についてはマンション業者も挙げられる。J R 下曽根駅まで徒歩圏内で、各種公共施設に恵まれ、区画整然とした住宅団地で、需要は強い。土地は200㎡程度で1,500万円~2,000万円、新築戸建物件で、3,500万円~4,000万円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、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、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	100	100	[]	[]			
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	人口は減少傾向で推移。区内各所で小規模開発による分譲が見られ、平坦な利便性のよい土地に対する需要は強い。		
	- 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)	周辺類似地域の取引事例価格及び市場の売物件価格の水準はいずれも高く、地価は上昇している。		
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	[]	[]			
	公示価格	[]	100	[]	100		地 街路 交通 環境 行政 その他	
	円/㎡	100	[]	[]	100			
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南 6 C - 10701	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小倉南 6 C - 10107	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北6 m市道		1 中専 (60,200)		
c	小倉南 6 C - 10403	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	長方形	北西4.5 m私道		2 住居 (60,180)		
d	小倉南 6 C - 10702	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	北6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,035	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	76,536	100 [93.0]	82,297	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	82,300	
b	() 78,913	100 [100.0]	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	80,886	100 [96.0]	84,256	環境 0.0	84,300	
c	() 56,230	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,511	100 [73.4]	76,990	画地 0.0	77,000	
d	() 77,341	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	78,578	100 [98.7]	79,613	行政 0.0 その他 0.0	79,600	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,000 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 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	3,559,543	752,594	2,806,949	2,336,100	470,849	(0.9777) 460,349	(3.8 0.4) 3.4 %	
	収益価格	13,539,676 円 (59,900 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
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 地区計画区域	60 %	200 %	200 %	226 ㎡	13.3 m x 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	住宅はファミリータイプで、平均専有面積は 5 5 ㎡ 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	110.00	100.0	110.00	1,374	151,140	1.0	151,140	1.0	151,140
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,374	151,140	1.0	151,140	1.0	151,140
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		302,280				302,280
年額支払賃料						302,280 円 x 12ヶ月 =				3,627,360 円
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						3,627,360 円 x 4.0 % 円 x % =				145,094 円
以上計 + a+ - -										3,482,266 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						302,280 円 x 96.0 % x 1.00 % =				2,902 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 %) 302,280 円 x 96.0 % x 0.2563 =				74,375 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % =				0 円
総収益 + + +						3,559,543 円 (15,750 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	小倉南 6 C (賃) - 10601	1,659 (1,623)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,436	対象基準階の 月額実質賃料 1,405 円/㎡
b	小倉南 6 C (賃) - 20652	1,264 (1,213)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [92.0]	100 [100.0]	1,374	月額支払賃料 (1,374 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	156,000 円	39,000,000 x	0.4 %
維持管理費	145,094 円	3,627,360 x	4.0 %
公租公課	土地 42,000 円	査定額	
	建物 331,500 円	39,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	39,000 円	39,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,000 円	39,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	752,594 円 (	3,330 円 / m ²)	(経費率 21.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	39,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² x 220.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 x 40 % +	仕上部分 0.0602 x 40 % +
			設備部分 0.0865 x 20 %
建物等に帰属する純収益 x	2,336,100 円 (10,337 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,559,543 円
総費用			752,594 円
純収益 -			2,806,949 円
建物等に帰属する純収益			2,336,100 円
土地に帰属する純収益 -			470,849 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			460,349 円 (2,037 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.4 %	
	13,539,676 円 (		59,900 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
北九州小倉南(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	20,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	90,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	72,000 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
(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	北九州市小倉南区下曽根 3 丁目 2 2 4 4 番 9 外「下曽根 3 - 4 - 2 3」			地積 (m ²)	228	法令上の規制等		
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)		
	台形 1:1	店舗兼事務所 RC 3	低層店舗、飲食店等が建ち並ぶ駅前商業地域	南西 20 m 県道	水道、下水	下曽根 100 m	(90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	店舗兼事務所地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	近商 (80,200) 準防			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、低層店舗、飲食店が建ち並ぶ下曽根駅前の商業地域である。下曽根駅前の街路整備事業の進展に伴って、駅前の商業地域一帯の利便性の高まりが期待され、地価水準は、当面の間、堅調に推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(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	91,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	69,100 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、小倉南区及び隣接する小倉北区の商業地域一円。需要者は、法人・個人事業者、不動産業者等である。生活利便性が良い駅近立地にあり、近隣では同路線沿いに大型の新築分譲マンションの建設も見られた。店舗集積度は低く繁華性は高くないものの、現在進行中の駅前街路整備事業により、下曽根駅前の商業地一帯の利便性の高まりが期待される。需要の中心となる価格帯は、立地、画地の規模等により開差があるため、明確に把握できない状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算値に開差が生じたため、説得力にかかる判断を行い調整する。比準価格は、周辺の類似地域に存する取引事例より試算した価格で市場性を有する実証的な価格である。一方、当該地域は、各種事業者向けの賃貸市場は相対的に弱く元本に見合った賃料の収受が難しく収益価格の説得力は相対的に弱い。本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量的の上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他
