

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久
鑑定評価額	9,290,000 円		1㎡当たりの価格	42,400 円 / ㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区槻田 1 丁目 5 9 3 番 3 9 「槻田 1 - 9 - 3」				地積 (㎡)	219 ()	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 1	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡5.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 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 17 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特になし		街 6 m市道		交通 八幡駅 東方5.2 km		法令 1 住居 (60,200)	
	事項		路		施設		規制			
地域要因の将来予測		近隣地域は郊外部に存する高台の住宅団地である。現在のところ、格別の変動要因は見当たらず、今後も変化に乏しい状況が継続するであろうと予測される。地価水準は、市況から推して概ね横ばい圏内で推移している。								
(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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 42,400 円 / ㎡						
		収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡						
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡						
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の市況は 2 極化・個別化の様相を呈しながらも比較的堅調に推移している。地価水準には一定の値頃感が認められ、取引市場の需給は、ほぼ均衡しつつあると史料される。土地取引の中心価格帯は、規模や類型などが区々であるため把握が困難であるが、標準的規模の土地のみの取引の場合で概ね 1 0 0 0 万円前後程度であると判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用した上で比準過程の各種補正も適切に行い得たため、説得力を有する価格が求められたものと判断される。収益価格は、当該基準地周辺では住宅の明確な賃貸市場が形成されていないため試算することができなかった。よって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に検討した上で、市場性を反映した比準価格を採用して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 環境 環境 画地 行政 行政 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 42,400 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の 状 況	(一般 的 要 因)	圏内景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。立地性等による市況の 2 極化・個別化傾向は進展している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	現在のところ、地域要因に特筆すべき変動はない。圏内の市況は、改善傾向にあり、需給は概ね均衡しつつあると思われる。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 10303	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	南東11 m市道 南西6 m 角地		近商 (100,200)	
b	八幡東06C - 10913	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	南7 m市道 南東8 m 角地		1 住居 (70,200) 宅造規制区域	
c	八幡東06C - 10903	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	八幡東06C - 10907	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	北西6 m市道		1 中専 (60,200) 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	() 33,821	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[81.4]}$	52,040	$\frac{100}{[119.0]}$	43,731	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	43,700
b	() 30,116	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	34,744	$\frac{100}{[95.5]}$	36,381		36,400
c	() 33,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,374	$\frac{100}{[86.6]}$	47,776		47,800
d	() 30,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	35,829	$\frac{100}{[85.9]}$	41,710		41,700
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0 画地 -18.6	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0 画地 -12.8	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		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -14.5	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 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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： 42,400 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、戸建住宅を主体とする地域であり、アパートなどの収益物件は殆ど見当たらず、明確な住宅の賃貸市場は形成されていないため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	3,410,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 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2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		北九州市八幡東区大宮町 1 2 7 7 番 1 2 「大宮町 1 7 - 2」				地積 (㎡)	138 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60,200)				
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域		南東3.8 m 市道	水道、 ガス、 下水	枝光1.1 km		(その他) 宅造規制区域 (60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11 m、		規模 140 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 街路条件のやや劣る傾斜地勢の住宅地域		街路 3 . 8 m市道		交通施設	J R 枝光駅東方1.1 km		法令規制	1 中専 (60,160) 宅造規制区域			
	地域要因の将来予測	高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、格別の変化は認められず、今後も同様の使用が続くものと予測される。街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続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 25,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 12,300 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。高低差の多い傾斜地勢の住宅地域であり、街路配置等の状況により引き続き需要は少なく地価水準は当分の間、下落傾向が継続するものと予測される状況にある。中心価格帯は、新築物件は殆どなく、中古物件が主流であるが、標準画地規模程度の土地のみで3 5 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、周辺公示地価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,900 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〈地域要因〉	周辺人口も区の平均以上に下落傾向にある。傾斜地勢の住宅地の需要は引き続き弱い。						
	公示価格 円 / ㎡						〈個別的要因〉	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					
	変動率	年間	-0.8 %					半年間	%				

