

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	12,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	54,800 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	43,000 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		北九州市八幡西区中の原 2 丁目 2 2 2 0 番 3 0 「中の原 2 - 1 0 - 3 」				地積 (㎡)	235 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)					
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高 台の住宅地域		北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	三ヶ森1.8 km		(その他)					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 道	基準方位北 6 m 市	交通 施設	三ヶ森駅 南東方1.8 km		法令 規制	1 中専 (60,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 55,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 34,500 円 / ㎡											
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を 2 区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台中盤～ 4 千万円台前半である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、収益性に限界のある低層アパートの建設しか想定できなかったため、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (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	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +10.0 0.0 0.0 0.0	
	北九州八幡西(県)	- 14												
	前年指定基準地の価格 58,200 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [110.0]	[100.0] 100	54,300								
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 53,500 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	一 般 的 要 因	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。								
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					地 域 要 因	最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、街区は区画整然としており、戸建住宅を嗜好する一次取得者からの需要が見込まれる。							
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号						個 別 的 要 因	個別的要因に格別の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡													
	変動率	年間	+2.4 %					半年間	%					

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10309	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m市道		1 中専 (60,200)	
b	八幡西06C - 10501	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道 東4 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	八幡西06C - 11105	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西06C - 10524	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 54,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,780	$\frac{100}{[107.1]}$	52,082	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	52,100
b	() 54,166	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	52,103	$\frac{100}{[99.0]}$	52,629		52,600
c	() 57,919	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	58,846	$\frac{100}{[106.1]}$	55,463		55,500
d	() 58,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,265	$\frac{100}{[106.1]}$	53,973		54,000
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 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： 55,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(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)
	3,243,026	708,784	2,534,242	2,252,240	282,002	(0.9777) 275,713	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	8,109,206 円 (34,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00	
公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
1 中専	60 %	200 %	200 %	235 ㎡	14.3 m× 16.7 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	各階ファミリータイプを想定			有効率 の理由	100.0 %	外階段利用のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 1	住宅	110.00	100.0	110.00	1,250	137,500	1.0	137,500
							1.0	137,500
2 ~ 2	住宅	110.00	100.0	110.00	1,280	140,800	1.0	140,800
							1.0	140,800
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		278,300		278,300
								278,300
年額支払賃料				278,300 円 × 12ヶ月 = 3,339,600 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				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,339,600 円 × 5.0 % + 円 × % = 166,980 円				
以上計 + a+ - -				3,172,620 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				278,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,644 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 %) 278,300 円 × 95.0 % × 0.2563 = 67,762 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 + + +				3,243,026 円 (13,800 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	八幡西06C (賃) - 11294	1,275 (1,247)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,275	対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡ 月額支払賃料 (1,280 円/㎡)
b	八幡西06C (賃) - 11399	1,366 (1,310)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,366	
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	150,400 円	37,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	133,584 円	3,339,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 30,000 円	査定額	
	建物 319,600 円	37,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	708,784 円 (3,016 円 / m ²) (経費率 21.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	37,600,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 220.00 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 ×	2,252,240 円 (9,584 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,243,026 円		
総費用	708,784 円		
純収益 -	2,534,242 円		
建物等に帰属する純収益	2,252,240 円		
土地に帰属する純収益 -	282,002 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	275,713 円 (1,173 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	8,109,206 円 (	34,500 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
北九州八幡西(県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,600 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区光貞台 2 丁目 1 6 番 2 「光貞台 2 - 1 6 - 2」				地積 (㎡)	223	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50, 80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模住宅が建ち並び区 画整然とした住宅地域		南東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 300 m、南 270 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 14 m、奥行 約 16 m、		規模		225 ㎡程度、		形状 長方形	
	地域的特性	特記事項	特になし		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	折尾駅 北方3 km	法令規制 1 低専 (50, 80)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、生活環境良好な郊外域の住宅団地である。街並みは概ね熟成しており、特筆すべき変動要因は見当たらない。今後についても、当分の間は、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		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 73,600 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は、八幡西区北西部を中心とする標準住宅地域一帯である。需要の中心は、戸建住宅を指向する地蔵者である。圏内の最近の市場は、比較的活況を呈しており、取引の値動きや件数などから推して、地価は底堅く堅調に推移しているものと判断される。なお、取引の中心価格帯については、規模などによって相当程度の価格のバラツキがあるが、土地のみの更地取引の場合で、1 5 0 0 万円 ~ 1 7 0 0 万円程度であると思料される。								
(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、比較的近傍の類似事例を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判断した。収益価格は、当該基準地周辺では明確な賃貸市場が形成されていないため試算し得なかった。したがって、本件では、鑑定評価の手順の各段階について客観的、批判的に十分検討した上で、比準価格を採用して専門職業家としての良心にしたがって、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 70,500 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	(一般的 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。立地性などによる取引の 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 北九州八幡西 - 22				(地域 要因)	近隣地域は、良好な生活環境を維持している。市況から推して、需要は堅調であり、価格の上昇傾向は継続しているものと思料される。				
	公示価格 71,900 円 / ㎡				(個別的 要因)	個別的要因の変動はない。				
	変動率	年間 +4.4 %	半年間 +2.4 %							