(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		価格形成要因	変動状況	要因	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。
	前年標準価格		89,400 円 / m ²						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討								
	代表標準地 標準地								
標準地番号		-		個別的要因	個別的要因	個別的要因	個別的要因	個別的要因	個別的要因
公示価格		円 / m ²							
変動率		年間	+1.3 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南6C - 21153	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ整形	南西11.5 m県道 北西6 m 角地		2住居 (70,200)					
b	小倉南6C - 21154	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北31.6 m市道		準工 (60,200)					
c	小倉北6C - 10703	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	南東7 m市道 南西5.8 m 角地		商業 (100,400)					
d	小倉北6C - 10805	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南西22 m市道 北東3.7 m 二方路		準工 (70,200)					
e	小倉北6C - 11009	北九州市小倉北区		更地	()	ほぼ長方形	西30 m市道		商業 (90,400)					
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	() 99,192	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	96,358	$\frac{100}{[105.9]}$	90,990	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	() 91,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.7]$ 100	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	109,105	$\frac{100}{[119.1]}$	91,608		91,600				
c	() 62,435	$\frac{100}{[70.0]}$	$[101.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	89,546	$\frac{100}{[99.7]}$	89,815		89,800				
d	() 60,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	64,957	$\frac{100}{[71.8]}$	90,469		90,500				
e	() 57,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$[102.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[60.0]}$	97,434	$\frac{100}{[116.2]}$	83,850	[100.0] 100	83,900				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 +5.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	-6.0 0.0	環境 環境	+15.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+18.0
c	売急ぎ	% / 月 +0.25	街路 画地	0.0 +0.9	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-5.0 +5.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 環境	+2.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 画地	0.0 -6.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-10.0 0.0	環境 環境	-21.0
e	正常	% / 月 +0.50	街路 画地	0.0 -40.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 +5.0	交通・接近 その他	-4.0 0.0	環境 環境	+13.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 91,000 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,071,564	2,267,727	7,803,837	7,209,400	594,437	(0.9547) 567,509	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	15,764,139 円 (69,100 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 (㎡)		
店舗兼事務所	152.00	S 3 F		456.00		
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 %	228 ㎡	14.0 m x 15.0 m	前面道路：県道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F：店舗（部分貸し）、2～3 F：事務所（部分貸し）			有効率の理由	83.2 %	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	152.00	76.0	115.52	2,710	313,059	4.0	1,252,236
2 ~ 2	事務所	152.00	86.8	131.94	2,200	290,268	2.0	626,118
3 ~ 3	事務所	152.00	86.8	131.94	2,000	263,880	4.0	1,161,072
~								1,055,520
~								
計		456.00	83.2	379.40		867,207		3,468,828
年額支払賃料		867,207 円 x 12ヶ月 = 10,406,484 円						
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠		管理費の徴収は無いことを想定した。						
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		10,406,484 円 x 5.0 % + 円 x % = 520,324 円						
以上計 + a+ - -		9,886,160 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		3,468,828 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,954 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 %) 626,118 円 x 95.0 % x 0.2563 = 152,450 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 x % x % = 0 円						
総収益 + + +		10,071,564 円 (44,174 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	小倉南6C(賃) - 10103	1,876 (1,867)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[68.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,759	対象基準階の 月額実質賃料 2,835 円/㎡
b	小倉南6C(賃) - 10104	2,402 (2,396)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,929	月額支払賃料 (2,710 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	565,000 円	113,000,000 x	0.5 %
維持管理費	364,227 円	10,406,484 x	3.5 %
公租公課	土地 152,000 円	査定額	
	建物 960,500 円	113,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	113,000 円	113,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,267,727 円 (	9,946 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	113,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² x 456.00 m ² x (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,209,400 円 (31,620 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		10,071,564 円	
総費用		2,267,727 円	
純収益 -		7,803,837 円	
建物等に帰属する純収益		7,209,400 円	