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡東06C - 10199	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道 北7.5 m 角地		1 低専 (60,80) 宅造規制区域
b	八幡東06C - 10407	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m市道		1 中専 (60,160) 宅造規制区域
c	八幡東06C - 10907	北九州市八幡東区				建付地	()	不整形	北西6 m市道		1 中専 (60,200) 宅造規制区域
d	戸畑06C - 10897	北九州市戸畑区				建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200) 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	() 14,002	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	22,005	$\frac{100}{[91.1]}$	24,155	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	24,200	
b	() 14,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	23,596	$\frac{100}{[96.0]}$	24,579		24,600	
c	() 30,788	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	35,829	$\frac{100}{[127.3]}$	28,145		28,100	
d	() 33,597	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,362	$\frac{100}{[125.8]}$	26,520		26,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.1	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 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0			
b	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 -37.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -14.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +20.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 25,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため原価法適用困難					
(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)
	1,566,161	338,984	1,227,177	1,168,050	59,127	(0.9777) 57,808	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	1,700,235 円 (12,300 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		60.00		L S 2 F		120.00	
公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 中専 宅造規制区域	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m× 11.0 m	前面道路：市道 3.8 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 3 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,120	67,200	1.0	67,200
							1.0	67,200
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,120	67,200	1.0	67,200
							1.0	67,200
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		134,400		134,400
								134,400
年額支払賃料				134,400 円 × 12ヶ月 = 1,612,800 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,612,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 80,640 円				
以上計 + a+ - -				1,532,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				134,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,277 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 %) 134,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 32,724 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				1,566,161 円 (11,349 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10399	982 (982)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,155	対象基準階の 月額実質賃料 1,145 円/㎡ 月額支払賃料 (1,120 円/㎡)
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10397	986 (986)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,109	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	78,000 円		19,500,000 × 0.4 %	
維持管理費	48,384 円		1,612,800 × 3.0 %	
公租公課	土地	7,900 円	査定額	
	建物	165,700 円	19,500,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
損害保険料	19,500 円		19,500,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	19,500 円		19,500,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	338,984 円 (2,456 円 / m ²) (経費率 21.6 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.8 %		g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %		n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %		n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %		n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年		α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	19,500,000 円		設計監理料率 158,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0599		躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,168,050 円 (8,464 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		1,566,161 円		
総費用		338,984 円		
純収益 -		1,227,177 円		
建物等に帰属する純収益		1,168,050 円		
土地に帰属する純収益 -		59,127 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		57,808 円 (419 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %				
1,700,235 円 (12,300 円 / m ²)				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 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)路線価又は倍率	[令和 6年1月]	39,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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		北九州市八幡東区西丸山町 7 9 6 番 2 6 「西丸山町 1 0 - 1 3」				地積 (㎡)	(233)	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 並ぶ閑静な既成住宅地域		東7 m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡2.3 km		(その他) 宅造規制区域	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模		230 ㎡程度、		形状 正方形	
	地域的特性	特記事項	都市高速大谷出入口に近いや や勾配を有する住宅地域		街路	7 m市道	交通施設	J R 八幡駅 南東方 2.3 km	法令 1 住居 (60,200) 宅造規制区域	
	地域要因の将来予測		当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、当分の間現状維持で推移するものと予測する。地価水準は、中央町に比較的近いこともあり、需要に強さはないが継続して横ばい傾向で推移している。							
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 49,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 27,400 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、八幡東区及び隣接区内の既存住宅地域である。中心となる需要者は主として、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤するエンドユーザー等である。当該地域は、やや勾配を有する既存の住宅地域であり、いわゆるイエローゾーンに囲まれている状況にあるものの商業中心中央町に比較的近く、利便性も良く、需要に強さはないが安定的である。中心価格帯は、規模、類型等によりバラツキはあるが、中古物件で総額 1 7 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は一般住宅が多くアパート等が散見される住宅地域であるが、自用目的の一般住宅が主たる使用であり、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、単価と総額との関連に留意し鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価格と 格しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 48,800 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域 要因)	人口は区の平均程度に減少している。都市高速出入口に近いが、周辺はイエローゾーンに囲まれている。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因)	居住の快適性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 11101	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域	
b	八幡東06C - 10597	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	長方形	南東6.2 m市道		1 住居 (60,200)	
c	八幡東06C - 10197	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	南4.3 m市道 西3 m 角地		1 中専 (70,172) 宅造規制区域	
d	八幡東06C - 10903	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	西4 m市道		1 住居 (60,160)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 47,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	49,992	$\frac{100}{[102.6]}$	48,725	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	48,700
b	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,777	$\frac{100}{[137.4]}$	50,784		50,800
c	() 62,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,975	$\frac{100}{[123.6]}$	51,760		51,800
d	() 33,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,374	$\frac{100}{[90.7]}$	45,616		45,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +7.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -16.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,649,715	780,152	2,869,563	2,647,580	221,983	(0.9777) 217,033	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	6,383,324 円 (27,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		135.00		L S 2 F		270.00				
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 宅造規制区域	60 %	200 %	200 %	233 ㎡	15.0 m× 16.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		2 D K タイプを想定。専有面積は約 4 5 ㎡。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,160	156,600	1.0	156,600		
							1.0	156,600		
2 ~ 2	共同住宅	135.00	100.0	135.00	1,160	156,600	1.0	156,600		
							1.0	156,600		
~										
~										
~										
計		270.00	100.0	270.00		313,200		313,200		
年額支払賃料				313,200 円 × 12ヶ月 = 3,758,400 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,758,400 円 × 5.0 % + 円 × % = 187,920 円						
以上計 + a+ - -				3,570,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				313,200 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,975 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 %) 313,200 円 × 95.0 % × 0.2563 = 76,260 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,649,715 円 (15,664 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10398	1,370 (1,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[112.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	対象基準階の 月額実質賃料 1,186 円/㎡
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10396	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,283	月額支払賃料 (1,160 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	176,800 円	44,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	112,752 円	3,758,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 26,500 円	査定額	
	建物 375,700 円	44,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	44,200 円	44,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,200 円	44,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	780,152 円 (3,348 円 / m ²) (経費率 21.4 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	44,200,000 円	設計監理料率 159,000 円 / m ² × 270.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,647,580 円 (11,363 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,649,715 円		
総費用	780,152 円		
純収益 -	2,869,563 円		
建物等に帰属する純収益	2,647,580 円		
土地に帰属する純収益 -	221,983 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	217,033 円 (931 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.4 %			
6,383,324 円 (27,400 円 / m ²)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久
鑑定評価額	5,670,000 円 1㎡当たりの価格			51,500 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 / 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
					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		北九州市八幡東区山王2丁目955番11 「山王2-14-34」					地積 (㎡)	(110)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1住居 (60,200)			
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域		南西5.6 m 市道	水道、 ガス、 下水	スペースワールド 1.1 km			(その他) 宅造工事規制区域			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、		奥行 約 12 m、		規模 105㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 5.6 m市道		交通施設	スペースワールド駅 東方 1.1 km		法令規制	1住居 (60,200) 宅造工事規制区域		
	地域要因の将来予測		近隣地域は、やや傾斜地勢の既存住宅地域であり、概ね現状維持で推移している。現在のところ、特筆すべき変動要因は見当たらないため、こうした状況は、今後、当分の間は継続するであろうと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 52,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 37,700 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区及び隣接区付近の住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅指向の地縁者である。圏内の取引市場については、多様化の様相を呈しながらも市況から推して概ね堅調に推移しており、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。こうした中、需給は、ほぼ均衡状態にあるものと思料される。なお、地価相場は、規模や類型、立地条件などによって取引価格に相当程度のバラツキがあるため判断が困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を具備した取引事例を採用した上で適切に比準して試算しており実証的かつ客観的な価格を求めることができた。収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性などが重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し収益価格を参酌した上で、価格牽連性を有する地価公示標準地の価格とのバランスにも留意して適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。												
(8) 公規価示率と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因その他	+3.0 -2.0 +5.0 0.0 0.0
	標準地番号 北九州八幡東 - 13		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	51,500		51,500	51,500	51,500	51,500	51,500
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因その他	+3.0 -2.0 +5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対年対象標の基準換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 50,800 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	(一般的要因) 圏内景気は、緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。立地性などによる市況の2極化・個別化傾向は進展している。							
	(地域要因) 現在のところ、地域要因に格別の変動はない。周辺には各種の生活利便施設等が見られ、生活環境は比較的良好である。												
	(個別的要因) 個別的要因の変動はない。												
変動率		年間 +1.4 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県)

- 4

宅地-2

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡東06C - 11101	北九州市八幡東区				貸家建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域
b	八幡東06C - 10917	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道		1 住居 (60,200)
c	八幡東06C - 10597	北九州市八幡東区				貸家建付地	()	長方形	南東6.2 m市道		1 住居 (60,200)
d	八幡東06C - 10197	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	南4.3 m市道 西3 m 角地		1 中専 (70,172) 宅造規制区域
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	() 47,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	49,992	$\frac{100}{[95.1]}$	52,568	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		
b	() 64,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,040	$\frac{100}{[130.8]}$	49,725			
c	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,777	$\frac{100}{[132.1]}$	52,821			
d	() 62,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	63,975	$\frac{100}{[117.0]}$	54,679			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$				
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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0			
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0				
b	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +27.0			
			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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 +27.0			
			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 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +27.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 52,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号	-			所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 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)
	1,774,517	372,521	1,401,996	1,257,900	144,096	(0.9777) 140,883	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	4,143,618 円 (37,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		60.00		L S 2 F		120.00	
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 宅造工事規制区域	60 %	200 %	200 %	110 ㎡	8.6 m× 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	軽量鉄骨造 2 階建、各階 2 戸のワンルームタイプの 共同住宅を想定した。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,269	76,140	1.0	76,140
							1.0	76,140
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,269	76,140	1.0	76,140
							1.0	76,140
~								
~								
~								
計		120.00	100.0	120.00		152,280		152,280
								152,280
年額支払賃料				152,280 円 × 12ヶ月 = 1,827,360 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,827,360 円 × 5.0 % + 円 × % = 91,368 円				
以上計 + a+ - -				1,735,992 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				152,280 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,447 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 %) 152,280 円 × 95.0 % × 0.2563 = 37,078 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				1,774,517 円 (16,132 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10198	1,129 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,119	対象基準階の 月額実質賃料 1,270 円/㎡ 月額支払賃料 (1,269 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10396	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,421	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	84,000 円	21,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	54,821 円	1,827,360 ×	3.0 %
公租公課	土地 13,200 円	査定額	
	建物 178,500 円	21,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,000 円	21,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,000 円	21,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	372,521 円 (3,387 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777

(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額	21,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 120.00 m ² × (100%+ 3.00 %)		
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 0.0462 × 40 % +	仕上部分 0.0602 × 40 % +	設備部分 0.0865 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,257,900 円 (11,435 円 / m ²)			