(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	八幡西06C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)	
b	八幡西06C - 10199	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北6 m市道 西11 m 角地		1 中専 (70,200)	
c	八幡西06C - 10103	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東12.5 m市道		2 低専 (60,100)	
d	八幡西06C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道 南東6 m 二方路		1 低専 (60,80)	
e	八幡西06C - 10112	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 71,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,613	$\frac{100}{[100.0]}$	71,613	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	73,000
b	() 66,121	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[92.7]}$	74,110	$\frac{100}{[102.0]}$	72,657		74,100
c	() 71,369	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	72,419	$\frac{100}{[104.0]}$	69,634		71,000
d	() 77,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,011	$\frac{100}{[100.0]}$	78,011		79,600
e	() 58,032	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.4]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,457	$\frac{100}{[111.3]}$	68,695	$\frac{[102.0]}{100}$	70,100
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 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.35	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 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.35	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 +4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 73,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由					既成市街地のため					
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-			所在及び地番					
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率		
		% / 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、第1種低層住居専用地域に指定された郊外の住宅団地であり、貸家に対する需要に乏しく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	13,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,000 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
					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		北九州市八幡西区日吉台 2 丁目 1 2 7 9 番 4 9 「日吉台 2 - 8 - 7」				地積 (㎡)	237 ()	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 W 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5 m 市道	水道、ガス、下水	折尾1.2 km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		250 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 北 5 m市道	交通施設	折尾駅 西方1.2 km	法令規制	2 低専 (60,100)			
	地域要因の将来予測	近隣地域は傾斜地勢に造られた既成住宅地で、個別の建替等を除き大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測される。										
(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	方位			+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 59,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 41,400 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	同一需給圏は八幡西区北西部及び隣接する市町の住宅地の存する範囲。圏域内の主な需要者は小倉都心部や黒崎地区のほか周辺に勤務地を有する第 1 次取得者層が大半と考えられる。圏域内では既存画地の分割等による戸建住宅地の供給などが見られるが、需要は概ね堅調である。市場での主な価格帯は、画地規模の小さな新築戸建住宅で 3 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では低層アパート等も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。比準価格は近隣地域の事例を含む選択要件を具備した取引事例を採用し、適正に要因比較等を行っており、当該価格は市場性を反映した実証的な結果が得られたと言える。よって、本件では実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考とし、指定標準地との検討や市場動向にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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	地域交通環境行政その他	
	北九州八幡西(県) - 2											
	前年指定基準地の価格 70,500 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [102.0]	100 [128.2]	[101.0] 100	56,800			0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	0.0 -6.0 +35.0 0.0 0.0	
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 55,700 円 / ㎡			価格変動要因の	変	動的	状	形	成	要	因	の
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
	変動率 年間 +2.3 % 半年間 %											
景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。												
近隣地域では大きな変化はないが、ＪＲ折尾駅付近での整備の進捗の影響が注視される。												
個別的要因の変動は認められない。												

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 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	八幡西06C - 11298	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6 m市道		2 低専 (60,100) 建物高最高10 m その他	
b	八幡西06C - 10108	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西4.7 m県道 南5.2 m 二方路		1 住居 (70,200)	
c	八幡西06C - 11297	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 中専 (60,200)	
d	八幡西06C - 10797	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北5.8 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西06C - 10419	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南西4 m市道 南4 m 東2.5 m 三方路		1 住居 (70,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 52,488	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	53,539	$\frac{100}{[95.4]}$	56,121	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	56,700
b	() 53,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	55,142	$\frac{100}{[91.1]}$	60,529		61,100
c	() 51,781	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	51,832	$\frac{100}{[88.4]}$	58,633		59,200
d	() 66,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,081	$\frac{100}{[116.7]}$	57,482		58,100
e	() 44,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	54,967	$\frac{100}{[91.2]}$	60,271	$\frac{[101.0]}{100}$	60,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.19	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.19	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 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +2.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
e	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -19.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 59,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,272,100	678,868	2,593,232	2,252,240	340,992	(0.9777) 333,388	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	9,805,529 円 (41,400 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		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 %	237 ㎡	13.0 m× 18.0 m		前面道路：市道 5.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要	各階 2 戸のファミリータイプ (2 D K) を想定した。			有効率 100.0 % の理由		同種同規模の建物として標準的な有効率。			