土地に帰属する純収益 -		594,437 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		567,509 円 (2,489 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	15,764,139 円 (	69,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 101,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 153,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月], 120,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 近商(80,300)準防, (その他)(90,300). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 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 158,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 113,000 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、広域的にみて小倉南区を中心として隣接区を含んだ商業地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、大型スーパーを中心として多様な店舗が集積する幹線沿いの商業地域である。... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 150,000 円/㎡, - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +2.0 %, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南 6 C - 10501	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.3 m国道 南西25 m 角地		近商 (100,300)	
b	小倉南 6 C - 10603	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東8 m市道 南東6 m 南西4 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	小倉南 6 C - 10602	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西9.5 m県道		近商 (90,200)	
d	小倉南 6 C - 10703	北九州市小倉南区		貸家 建付地	()	不整形	東15 m国道 西2.8 m 二方路		商業 (100,400)	
e	小倉南 6 C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東18.5 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 164,168	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	160,661	100 [97.0]	165,630	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	166,000
b	() 131,954	100 [100.0]	[102.3] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	126,158	100 [82.9]	152,181	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	152,000
c	() 110,156	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	114,699	100 [73.7]	155,630	その他 0.0	156,000
d	() 124,536	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	130,185	100 [81.5]	159,736	[100.0] 100	160,000
e	() 120,708	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,088	100 [79.5]	156,086		156,000
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 +0.12	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 -3.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 +0.25	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 -4.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 +0.20	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 +5.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0 その他 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 +1.0 行政 +5.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0 その他 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 158,000 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)	
	38,292,596	8,869,840	29,422,756	26,628,200	2,794,556	(0.9340) 2,610,115	(3.9 0.4) 3.5 %	
	収益価格	74,574,714 円 (113,000 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	270.00	R C 10 F		1,950.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	90 %	300 %	300 %	659 ㎡	29.5 m x 23.0 m	前面道路：国道 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、2～4 Fは事務所、5～10 Fはファミリータイプの居宅を想定			有効率 の理由	86.5 %	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 (㎡)	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	270.00	70.0	189.00	2,700	510,300	4.0	2,041,200	2.0	1,020,600
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	2,100	369,600	6.0	2,217,600		
5 ~ 10	共同住宅	170.00	95.0	161.50	1,700	274,550	1.0	274,550	1.0	274,550
~										
~										
計		1,950.00	86.5	1,686.00		3,266,400				10,341,300 2,667,900
年額支払賃料					3,266,400 円 x 12ヶ月 = 39,196,800 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)					9,000 円/台 x 3台 x 12ヶ月 + = 324,000 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) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))					39,196,800 円 x 5.0 % + 324,000 円 x 5.0 % = 1,976,040 円					
以上計 + a+ - -					37,544,760 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					10,341,300 円 x 95.0 % x 1.00 % = 98,242 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 %) 2,667,900 円 x 95.0 % x 0.2563 = 649,594 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 x % x % = 0 円					
総収益 + + +					38,292,596 円 (58,107 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	小倉南6C(賃) - 10101	1,903 (1,825)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,726	対象基準階の 月額実質賃料 1,738 円/㎡
b	小倉南6C(賃) - 10102	1,744 (1,744)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,744	月額支払賃料 (1,700 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 5 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	2,110,000 円	422,000,000 x	0.5 %
維持管理費	1,976,040 円	39,520,800 x	5.0 %
公租公課	土地 352,800 円	査定額	
	建物 3,587,000 円	422,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	422,000 円	422,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	422,000 円	422,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	8,869,840 円 (	13,460 円 / m ²)	(経費率 23.2 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9340