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	1,774,517 円
総費用	372,521 円
純収益 -	1,401,996 円
建物等に帰属する純収益	1,257,900 円
土地に帰属する純収益 -	144,096 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	140,883 円 (1,281 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
	4,143,618 円 (37,700 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	沖永不動産鑑定所
北九州八幡東(県) - 5	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章
鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	61,800 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 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区東山 1 丁目 1 1 7 0 番 2 4 「東山 1 - 5 - 2」				地積 (㎡)	240 ()	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)		
	長方形 1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並び傾斜地勢の既成住宅地域		北東4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡4 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 200 m、南 150 m、北 250 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 20 m、		規模 240 ㎡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 八幡駅 東方4 km		法令規制 2 低専 (60,100)		
	地域要因の将来予測		地域要因の大きな変動は見込まれないが、地勢条件等から周辺の平坦部に比較して住宅地需要は弱い。但し、市街地に立地し利便性は概ね良好であり、地価水準は今後も安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 62,200 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 40,100 円 / ㎡							
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡東区及び隣接区の住宅地域の圏域であり、八幡東区東部の東山地区を中心とする。需要者の中心は、八幡・戸畑・小倉地区等に通勤圏を有する中高年層と判断する。対象基準地は圏内の住宅地の中では街路・地勢条件にやや難がある既成住宅地域であるが、利便性は概ね良好であり相応の住宅地需要が見込まれる。取引市場における中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが 1 , 2 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円前後と判断する。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は現実の取引価格から求めた実証の価格である。本件では八幡東区内の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と思料する。収益価格は、自用目的の取引が支配的な地域に属し、土地価格に見合う賃料水準が形成されず低位に試算されたものと思料する。鑑定評価額の決定にあたっては、居住快適性が重視される住宅地であり、比準価格を重視し、収益価格を考量し、指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価格と 格しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 交通 +4.0 化 環境 +2.0 補 画地 +32.0 正 行政 +2.0 その他 +5.0		
	北九州八幡東(県) - 7										
	前年指定基準地の価格 86,500 円 / ㎡		[107.5] 100	100 [100.0]	100 [150.0]	[100.0] 100	62,000				
(10) 対年ら 象標の 基準換 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 61,600 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	八幡東区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、物価上昇の影響を受けつつも個人消費・雇用情勢は総じて堅調に推移している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					(地域 要因)	戸建住宅主体の既成住宅地域であり、街路・地勢条件から平坦部に比較して需要は弱い、地価は概ね安定的に推移している。				
	公示価格 円 / ㎡						(個別的 要因)	対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。			
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡東06C - 10197	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	南4.3 m市道 西3 m 角地		1 中専 (70,172) 宅造規制区域
b	八幡東06C - 10408	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ台形	南1.5 m私道		1 住居 (60,160) 宅造規制区域
c	八幡東06C - 11101	北九州市八幡東区				貸家 建付地	()	不整形	北東4 m市道		1 住居 (60,160) 土砂災害警戒区域 宅造規制区域
d	八幡東06C - 10918	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東4 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	() 62,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$		63,432	$\frac{100}{[102.0]}$	62,188	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	62,200
b	() 49,247	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.6]}$		56,106	$\frac{100}{[90.0]}$	62,340		62,300
c	() 47,492	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$		49,992	$\frac{100}{[80.6]}$	62,025		62,000
d	() 70,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$		69,251	$\frac{100}{[111.4]}$	62,164		62,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$			$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +1.0			
b	正常	% / 月 -0.04	街路 -3.0 画地 -9.7	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 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -9.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -21.0			
d	正常	% / 月 +0.24	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 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +6.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 62,200 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)
	3,212,397	667,808	2,544,589	2,210,310	334,279	(0.9777) 326,825	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	9,612,500 円 (40,100 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 (㎡)				
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				
2 低専	60 %	100 %	100 %	240 ㎡	13.0 m× 18.5 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		2 階建共同住宅（ファミリータイプ）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 ~ 1	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,240	136,400	1.0	136,400		
							1.0	136,400		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,240	136,400	1.0	136,400		
							1.0	136,400		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		272,800		272,800		
年額支払賃料				272,800 円 × 12ヶ月 = 3,273,600 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,273,600 円 × 4.0 % + 円 × % = 130,944 円						
以上計 + a+ - -				3,142,656 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				272,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,619 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 %) 272,800 円 × 96.0 % × 0.2563 = 67,122 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				3,212,397 円 (13,385 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10395	1,275 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,349	対象基準階の 月額実質賃料 1,268 円/㎡ 月額支払賃料 (1,240 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10499	1,012 (1,012)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,216	
c	八幡東 0 6 C (賃) - 10396	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,268	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	147,600 円	36,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	98,208 円	3,273,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 34,600 円	査定額	
	建物 313,600 円	36,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	36,900 円	36,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	667,808 円 (2,783 円 / ㎡) (経費率 20.8 %)		

(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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	36,900,000 円	設計監理料率 163,000 円 / ㎡× 220.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,210,310 円 (9,210 円 / ㎡)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	3,212,397 円
総費用	667,808 円
純収益 -	2,544,589 円
建物等に帰属する純収益	2,210,310 円
土地に帰属する純収益 -	334,279 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	326,825 円 (1,362 円 / ㎡)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
9,612,500 円 (	40,100 円 / ㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	7,420,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区祇園原町 3 3 8 番 7 外「祇園原町 1 1 - 8 」				地積 (㎡)	106	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 B 3	一般住宅にアパートも見られる既成住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.4 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 60 m、南 50 m、北 170 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 10 m、規模 120 ㎡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	八幡駅東方1.4 km		法令 1 住居 (60,200)		
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	戸建住宅や共同住宅、駐車場等が混在する既成住宅地域である。地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅等は徒歩圏にはないが、小学校やスーパー等の生活利便施設は徒歩圏にある、地価は上昇傾向で推移と予測した。									
(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 70,800 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 47,700 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は戸建住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域である。需要者の中心は八幡東区の居住者であるが、他地域からの流入も見られる。比較的良好な環境から需要は回復傾向で推移している。古くからの住宅地域であることから、建物取り壊し後の更地や中古住宅としての売買が中心である。規模は3 0 ~ 4 0 坪程度で7 0 0 ~ 9 0 0 万円程度、新築戸建てで2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円程度が需要の中心である。地価は上昇傾向で推移。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には共同住宅等も見られるが、総じて弱い賃貸需要から元本に見合う賃料を収受できず収益価格は若干低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路	地 街路		
	標準地番号	-						準 交通	域 交通		
	公示価格	[]	100	100	[]		化 環境	要 環境			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		補 画地	因 行政			
							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 街路	地 街路		
	北九州八幡東(県)	- 7						準 交通	域 交通		
	前年指定基準地の価格	[107.5]	100	100	[100.0]			化 環境	要 環境		
	86,500 円 / ㎡	100	[100.0]	[131.1]	100	70,900		補 画地	因 行政		
							正 行政	その他			
							その他	0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 68,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	新規の開発等もあり、不動産業者等の募集価格も相場を維持しており、八幡東区の居住環境の良好な地域の住宅需要は安定傾向にある。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈地域要因〉	戸建住宅にアパートも見られる住宅地である。生活利便性の比較的良好な住宅地域への需要は安定的で、地価は上昇傾向となっている。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						〈個別的要因〉	個別的要因については特段の変動要因は認められない。			
	標準地番号										
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率	年間 +2.9 %	半年間 %								

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県)