(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	1,290	141,900	1.0	141,900
							1.0	141,900
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,290	141,900	1.0	141,900
							1.0	141,900
~								
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		283,800		283,800
								283,800
年額支払賃料				283,800 円 × 12ヶ月 = 3,405,600 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)				0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,405,600 円 × 4.0 % + 円 × % = 136,224 円				
以上計 + a+ - -				3,269,376 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				283,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,724 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 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 + + +				3,272,100 円 (13,806 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	八幡西 0 6 C (賃) - 11398	1,604 (1,478)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,414	対象基準階の 月額実質賃料 1,291 円/㎡ 月額支払賃料 (1,290 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11399	1,366 (1,310)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,264	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11199	1,161 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[86.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,286	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	150,400 円	37,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	102,168 円	3,405,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 31,500 円	査定額	
	建物 319,600 円	37,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	37,600 円	37,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	37,600 円	37,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	678,868 円 (2,864 円 / m ²) (経費率 20.7 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	37,600,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 220.00 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 ×	2,252,240 円 (9,503 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,272,100 円		
総費用	678,868 円		
純収益 -	2,593,232 円		
建物等に帰属する純収益	2,252,240 円		
土地に帰属する純収益 -	340,992 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	333,388 円 (1,407 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	9,805,529 円 (	41,400 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	32,300,000 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]	70,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区山寺町 1 0 番 7 「山寺町 9 - 2 0」				地積 (㎡)	353 ()	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 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北10 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 150 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 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 ㎡程度、形状			長方形	
	地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域		街路 1 0 m市道	交通施設	黒崎駅 南西方1.3 km		法令規制	1 住居 (70,200) 準防
	地域要因の将来予測		一般住宅にアパート等も混在する住宅地域で、当面現状推移と予測。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇により、需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。							
(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 93,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 66,600 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		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に J R 黒崎駅勢圏及び周辺各駅勢圏の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅取得者層である。周辺への商業施設の進出等利便性向上や黒崎駅周辺の地価上昇もあり、閑静で利便性が良好な近隣地域の需要・地価は昨年より強含みで推移中である。需要の中心的価格帯は、土地 3 0 0 ㎡で 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例は黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、収益性に限界ある低層共同住宅想定では土地価格に見合う賃料水準が形成で、収益価格は低位に試算された。対象地は利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公開価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 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 街路 交通 環境 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 7								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-3.0 -4.0 -1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 79,300 円 / ㎡		[105.8] 100	100 [100.0]	100 [92.2]	[100.0] 100	91,000			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 86,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格形成要因の	変動状況	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性や住環境が良い住宅地域の需要・地価は依然強含みで推移中。				
	地域要因は特に変動ない。中心市街地周辺の閑静で利便性が良い地域で、周辺で高値取引継続し、需要・地価は依然強含みで推移中。									
	個別的要因については特に変動は見られない。									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10412	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	南西4 m市道		1 住居 (60,160)	
b	八幡西06C - 10114	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西8 m市道		1 住居 (70,200)	
c	八幡西06C - 10317	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域	
d	八幡西06C - 10411	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西11 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西06C - 10520	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北8 m市道 東8 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 70,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	77,312	$\frac{100}{[82.1]}$	94,168	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	94,200
b	() 124,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,077	$\frac{100}{[121.3]}$	104,763		105,000
c	() 90,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	84,916	$\frac{100}{[83.6]}$	101,574		102,000
d	() 66,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,074	$\frac{100}{[86.3]}$	86,992		87,000
e	() 73,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	73,383	$\frac{100}{[85.5]}$	85,828	$\frac{[100.0]}{100}$	85,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -7.0 行政 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	% / 月 +0.60	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +19.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 +2.0 画地 +6.1	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 -2.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -17.0		
e	正常	% / 月 +0.38	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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 93,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	6,264,645	1,302,140	4,962,505	4,145,080	817,425	(0.9777) 799,196	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	23,505,765 円 (66,600 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		200.00		L S 2 F		400.00				
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 %	353 ㎡	20.0 m× 17.5 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	各階約 5 0 ㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率 の理由	100.0 %	外階段使用の為				
(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	住宅	200.00	100.0	200.00	1,330	266,000	1.0 1.0	266,000 266,000		
2 ~ 2	住宅	200.00	100.0	200.00	1,330	266,000	1.0 1.0	266,000 266,000		
~										
~										
~										
計		400.00	100.0	400.00		532,000		532,000 532,000		
年額支払賃料				532,000 円 × 12ヶ月 = 6,384,000 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 (%))				6,384,000 円 × 4.0 % + 円 × % = 255,360 円						
以上計 + a+ - -				6,128,640 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				532,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 5,107 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 %) 532,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 130,898 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 + + +				6,264,645 円 (17,747 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	八幡西 0 6 C (賃) - 11206	1,156 (1,156)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	1,257	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11204	1,543 (1,510)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[119.0]}$	1,452	月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11199	1,161 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	1,388	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	276,800 円	69,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	223,440 円	6,384,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 75,300 円	査定額	
	建物 588,200 円	69,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	69,200 円	69,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	69,200 円	69,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,302,140 円 (3,689 円 / m ²) (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	69,200,000 円	設計監理料率 168,000 円 / m ² × 400.00 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 ×	4,145,080 円 (11,742 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	6,264,645 円
総費用	1,302,140 円
純収益 -	4,962,505 円
建物等に帰属する純収益	4,145,080 円
土地に帰属する純収益 -	817,425 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	799,196 円 (2,264 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.4 %
23,505,765 円 (	66,600 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
北九州八幡西(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	21,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	96,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	74,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		北九州市八幡西区岡田町 8 番 4 「岡田町 3 - 2 5」				地積 (㎡)	227 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)		
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 3	一般住宅のほか共同住宅 も多い利便な住宅地域		南西8 m 市道	水道、 ガス、 下水	黒崎700 m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低中層の住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項 黒崎地区に隣接する傾斜地勢 の既成住宅地域		街路 8 m市道		交通施設 黒崎駅 南方700 m	法令 規制		1 住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	黒崎地区中心部から徒歩圏内の住宅地域として大きな要因変動は見込まれないが、利便性が良好な黒崎駅外縁部の住宅地需要は根強く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低中層の住宅地					(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 97,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 68,200 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接区の中心市街地に立地する住宅地域の圏域であり、需要者の中心は J R 黒崎駅を最寄駅とする八幡西区及び隣接区の居住者と判断する。対象基準地は黒崎駅から徒歩圏内の利便性が優れた住宅地域に属し、傾斜地勢ながら品等及び価格水準は八幡西区内で上位に位置する。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、土地のみが 2 , 0 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的価格である。本件では八幡西区内の複数事例より比準しており、求めた価格は実証的かつ妥当と史料する。収益価格は、基準地周辺では賃貸共同住宅も見られるが、地域特性より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、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、指定基準地との検討を踏まえ、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 記	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 記	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	北九州八幡西(県)	- 7									
	前年指定基準地の価格 79,300 円 / ㎡	[105.8] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	96,100					
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討地 格の 等前 か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 90,200 円 / ㎡		価 格 変 動 形 成 要 因 の	一 般 的 要 因	八幡西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	黒崎地区中心部から徒歩圏内の既成住宅地域であり、立地的優位性から住宅地需要は強く、地価は強含みで推移している。					
	公示価格 円 / ㎡					一 般 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 +6.4 %					半年間 %				