(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	422,000,000 円	設計監理料率 210,000 円 / m ² x 1,950.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0631	躯体部分 0.0469 x 40 % +	仕上部分 0.0608 x 30 % +
			設備部分 0.0871 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	26,628,200 円 (40,407 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			38,292,596 円
総費用			8,869,840 円
純収益 -			29,422,756 円
建物等に帰属する純収益			26,628,200 円
土地に帰属する純収益 -			2,794,556 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,610,115 円 (3,961 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.5 %	
	74,574,714 円 (		113,000 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
北九州小倉南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	22,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,800 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町 2 丁目 8 8 1 番 3 外 「横代北町 2 - 7 - 1 8」			地積 (m ²)	343	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)				
	長方形 1:1.2	店舗兼住宅 RC 2	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9 m 県道	水道、ガス、下水	安部山公園870 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 20 m、規模			320 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	安部山公園駅 南西方 870 m	法令規制	近商 (80,200) 準防				
	地域要因の将来予測	店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域であり、現状の土地利用を維持すると考えられる。変動要因はないものの、類似地域の動向等を受けて、地価水準は緩やかな上昇傾向で推移していくと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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		69,400 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格		59,600 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	同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。格別の変動要因は認められないが、類似地域の動向等を受けて、地価水準は上昇基調で推移している。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) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格		[]	100	100	[]					
	円 / m ²		100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 標準化補正 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		[]	100	100	[]					
	円 / m ²		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 65,500 円 / m ²		- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円 / m ²	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(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) 県道沿線の近隣商業地域であり、地価は安定的に推移している。 (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。				

(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	小倉南6C - 10111	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北13 m県道 南3 m 二方路		準工 (70,200)		
b	小倉南6C - 10204	北九州市小倉南区		底地	()	不整形	北東12 m県道		準工 (60,200)		
c	小倉南6C - 10612	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東36 m市道 北西5 m 二方路		2住居 (70,200)		
d	小倉南6C - 20656	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東40 m国道		2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	() 53,787	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,361	$\frac{100}{[76.3]}$	69,936	街路 交通・ 0.0	69,900	
b	() 35,308 50,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	65,965	$\frac{100}{[96.0]}$	68,714	接近 環境 0.0	68,700	
c	() 65,421	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	64,903	$\frac{100}{[93.6]}$	69,341	画地 行政 0.0	69,300	
d	() 46,754	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,175	$\frac{100}{[67.7]}$	69,682	その他 0.0	69,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$[100.0]$ 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 -17.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -3.0	環境 -9.0
d	正常	% / 月 +0.10	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	街路 +9.0	交通・接近 -10.0	環境 -31.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 69,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,802,826	1,722,350	6,080,476	5,327,300	753,176	(0.9770) 735,853	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	20,440,361 円 (59,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	S	2 F	420.00		
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 %	343 ㎡	16.7 m x 20.3 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 階が店舗、2 階を事務所とする低層の建物を想定した。			有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し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 ~ 1	店舗	210.00	75.0	157.50	2,210	348,075	4.0	1,392,300	
2 ~ 2	事務所	210.00	85.0	178.50	1,625	290,063	2.0	696,150	
~							5.0	1,450,315	
~									
~									
計		420.00	80.0	336.00		638,138		2,842,615	
年額支払賃料		638,138 円 x 12ヶ月 =						7,657,656 円	
a共益費(管理費)		円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 =						0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費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)		8,000 円/台 x 4 台 x 12ヶ月 + 12 =						384,012 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金等により担保されており、計上しない。						0 円	
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))		7,657,656 円 x 5.0 % + 384,012 円 x 5.0 % =						402,084 円	
以上計 + a+ - -								7,639,584 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		2,842,615 円 x 95.0 % x 1.00 % =						27,005 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 %) 696,150 円 x 95.0 % x 0.2060 =						136,237 円	
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)		円 x % x % =						0 円	
総収益 + + +		7,802,826 円 (22,749 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	小倉南6C(賃) - 10104	2,402 (2,396)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,310	対象基準階の 月額実質賃料 2,293 円/㎡