- 6

宅地-2

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡東06C - 10917	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南東8.5 m市道		1 住居 (60,200)			
b	八幡東06C - 10918	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200)			
c	八幡東06C - 10597	北九州市八幡東区				貸家 建付地	()	長方形	南東6.2 m市道		1 住居 (60,200)			
d	八幡東06C - 10998	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道 北東6.3 m 角地		近商 (100,200)			
e	八幡東06C - 10910	北九州市八幡東区				底地	()	ほぼ台形	東7 m市道 北西6 m 角地		近商 (100,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 64,142	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,040	$\frac{100}{[95.9]}$	67,821	街路	0.0	67,800			
b	() 70,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,251	$\frac{100}{[99.0]}$	69,951	交通・接近	0.0				
c	() 54,407	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,777	$\frac{100}{[95.0]}$	73,449	環境	0.0				
d	() 85,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,726	$\frac{100}{[115.0]}$	73,675	画地	0.0				
e	() 48,303 69,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	70,036	$\frac{100}{[101.0]}$	69,343	行政	0.0				
										その他	0.0	73,700		
										[100.0]		69,300		
										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 +0.24	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+2.0	交通・接近	-1.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.24	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	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.24	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	-5.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.24	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	+15.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.24	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+1.0	交通・接近	0.0	環境	0.0
			画地	-0.1	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由									〔比準価格： 70,800 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	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)
	1,519,058	318,880	1,200,178	1,024,290	175,888	(0.9777) 171,966	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	5,057,824 円 (47,700 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		50.00		L S 2 F		100.00	
公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 住居	60 %	200 %	200 %	106 ㎡	11.0 m× 9.3 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	タイプは 2 D K、平均専有面積約 5 0 ㎡			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	50.00	100.0	50.00	1,290	64,500	1.0	64,500
							1.0	64,500
~								
~								
~								
~								
計		100.00	100.0	100.00		129,000		129,000
								129,000
年額支払賃料				129,000 円 × 12ヶ月 = 1,548,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,548,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 61,920 円				
以上計 + a+ - -				1,486,080 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				129,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 1,238 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 %) 129,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 31,740 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				1,519,058 円 (14,331 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10198	1,129 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,251	対象基準階の 月額実質賃料 1,278 円/㎡
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10398	1,370 (1,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,305	月額支払賃料 (1,250 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	68,400 円	17,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	54,180 円	1,548,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 16,800 円	査定額	
	建物 145,300 円	17,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	17,100 円	17,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,100 円	17,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	318,880 円 (3,008 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	17,100,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 100.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,024,290 円 (9,663 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	1,519,058 円		
総費用	318,880 円		
純収益 -	1,200,178 円		
建物等に帰属する純収益	1,024,290 円		
土地に帰属する純収益 -	175,888 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	171,966 円 (1,622 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	5,057,824 円 (	47,700 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東（県） - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	71,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区石坪町 9 番 9 「石坪町 5 - 2 4」				地積 (㎡)	199 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200) 準防			
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既 成住宅地域	南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡4.7 km		(その他) (70,200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 250 m、南 200 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 長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 6 m市道	交通施設	八幡駅 東方4.7 km	法令規制 1 住居 (70,200) 準防			
	地域要因の将来予測	近隣地域は、幹線道路背後平坦部の既成住宅地域である。生活利便性は概ね良好、土地の利用度は高い状況である。現在のところ格別の変動要因は見当たらないため、今後もほぼ現状維持で推移するであろうと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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 95,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 69,600 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要の中心は、戸建住宅を指向する地縁者である。圏内の取引市場は、生活利便性に優る地域を中心に活況を呈しつつあり、物件によっては相場を越えた高値の取引も見られる。取引市場の中心価格帯については、規模などによって、価格に相当程度のバラツキがあるが、標準的規模の土地のみの取引の場合では概ね 1 8 0 0 ~ 1 9 0 0 万円程度であると判断される。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格については、事例適格要件を十分に具備した取引事例を採用した上で適切に比準して試算しており、実証的かつ客観的な価格を求めることができたものと思料される。一方、収益価格は、共同住宅を想定して収益性からの検証を行ったものである。本件では、収益性よりも居住の快適性等が重視される取引市場の特性に鑑み、比準価格を重視し、収益価格を参酌した上で、専門職業家としての良心に従って、適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示規格 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 86,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕 〔 地 域 要因 〕 〔 個別的 要因 〕	圏内の景気は緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。立地性などによる市況の 2 極化・個別化傾向は進展している。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 北九州八幡東 - 10					現在のところ、地域要因に特筆すべき変動はない。良好な生活環境を背景として、需要は底堅く堅調に推移しているものと思料される。					
	公示価格 89,000 円 / ㎡					個別的要因の変動はない。					
	変動率	年間	+7.5 %			半年間	+4.5 %				

(1)比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等			
a	八幡東06C - 10196	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	南4.5 m市道		1住居 (70,180)			
b	八幡東06C - 10998	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道 北東6.3 m 角地		近商 (100,200)			
c	八幡東06C - 10598	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道 南西4.5 m 角地		1住居 (80,200)			
d	八幡東06C - 10908	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道 東4 m 角地		近商 (100,200)			
e	八幡東06C - 10906	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ台形	北東11 m市道 南9 m 角地		1住居 (80,200)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 81,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	100,064	$\frac{100}{[100.0]}$	100,064	街路	0.0	100,000			
b	() 85,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,726	$\frac{100}{[86.1]}$	98,404	交通・接近	0.0				
c	() 69,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,545	$\frac{100}{[71.5]}$	94,469	環境	0.0				
d	() 80,335	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	81,193	$\frac{100}{[96.6]}$	84,051	画地	0.0				
e	() 90,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,062	$\frac{100}{[92.7]}$	98,233	行政	0.0				
									その他	0.0				
									[100.0] 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 +0.60	街路	-3.0	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	-9.7	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.24	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	-18.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-2.0	交通・接近	0.0	環境	-27.0
			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 +0.45	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	-8.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
e	正常	% / 月 +0.40	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+3.0	交通・接近	0.0	環境	-10.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
オ比準価格決定の理由									〔比準価格： 95,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,959,625	591,233	2,368,392	1,886,850	481,542	(0.9777) 470,804	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	13,847,176 円 (69,600 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
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 準防	70 %	200 %	200 %	199 ㎡	13.5 m × 15.0 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		軽量鉄骨造 2 階建、各階 2 戸の共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段のため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,411	126,990	1.0	126,990		
							1.0	126,990		
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,411	126,990	1.0	126,990		
							1.0	126,990		
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		253,980		253,980		
年額支払賃料				253,980 円 × 12ヶ月 = 3,047,760 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,047,760 円 × 5.0 % + 円 × % = 152,388 円						
以上計 + a+ - -				2,895,372 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				253,980 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,413 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 %) 253,980 円 × 95.0 % × 0.2563 = 61,840 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				2,959,625 円 (14,872 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10396	1,268 (1,268)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,531	対象基準階の 月額実質賃料 1,429 円/㎡ 月額支払賃料 (1,411 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10395	1,275 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,301	
c	八幡東 0 6 C (賃) - 10399	982 (982)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,455	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	126,000 円	31,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	91,433 円	3,047,760 ×	3.0 %
公租公課	土地 43,100 円	査定額	
	建物 267,700 円	31,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	31,500 円	31,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	591,233 円 (2,971 円 / m ²) (経費率 20.0 %)		

(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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9777