b	小倉南6C(賃) - 10901	1,843 (1,843)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	2,156	月額支払賃料 (2,210 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	417,500 円	83,500,000 x	0.5 %
維持管理費	241,250 円	8,041,668 x	3.0 %
公租公課	土地 186,900 円	査定額	
	建物 709,700 円	83,500,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	83,500 円	83,500,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	83,500 円	83,500,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,722,350 円 (	5,021 円 / m ²)	(経費率 22.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	83,500,000 円	設計監理料率 193,000 円 / m ² x 420.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,327,300 円 (15,531 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			7,802,826 円
総費用			1,722,350 円
純収益 -			6,080,476 円
建物等に帰属する純収益			5,327,300 円
土地に帰属する純収益 -			753,176 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			735,853 円 (2,145 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	20,440,361 円 (		59,600 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
北九州小倉南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	104,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	86,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	70,000 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		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	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1外「湯川1-6-5」				地積 (m ²)	1,202	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1:1.2	店舗 S 1	店舗、事務所等が建ち並び路線商業地域	北東30 m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 33 m、			規模	1,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	30 m 国道	交通施設	J R 安部山公園駅北西 550 m 法令 準工 (60,200) 規制	
(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	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,300 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	58,800 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区及び周辺区の路線商業地域一円。需要者は地場の沿道サービス業者や大手チェーン店を展開する法人等である。自動車通行量が多いが、国道片側しか乗り入れが難しいため、繁華性の程度はやや劣る。近時、既存店舗増築の動きがあり、需要は回復しつつある。市場においては借地するケースが増えて取引が減っており、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規範性の高い3事例の価格を重視して求めており、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、新築建物の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、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格変動形状要因	変動状況	要因	上葛原地区や下曾根地区等の大規模商業施設で賑わいが回復。幹線道路沿いの出店はコンビニやドラッグストアが多い。	
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				要因	地域	地域内で既存店舗の増築等の動きがあり、地価は少し上昇している。	
						要因	個別的	個別的要因に変動はない。

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南6C - 10612	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東36 m市道 北西5 m 二方路		2住居 (70,200)		
b	小倉南6C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東18.5 m国道		商業 (90,400)		
c	小倉北6C - 10805	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南西22 m市道 北東3.7 m 二方路		準工 (70,200)		
d	小倉南6C - 10703	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	東15 m国道 西2.8 m 二方路		商業 (100,400)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 65,421	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	64,903	100 [73.7]	88,064	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	88,100	
b	() 120,708	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	124,088	100 [140.1]	88,571	環境 0.0	88,600	
c	() 60,635	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	64,957	100 [73.6]	88,257	画地 0.0	88,300	
d	() 124,536	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	130,185	100 [131.9]	98,700	行政 0.0 その他 0.0	98,700	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +5.0	環境 -27.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 +10.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 88,300 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり、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)
	10,315,237	2,288,720	8,026,517	5,423,000	2,603,517	(0.9770) 2,543,636	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	70,656,556 円 (58,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,202 ㎡	35.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗の一棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	1,744	872,000	4.0	3,488,000	2.0	1,744,000
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		872,000		3,488,000		1,744,000
年額支払賃料						872,000 円 x 12ヶ月 = 10,464,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金等により担保されるので、計上不要。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,464,000 円 x 5.0 % 円 x % = 523,200 円				
以上計 + a+ - -						9,940,800 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,488,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 33,136 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 %) 1,744,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 341,301 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						10,315,237 円 (8,582 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	小倉南6C(賃) - 10104	2,402 (2,396)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [120.0]	100 [100.0]	1,906	対象基準階の 月額実質賃料 1,810 円/㎡