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	31,500,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,886,850 円 (9,482 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	2,959,625 円
総費用	591,233 円
純収益 -	2,368,392 円
建物等に帰属する純収益	1,886,850 円
土地に帰属する純収益 -	481,542 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	470,804 円 (2,366 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
13,847,176 円 (69,600 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	79,000,000 円	1㎡当たりの価格	91,500 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]	71,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区槻田 2 丁目 9 番 2 外 「槻田 2 - 1 2 - 3 」				地積 (㎡)	863 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60,200)				
	長方形 1 : 1.5	共同住宅 R C 5F 1B	一般住宅、マンション等 が混在する住宅地域		西11 m 市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	八幡5 km		(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	中低層共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 35 m、		規模		850 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	小倉北区に近い旧電車通り背後の住宅地域		街路	1 1 m市道	交通施設	J R八幡駅 東方5 km		法令規制 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	小倉北区境に近く、バス通り沿いで利便性は良く共同住宅も多い住宅地域である。今後とも混在する使用が継続すると予測し、地価水準は、当分の間は、引き続き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		中低層共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格			92,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格			48,600 円 / ㎡							
		原価法	積算価格			/ 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格			/ 円 / ㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は、八幡東区、戸畑区及び小倉北区等の住宅地域一円である。需要者の中心は、賃貸不動産業者、マンション業者のほか個人投資家等も含まれると思料される。小倉北区境、旧電車通りに近く、バス通り沿いで生活利便性に恵まれた地域で共同住宅も多い住宅地域を形成している。かかるなか、需要の中心となる価格帯が見出しにくい状況であるが、周辺住宅地の影響を受け住宅地需要は引き続き上昇基調にて推移している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域であるが、建築費も上昇し土地価格に見合った収益が得られず収益価格は、やや低位に試算されたと思料される。よって、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、不動産の需給動向等をも勘案し、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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
	北九州八幡東(県) - 7										地域交通環境行政その他	-3.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 86,500 円 / ㎡		[107.5] 100	100 [100.0]	100 [101.9]	[100.0] 100	91,300						
(10)対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 87,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動き。区の人口は減少、高齢化率は増加傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	槻田地区の人口は、区平均より大きな減少傾向であるが、旧電車通り背後、小倉北区に近く利便性が良く用途の多様性を有している。						
	変動率 年間 +5.2 % 半年間 %						〈個別的要因〉	生活利便性等土地の個別性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。					

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県)

- 8

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 10196	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南4.5 m市道		1 住居 (70,180)	
b	八幡東06C - 10906	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北東11 m市道 南9 m 角地		1 住居 (80,200)	
c	八幡東06C - 10598	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東5 m市道 南西4.5 m 角地		1 住居 (80,200)	
d	八幡東06C - 10918	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道 南東4 m 角地		1 住居 (70,200)	
e	八幡東06C - 10998	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	南東6.2 m市道 北東6.3 m 角地		近商 (100,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 81,769	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[107.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.6]}$	100,064	$\frac{100}{[101.9]}$	98,198	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	98,200
b	() 90,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,062	$\frac{100}{[106.1]}$	85,827		85,800
c	() 69,571	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,545	$\frac{100}{[76.0]}$	88,875		88,900
d	() 70,136	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	69,251	$\frac{100}{[72.8]}$	95,125		95,100
e	() 85,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	84,726	$\frac{100}{[90.8]}$	93,311	$\frac{[100.0]}{100}$	93,300
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 +0.60	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0		
			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 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.24	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0		
			画地 +3.0	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： 92,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため原価法適用困難					
(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)
	25,224,380	5,667,849	19,556,531	18,070,000	1,486,531	(0.9599) 1,426,921	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	41,968,265 円 (48,600 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		320.00		R C 5 F		1,600.00	
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	
1 住居	70 %	200 %	200 %	863 ㎡	24.0 m× 37.0 m	前面道路： 市道 11.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	ファミリータイプ、平均床面積 5 0 ㎡を想定した。			有効率 の理由	94.0 %	共同住宅としては標準のため。	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	共同住宅	320.00	90.0	288.00	1,400	403,200	1.0	403,200
							1.0	403,200
2 ~ 2	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,420	431,680	1.0	431,680
							1.0	431,680
3 ~ 3	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,420	431,680	1.0	431,680
							1.0	431,680
4 ~ 4	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,440	437,760	1.0	437,760
							1.0	437,760
5 ~ 5	共同住宅	320.00	95.0	304.00	1,440	437,760	1.0	437,760
							1.0	437,760
計		1,600.00	94.0	1,504.00		2,142,080		2,142,080
								2,142,080
年額支払賃料				2,142,080 円 × 12ヶ月 = 25,704,960 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				25,704,960 円 × 4.0 % + 円 × % = 1,028,198 円				
以上計 + a+ - -				24,676,762 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,142,080 円 × 96.0 % × 1.00 % = 20,564 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 %) 2,142,080 円 × 96.0 % × 0.2563 = 527,054 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				25,224,380 円 (29,229 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10395	1,275 (1,222)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,275	対象基準階の 月額実質賃料 1,452 円/㎡ 月額支払賃料 (1,420 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10398	1,370 (1,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,464	
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		

(3)-5 総費用算出内訳				
項 目	実額相当額		算 出 根 拠	
修繕費	1,300,000 円		325,000,000 × 0.4 %	
維持管理費	771,149 円		25,704,960 × 3.0 %	
公租公課	土地	184,200 円	査定額	
	建物	2,762,500 円	325,000,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000	
損害保険料	325,000 円		325,000,000 × 0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金	325,000 円		325,000,000 × 0.10 %	
その他費用	0 円			
総費用 ～	5,667,849 円 (6,568 円 / m ²) (経費率 22.5 %)			
(3)-6 基本利率等				
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %	
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年	
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年	
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年	
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9599	
(3)-7 建物等に帰属する純収益				
項 目	査 定 額		算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	325,000,000 円		設計監理料率 197,000 円 / m ² × 1,600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0556		躯体部分 0.0419 × 40 % + 仕上部分 0.0538 × 40 % + 設備部分 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	18,070,000 円 (20,939 円 / m ²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益				
総収益		25,224,380 円		
総費用		5,667,849 円		
純収益 -		19,556,531 円		
建物等に帰属する純収益		18,070,000 円		
土地に帰属する純収益 -		1,486,531 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,426,921 円 (1,653 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格				
還元利回り (r-g)		3.4 %		
41,968,265 円 (		48,600 円 / m ²)		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東（県） - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	5,660,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
				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		北九州市八幡東区河内 1 丁目 2 6 1 0 番 1 7 「河内 1 - 1 - 5」				地積 (㎡)	345 ()	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) 国定公 (3 種)
	不整形 1.5 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域		北東11.5 m 県道	下水	枝光6 km		(その他) (40,60)
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 70 m、南 100 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 22 m、奥行 約 16 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 1 1 . 5 m 県道	交通施設	枝光駅南西方 6 km		法令規制 「調区」 (40,60) 国定公 (3 種)
	地域要因の将来予測		八幡東区南方の調区に存する戸建住宅が小規模に建ち並び住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパー等が遠く、生活利便性がやや劣ることから近年需要がやや弱く、地価は下落傾向で推移と予測。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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 16,400 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北九州市郊外部の市街化調整区域に存する集落的様相のやや強い既成住宅地域である。需要者の中心は八幡東区を中心に周辺市町村の居住者等である。鉄道駅やスーパー、小学校等の生活利便施設が遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であることなどから、需要は未だにやや弱含みで推移している。土地は 1 0 0 坪前後で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円前後が需要の中心であるが、ダム湖周辺に広がる住宅地域であり、新築はほぼ見られない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調区の住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家もほぼなく、市場を形成することがないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域は交通接近条件のかなり劣る既成の住宅地域で、生活の利便性や快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、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通り決定した。								
(8) 公開価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其 行政 其 行政 他 其他 他 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其 行政 其 行政 他 其他 他 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 16,600 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的 要 因) 八幡東区郊外部で生活利便性が相当に劣る住宅地域への需要は停滞気味であり、市街化調整区域内の住宅地の需要は未だに弱含んでいる。				
	(地 域 要 因) 景勝地にあり、利便性の劣る近隣地域のような地縁的選好性の強い市街化調整区域内の住宅地域の地価はやや下落傾向にある。								
	(個別的 要 因) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。								
変動率		年間 -1.2 %	半年間 %						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	若松 0 6 C - 10205	北九州市若松区				建付地	()	長方形	西6 m市道		「調区」 (40,60)
b	若松 0 6 C - 10998	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ正方形	西11.4 m市道		「調区」 (40,60)
c	小倉南 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」 (40,60)
d	小倉南 6 C - 10809	北九州市小倉南区				更地	()	不整形	南7.8 m市道 北西9 m 角地		「調区」 (40,60)
e	-						()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 14,547	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,547	$\frac{100}{[90.5]}$	16,074	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	16,100	
b	() 23,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,693	$\frac{100}{[135.2]}$	18,264		18,300	
c	() 12,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	17,541	$\frac{100}{[104.9]}$	16,722		16,700	
d	() 22,459	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	21,992	$\frac{100}{[132.0]}$	16,661		16,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -12.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +38.0			
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -15.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -2.0			
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 +18.0			
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： 16,400 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	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額	27,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	120,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	94,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区荒生田 3 丁目 1 4 8 8 番 1 「荒生田 3 - 1 - 5」				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		商業 (80,400) 準防	
	不整形 1.2 : 1	事務所兼住宅 R C 5	小売店舗、事務所等が混 在する既成商業地域		北西19 m 県道	水道、 ガス、 下水	八幡4 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 140 m、西 50 m、南 30 m、北 90 m		標準的使用	中層の店舗、事務所兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 1 9 m県道		交通 八幡駅東方4 km		法令 商業 (90,400) 準防	
			事項		路		施設		規制	
地域要因の将来予測		国道沿いに小売店舗、事務所等が混在する商業地域である。地域要因等の大きな変化はなく、今後も現状のまま で推移するものと思料される。前面道路の交通量も多く、地価は景気回復基調から上昇傾向と予測。								
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗、事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地 の個別的要 因	形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 121,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 74,100 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡東区中央部付近及びその周辺に存する商業地域である。主な需要者は法人・個人事業者、不動産業者、 投資家等が挙げられる。景気は回復基調で、需要は強含み傾向にある。周辺は小売店舗、事務所等が多く建ち並び繁 華性の比較的良好な商業地域である。路線商業地としては前面市道が広幅員で、系統もよく、交通量も多く、視認性の よい地域であることから地価は上昇傾向にある。規模はややバラツキがあり一定ではない。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		小規模な店舗の多い商業地であり、店舗等の需要が総じて弱いことから、元本に見合う賃料を収受しがたく、この賃料 に基づいて試算した収益価格はやや低位となった。一方、取引数が増えつつあり、回復傾向となってきた商業地の 市場性を反映した比準価格は実証的で、説得力に富む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される 比準価格を重視し、収益価格を参酌の上、指定基準地との検討をも踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 交通 +7.0 要 環境 +3.0 因 行政 +5.0 その他 0.0
	北九州八幡東(県) 5 - 4									
	前年指定基準地の価格		[108.5] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[100.0] 100	119,000			
	129,000 円 / ㎡									
(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 114,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	一般的 要因	北九州市の商業地需要は回復傾向にあり、これらの要因から八幡東区 及びその周辺の商業地需要は強含み傾向で推移している。				
	- 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	幹線道路沿いに店舗、事務所等が建ち並び商業地域である。既述のよ うに商業地への需要は安定しており、地価は上昇傾向となっている。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				個別的要 因	価格形成要因に特段の影響を与える変動要因は特に認められない。				
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.3 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 10906	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	北東11 m市道 南9 m 角地		1 住居 (80,200)	
b	八幡東06C - 10902	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北27.5 m県道		商業 (100,400)	
c	八幡東06C - 10915	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)	
d	八幡東06C - 10916	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南西25 m市道		商業 (90,400)	
e	八幡東06C - 10999	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	北東25 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	() 90,535	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	91,062	$\frac{100}{[75.8]}$	120,135	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	120,000
b	() 94,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,506	$\frac{100}{[82.8]}$	121,384		121,000
c	() 77,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	87,872	$\frac{100}{[72.9]}$	120,538		121,000
d	() 93,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,152	$\frac{100}{[82.6]}$	120,039		120,000
e	() 98,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,016	$\frac{100}{[84.1]}$	124,870	$\frac{[100.0]}{100}$	125,000
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 +0.40	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 -7.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +16.0 その他 0.0	環境 -30.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -35.0		
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -25.0		
e	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 -25.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 121,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	13,429,786	3,191,214	10,238,572	9,627,300	611,272	(0.9592) 586,332	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	16,752,343 円 (74,100 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・事務所兼共同住宅		160.00		R C 5 F		800.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 準防	80 %	400 %	400 %	226 ㎡	16.0 m× 13.0 m		前面道路：県道 19.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	店舗・事務所は部分貸し。住宅のタイプは 1 L D K。			有効率 の理由	88.0 %		店舗・事務所兼共同住宅としては標準的			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗・事務所	160.00	80.0	128.00	2,730	349,440	4.0		1,397,760	
							2.0		698,880	
2 ~ 5	居宅	160.00	90.0	144.00	1,380	198,720	1.0		198,720	
							1.0		198,720	
~										
~										
~										
計		800.00	88.0	704.00		1,144,320			2,192,640 1,493,760	
年額支払賃料				1,144,320 円 × 12ヶ月 = 13,731,840 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				13,731,840 円 × 5.0 % 円 × 5.0 % = 686,592 円						
以上計 + a+ - -				13,045,248 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,192,640 円 × 95.0 % × 1.00 % = 20,830 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 %) 1,493,760 円 × 95.0 % × 0.2563 = 363,708 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				13,429,786 円 (59,424 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10999	1,653 (1,585)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,778	対象基準階の 月額実質賃料 2,856 円/㎡
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10195	2,008 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,925	月額支払賃料 (2,730 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	855,000 円	171,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	480,614 円	13,731,840 ×	3.5 %
公租公課	土地 60,100 円	査定額	
	建物 1,453,500 円	171,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	171,000 円	171,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	171,000 円	171,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,191,214 円 (14,120 円 / m ²) (経費率 23.8 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	171,000,000 円	設計監理料率 208,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0563	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 40 % + 0.0871 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,627,300 円 (42,599 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	13,429,786 円		
総費用	3,191,214 円		
純収益 -	10,238,572 円		
建物等に帰属する純収益	9,627,300 円		
土地に帰属する純収益 -	611,272 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	586,332 円 (2,594 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.5 %		
	16,752,343 円 (	74,100 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡東（県） 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	3,890,000 円	1㎡当たりの価格	76,200 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]	63,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
				倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区中央 2 丁目 1 4 番 8 「中央 2 - 1 9 - 4 」				地積 (㎡)	51 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火	
	長方形 1 : 2	店舗 W 2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域		西 7.6 m 市道	水道、ガス、下水	八幡 1.6 km		(その他) (100,456)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 20 m、北 100 m		標準的使用	低層店舗・事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 8 m、規模 50 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 7 . 6 m市道		交通施設	八幡駅 東方 1.6 km		法令 商業 (100,456) 防火 規制	
	地域要因の将来予測		近隣地域は八幡東区中心部に控える古くからのアーケード商店街に所在し、用途も限定されることから、土地利用は当面は概ね現状維持程度での推移と予測。地価は緩やかな上昇基調での推移が当面は続くものと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗・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 77,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 58,300 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	同一需給圏は八幡東区を中心に隣接区に控える商業地域で、典型的な市場参加者は当該圏域において事業経営を考える個人と把握される。圏内の商況は収益性や利用率如何に拠りまちまちで、かような傾向から、取引市場も多様化する。近隣地域は古くからのアーケード商店街に所在するが、周辺地域の活況にも牽引されて地価は緩やかながらも上昇基調での推移が続いている。取引される規模がまちまちで、取引の中心となる価格帯を一概に指摘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	比準価格は現実市場生起の地価現象を如実に反映した客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された価格である。他方、収益価格は賃料水準や還元利回りの将来予測等、価格の導出過程で多分の想定要素を含む等、不確実性を有することは否めないから、本件の場合、比準価格の説得力は相対的に高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に収益価格を斟酌したうえで、専門職業家の良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 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 75,900 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	海外景気の下振れのほか、物価上昇や中東情勢、また金融資本市場の変動等の影響が今後の不動産市場に与える影響については留意の要。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地域要因)	近隣地域の地域要因に特段の変動事由等は認められないが、立地上の優位性等を映じて、地価は緩やかながらも上昇基調での推移が続く。				
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡東06C - 10105	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ整形	南5.5 m市道 西5.5 m 角地		商業 (100,330)
b	戸畑06C - 10901	北九州市戸畑区				更地	()	ほぼ長方形	北東25 m県道 南西3 m 二方路		商業 (100,400)
c	八幡西06C - 10401	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	南西4.7 m市道		商業 (100,282) 駐車場整備地区
d	若松06C - 10398	北九州市若松区				貸家 建付地	()	不整形	北5.2 m市道		商業 (90,312)
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	() 83,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,030	$\frac{100}{[108.4]}$	77,518	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	77,500	