b	小倉北6C(賃) - 10204	1,628 (1,624)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	1,714	月額支払賃料 (1,744 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	340,000 円	85,000,000 x	0.4 %
維持管理費	313,920 円	10,464,000 x	3.0 %
公租公課	土地	742,300 円	査定額
	建物	722,500 円	85,000,000 x 50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	85,000 円	85,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	85,000 円	85,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,288,720 円 (	1,904 円 / m ²)	(経費率 22.2 %)
(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	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	85,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 500.00 m ² (100% + 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	5,423,000 円 (4,512 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,315,237 円
総費用			2,288,720 円
純収益 -			8,026,517 円
建物等に帰属する純収益			5,423,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,603,517 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			2,543,636 円 (2,116 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	70,656,556 円 (		58,800 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
北九州小倉南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 早坂 剛雄

鑑定評価額	115,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	141,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	120,000 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
(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	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 「守恒本町3-1-3」			地積 (m ²)	818	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)		
	長方形 1:2	店舗 S 1	低層店舗、沿道施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 110 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 40 m、規模			800 m ² 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	3 8 m 国道	交通施設	守恒駅 南西方200 m 法令 近商 (90,200) 準防 規制		
	地域要因の将来予測	交通量の多い国道沿いの路線商業地域であり、駅からも近いことから購買力を支える背後人口を有し需要は底堅い。地価水準については、上昇傾向で推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	145,000 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	114,000 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、広域的にみて小倉南区を中心として隣接区を含んだ商業地域である。主たる市場参加者は店舗経営を行う法人や、店舗兼事務所等を建築して賃貸する不動産業者等が中心である。交通便利性が良好であることから、購買力を支える背後人口を有する当地域の土地需要は強含みである。地価水準については、規模等によりバラつきが大きい。700~800 m ² 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、自動車関連の店舗や飲食店等が建ち並ぶ幹線沿いの商業地域である。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) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[]	[]	100		行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
			100	[]	[]	100		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 138,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 人口は減少傾向にあるものの、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。 (地域要因) 利便性が高い商業地域であり、購買力を支える背後人口を有することから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	+2.2 %	半年間	%				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南6C - 10501	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東9.3 m国道 南西25 m 角地		近商 (100,300)	
b	小倉南6C - 10603	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東8 m市道 南東6 m 南西4 m 三方路		1住居 (70,200)	
c	小倉南6C - 10602	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	西9.5 m県道		近商 (90,200)	
d	小倉南6C - 10703	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	東15 m国道 西2.8 m 二方路		商業 (100,400)	
e	小倉南6C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南東18.5 m国道		商業 (90,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 164,168	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	160,661	$\frac{100}{[106.3]}$	151,139	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
b	() 131,954	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	126,158	$\frac{100}{[92.0]}$	137,128		154,000
c	() 110,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	114,699	$\frac{100}{[81.9]}$	140,048		140,000
d	() 124,536	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	130,185	$\frac{100}{[91.2]}$	142,747		143,000
e	() 120,708	$\frac{100}{[100.0]}$	[102.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,088	$\frac{100}{[90.6]}$	136,962		146,000
									[102.0] 100	140,000
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 0.0		
			画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -11.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 145,000 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)
	14,271,910	3,119,980	11,151,930	7,719,800	3,432,130	(0.9770) 3,353,191	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	93,144,194 円 (114,000 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	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商 準防	100 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m x 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F は店舗、2 は事務所としての一棟貸しを想定			有効率 の理由	100.0 %	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 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	2,260	678,000	4.0	2,712,000
2 ~ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,800	540,000	2.0	1,356,000
~							6.0	3,240,000
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,218,000		5,952,000 1,356,000