b	() 90,473	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	79,223	$\frac{100}{[104.8]}$	75,594		75,600	
c	() 87,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,935	$\frac{100}{[111.9]}$	79,477		79,500	
d	() 38,598	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	54,037	$\frac{100}{[67.7]}$	79,818		79,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	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 -6.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 +10.0			
b	限定価格	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.0 行政 -2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 -8.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +15.0			
d	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -7.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -25.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 77,800 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、適切な造成事例の収集が困難であるため。					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格									
造成事例番号		-			所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率	
		% / 月			% / 月			% / 月	
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境		行政	
								その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,617,267	371,996	1,245,271	1,135,640	109,631	(0.9770) 107,109	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	2,975,250 円 (58,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼事務所		50.00		S 2 F		100.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m× 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	地域において標準的と解される低層の店舗兼事務所建物（１階は店舗、２階は事務所）を想定			有効率 の理由	90.0 %	構造、用途等から標準的な有効率を採用した				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	50.00	90.0	45.00	1,750	78,750	4.0 2.0	315,000 157,500		
2 ~ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,330	59,850	6.0	359,100		
~										
~										
~										
計		100.00	90.0	90.00		138,600		674,100 157,500		
年額支払賃料				138,600 円 × 12ヶ月 = 1,663,200 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので、計上しない 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				1,663,200 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 83,160 円						
以上計 + a+ - -				1,580,040 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				674,100 円 × 95.0 % × 1.00 % = 6,404 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 %) 157,500 円 × 95.0 % × 0.2060 = 30,823 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				1,617,267 円 (31,711 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10197	1,867 (1,855)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[113.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,739	対象基準階の 月額実質賃料 1,816 円/㎡
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10195	2,008 (1,966)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,134	月額支払賃料 (1,750 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	89,000 円	17,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	49,896 円	1,663,200 ×	3.0 %
公租公課	土地 46,200 円	査定額	
	建物 151,300 円	17,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	17,800 円	17,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	17,800 円	17,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	371,996 円 (7,294 円 / ㎡) (経費率 23.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	17,800,000 円	設計監理料率 173,000 円 / ㎡× 100.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	1,135,640 円 (22,267 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	1,617,267 円		
総費用	371,996 円		
純収益 -	1,245,271 円		
建物等に帰属する純収益	1,135,640 円		
土地に帰属する純収益 -	109,631 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	107,109 円 (2,100 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %			
2,975,250 円 (58,300 円 / ㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	61,700,000 円	1 ㎡当たりの価格	90,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	65,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区山王 1 丁目 2 番 2 外「山王 1 - 1 3 - 5」				地積 (㎡)	682	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400) 準防			
	台形 1.2 : 1	店舗 S 1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域		北西46 m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1 km		(その他) (100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 30 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 27 m、奥行 約 25 m、規模 680 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	テーマパーク跡地の大型商業施設に近い商業地域		街路 4 6 m 県道	交通施設	スペースワールド駅東方 1 km	法令規制	商業 (90,400) 準防			
	地域要因の将来予測	当該地域は、各種施設の更新等が進む東田地区に隣接する商業地域で、近年の大型商業施設の開業により、マンション需要も相まって、当分の間は、地価は上昇傾向で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状 +3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 91,500 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 70,400 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、八幡東区を中心として隣接区の主要道路沿いを中心とした商業地域と判定される。主たる需要者は自営事業者、不動産業者等である。東田地区に近く幹線道路沿線で、背後にスーパー、小売店舗等も見られる。一昨年、大型テーマパーク跡地に大型商業施設が開業し車両通行量は増加し、マンション用地需要も顕在化している。かかる状況の中、取引価格にバラツキが見られ、現時点では取引の中心価格帯は把握できない状況ではある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用物件が多く賃貸市場の成熟の程度は総じて低く収益価格を指標とするまでには到っていない状況にある。従って、不動産市場の実態を反映した取引事例に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、地域の価格形成要因の推移・動向の分析、検討を踏まえ、単価と総額との関連、指定基準地との検討を踏まえ、市場動向をも考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳		標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	北九州八幡東(県) 5 - 4								標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 129,000 円 / ㎡		[108.5] 100	100 [100.0]	100 [159.6]	[103.0] 100	90,300		標準 街路 0.0	地 街路 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 84,300 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	地域の経済は緩やかに回復。個人消費は、緩やかに増加、飲食、旅行等サービ消費増加。食料・日用品販売は底堅く、乗用車販売は弱め。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					〔地域要因〕	近隣に大型商業施設ジ・アウトレットが一昨年開業。幹線道路沿いのマンション適地としての需要も見込める。					
	公示価格 円 / ㎡						〔個別的要因〕	商業収益性等の効用に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。				
	変動率	年間 +7.4 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州八幡東(県) 5 - 3 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡東06C - 10911	北九州市八幡東区			更地	()	ほぼ長方形	北8.3 m市道		商業 (90,400) 宅造規制区域
b	八幡東06C - 10915	北九州市八幡東区			建付地	()	ほぼ長方形	南西25 m市道 南東8 m 角地		商業 (100,400)
c	八幡東06C - 10916	北九州市八幡東区			建付地	()	ほぼ長方形	南西25 m市道		商業 (90,400)
d	八幡東06C - 10902	北九州市八幡東区			建付地	()	ほぼ長方形	北27.5 m県道		商業 (100,400)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 79,347	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	71,688	$\frac{100}{[79.4]}$	90,287	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	93,000
b	() 77,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	87,872	$\frac{100}{[98.0]}$	89,665		92,400
c	() 93,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	99,152	$\frac{100}{[96.0]}$	103,283		106,000
d	() 94,549	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,506	$\frac{100}{[114.5]}$	87,778		90,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	限定価格	% / 月 +0.43	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 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 -7.3	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -3.0		
c	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 91,500 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため原価法適用困難					
(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)
	6,456,390	1,434,140	5,022,250	3,253,800	1,768,450	(0.9770) 1,727,776	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	47,993,778 円 (70,400 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		300.00		S 1 F		300.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
商業 準防	100 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m× 24.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 棟貸しの店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	1 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	300.00	100.0	300.00	1,880	564,000	5.0	2,820,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		564,000		2,820,000		
年額支払賃料				564,000 円 × 12ヶ月 = 6,768,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて充当 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				6,768,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 338,400 円						
以上計 + a+ - -				6,429,600 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,820,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 26,790 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) = 0 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				6,456,390 円 (9,467 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10393	1,154 (1,107)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,593	対象基準階の 月額実質賃料 1,888 円/㎡
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10394	1,670 (1,601)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,891	月額支払賃料 (1,880 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	255,000 円	51,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	203,040 円	6,768,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 440,600 円	査定額	
	建物 433,500 円	51,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	51,000 円	51,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	51,000 円	51,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,434,140 円 (2,103 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	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9770
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	51,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0476 × 40 % + 0.0615 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	3,253,800 円 (4,771 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	6,456,390 円		
総費用	1,434,140 円		
純収益 -	5,022,250 円		
建物等に帰属する純収益	3,253,800 円		
土地に帰属する純収益 -	1,768,450 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,727,776 円 (2,533 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
47,993,778 円 (		70,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東（県） 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	45,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	140,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡東区中央 2 丁目 2 2 番 4 外「中央 2 - 7 - 2 3 」				地積 (㎡)	327 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,500) 防火	
	台形 1 : 2	店舗兼医院 R C 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域		北27 m 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km		(その他) (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m		標準的使用	店舗・事務所付共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 24 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項		特になし		街路	2 7 m 県道		交通施設	八幡駅 南東方1.6 km 法令 商業 (100,500) 防火 規制
	地域要因の将来予測		当該近隣地域は、八幡東区中心市街地に存する商業地域である。相応の繁华性が認められ、概ね現状維持で推移している。こうした状況は、格別の変動要因が見当たらないため、当面は継続するであろうと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		店舗・事務所付共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 144,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 115,000 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		同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする商業地域一帯である。需要者は、地場の中小事業者、広域的に事業展開している法人など多様である。圏内の市況は、取引の値動きなどから推して活況を呈しつつあると思料される。当該近隣地域は、八幡東区の中心商業地域であり、土地の利用度は高い状況である。近傍周辺では、良好な立地性を背景にマンション素地などで相場を超えた高値の取引も見られ、最近の地価は底堅く堅調に推移しているものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、商業地としての品等の類似性に十分留意して近傍の事例を中心に採用して適切に試算しており、説得力を有する価格が求められたものと思料される。収益価格については、中層の店舗・事務所付共同住宅ビルを想定して試算したが、当該地域の事業形態は区々であり、各種想定困難性などから、その精度には、やや難があると認めざるを得ない。したがって、本件では、比準価格を重視し収益価格を比較考量した上で鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 129,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。現在のところ、個人消費は、物価上昇の影響を受けつつも、緩やかな増加基調にある。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 北九州八幡東 5 - 1 公示価格 135,000 円 / ㎡				(地 域 要 因)	現在のところ、地域要因には特筆すべき変動はない。土地の利用度は比較的高く、良好な立地性を背景として、相応の需要が見込まれる。				
					(個別的要 因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 +3.7 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡東06C - 10304	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	北西20 m市道		商業 (90,400)	
b	八幡東06C - 10901	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北23.5 m県道		商業 (90,400)	
c	八幡東06C - 10106	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	ほぼ整形	西20 m県道 北27 m 東7.5 m 三方路		商業 (100,400)	
d	八幡東06C - 10105	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南5.5 m市道 西5.5 m 角地		商業 (100,330)	
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	() 111,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	116,576	$\frac{100}{[84.0]}$	138,781	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	139,000
b	() 113,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,765	$\frac{100}{[83.2]}$	145,150		145,000
c	() 129,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	127,290	$\frac{100}{[84.8]}$	150,106		150,000
d	() 83,620	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	84,030	$\frac{100}{[59.0]}$	142,424		142,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.57	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.40	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 +5.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.50	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 -10.0 行政 -10.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -30.0		
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： 144,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	23,564,228	5,329,510	18,234,718	16,866,800	1,367,918	(0.9592) 1,312,107	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	37,488,771 円 (115,000 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・事務所付共同住宅		260.00		R C 5 F			1,300.00		
公法上の規制等									
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等	
商業防火		100 %	500 %	500 %	327 ㎡	13.0 m× 24.0 m		前面道路： 県道 27.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要		鉄筋コンクリート造 5 階建、1 階は店舗、2 階は事務所、3 ～ 5 階は共同住宅を想定。			有効率の理由	86.0 %	当該用途の建物として標準的である。		