年額支払賃料				1,218,000 円 x 12ヶ月 = 14,616,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等により担保されるので計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))				14,616,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 730,800 円				
以上計 + a+ - -				13,885,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,952,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 56,544 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 %) 1,356,000 円 x 95.0 % x 0.2563 = 330,166 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +				14,271,910 円 (17,447 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	小倉南6C(賃) - 10104	2,402 (2,396)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,288	対象基準階の 月額実質賃料 2,343 円/㎡
b	小倉北6C(賃) - 20652	2,844 (2,702)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[116.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,357	月額支払賃料 (2,240 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	605,000 円	121,000,000 x	0.5 %
維持管理費	438,480 円	14,616,000 x	3.0 %
公租公課	土地 806,000 円	査定額	
	建物 1,028,500 円	121,000,000 x	50.0 % x 17.00 / 1000
損害保険料	121,000 円	121,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	121,000 円	121,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	3,119,980 円 (	3,814 円 / m ²)	(経費率 21.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n _a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n _c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	121,000,000 円	設計監理料率 195,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	7,719,800 円 (9,437 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,271,910 円	
総費用		3,119,980 円	
純収益 -		11,151,930 円	
建物等に帰属する純収益		7,719,800 円	
土地に帰属する純収益 -		3,432,130 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x		3,353,191 円 (4,099 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	93,144,194 円 (	114,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	トラスト・リアルティ株式会社
北九州小倉南(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子

鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積(㎡)	5,949	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)		
	正方形	事務所兼倉庫 S 2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5 m 市道	水道、ガス、下水	朽網2.2 km	(その他) 地区計画等		
(2)近隣地域	範囲	東 400 m、西 400 m、南 350 m、北 100 m		標準的使用	中規模工場、倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 75 m、奥行 約 80 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	市道沿いに中規模の倉庫、工場が建ち並ぶ工業地域	街路	22.5 m 市道	交通施設	朽網駅東方2.2 km	法令規制	工業(60,200) 地区計画等
(3)最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(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	27,000 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	同一需給圏は苅田町を中心に周辺市町村を含む流通業務団地を中心とする広域的な工業地域一円。需要者は物流業務を担う流通関連の事業法人等が中心と把握される。陸・空・海の輸送施設への接近性、eコマース市場の拡大による物流施設用地需要の増加から需要は堅調であり、地価上昇が継続している。画地条件等の個別性が強く取引される規模や価格帯はまちまちであり需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用の工場、物流倉庫等を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は対象標準地と価格牽連性を有する現実の取引事例に基づき試算されており、取引の実態を把握した実証的な価格であると認められる。従って、本件では市場性を反映した比準価格を標準とし、前年対象標準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	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 25,500 円/㎡		価格変動状況要因	(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、利便性の良好な地域を中心に不動産需要は概ね堅調である。				
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	近隣地域は、街路条件が良好で中小工場、物流施設が建ち並ぶ工業地域であり、近年物流施設用地の需要が非常に高まっている。				
変動率 年間 +5.9 % 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南6C - 10202	北九州市小倉南区		底地	()	不整形	南6 m私道 北東2 m 北西2 m 三方路		「調区」 (70,200)					
b	門司6C - 10805	北九州市門司区		更地	()	長方形	北20 m市道 南西10 m 二方路		工専 (70,200)					
c	苅田6C - 21155	京都府苅田町		更地	()	長方形	南東16 m町道		工専 (60,200)					
d	若松06C - 10104	北九州市若松区		更地	()	袋地等	東10 m道路		工専 (60,200) 臨港地区					
e	若松06C - 10103	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道 南東11 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区 特別用途地区					
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	(8,129) 13,548	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [/]	100 [50.9]	27,149	100 [97.6]	27,817	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	27,800				
b	() 32,730	100 [100.0]	[103.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	33,308	100 [123.9]	26,883	画地 0.0 行政 0.0	26,900				
c	() 33,270	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	33,802	100 [124.2]	27,216	その他 0.0	27,200				
d	() 22,001	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	23,553	100 [85.7]	27,483		27,500				
e	() 28,731	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [/]	100 [102.0]	28,956	100 [100.6]	28,783	[100.0] 100	28,800				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +6.0	環境 -1.0	画地 -49.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 +29.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +28.0	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 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	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 +0.55	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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： 27,000 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) () %	
						()	() %	
	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		工場、倉庫は自己所有が主体であり、賃貸市場が未成熟であるため、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