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ～ 1	店舗	260.00	75.0	195.00	2,572	501,540	4.0	2,006,160	
							2.0	1,003,080	
2 ～ 2	事務所	260.00	85.0	221.00	2,100	464,100	5.0	2,320,500	
3 ～ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,500	351,000	1.0	351,000	
							1.0	351,000	
～									
～									
計		1,300.00	86.0	1,118.00		2,018,640		5,379,660	
								2,056,080	
年額支払賃料				2,018,640 円 × 12ヶ月 = 24,223,680 円					
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない。					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により補填。 0 円					
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				24,223,680 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,211,184 円					
以上計 + a+ - -				23,012,496 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,379,660 円 × 95.0 % × 1.00 % = 51,107 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 %) 2,056,080 円 × 95.0 % × 0.2563 = 500,625 円					
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円					
総収益 + + +				23,564,228 円 (72,062 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	八幡東 0 6 C (賃) - 10196	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,541	対象基準階の 月額実質賃料 2,619 円/㎡ 月額支払賃料 (2,572 円/㎡) 基準階 1 F B
b	八幡東 0 6 C (賃) - 10197	1,867 (1,855)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,334	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 10492	2,685 (2,575)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,983	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,415,000 円	283,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	726,710 円	24,223,680 ×	3.0 %
公租公課	土地 216,300 円	査定額	
	建物 2,405,500 円	283,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	283,000 円	283,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	283,000 円	283,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,329,510 円 (16,298 円 / m ²) (経費率 22.6 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9592

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	283,000,000 円	設計監理料率 211,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 0.0427 × 40 % + 仕上部分 0.0545 × 30 % + 設備部分 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	16,866,800 円 (51,580 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	23,564,228 円
総費用	5,329,510 円
純収益 -	18,234,718 円
建物等に帰属する純収益	16,866,800 円
土地に帰属する純収益 -	1,367,918 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,312,107 円 (4,013 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
	37,488,771 円 (115,000 円 / m ²)