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 5

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	八幡西06C - 10114	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	西8 m市道		1 住居 (70,200)	
b	八幡西06C - 10409	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西8 m市道 南6 m 二方路		1 中専 (70,200) 宅造規制区域	
c	八幡西06C - 10412	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	南西4 m市道		1 住居 (60,160)	
d	八幡西06C - 11111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1 m市道		1 中専 (70,200)	
e	八幡西06C - 10404	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 南8 m 角地		近商 (100,300)	
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	() 124,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	127,077	$\frac{100}{[130.4]}$	97,452	街路 0.0 交通・接近 0.0	97,500
b	() 87,514	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	93,108	$\frac{100}{[96.0]}$	96,988	環境 0.0	97,000
c	() 70,284	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	77,312	$\frac{100}{[80.0]}$	96,640	画地 0.0	96,600
d	() 50,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,069	$\frac{100}{[70.3]}$	96,826	行政 0.0	96,800
e	() 94,355	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	96,205	$\frac{100}{[98.9]}$	97,275	その他 0.0 [100.0] 100	97,300
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +23.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +5.0			
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 -2.0	環境 -2.0		
			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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.28	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 -26.0		
			画地 +1.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -3.0		
			画地 +2.0	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： 97,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,600,993	726,388	2,874,605	2,336,100	538,505	(0.9777) 526,496	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	15,485,176 円 (68,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		110.00		L S 2 F		220.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	227 ㎡	13.5 m× 17.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		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	1,390	152,900	1.0	152,900		
							1.0	152,900		
2 ~ 2	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,390	152,900	1.0	152,900		
							1.0	152,900		
~										
~										
~										
計		220.00	100.0	220.00		305,800		305,800 305,800		
年額支払賃料				305,800 円 × 12ヶ月 = 3,669,600 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 (%))				3,669,600 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 146,784 円						
以上計 + a+ - -				3,522,816 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				305,800 円 × 96.0 % × 1.00 % = 2,936 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 %) 305,800 円 × 96.0 % × 0.2563 = 75,241 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 + + +				3,600,993 円 (15,863 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10406	1,561 (1,561)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,391	対象基準階の 月額実質賃料 1,421 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10488	1,701 (1,648)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,444	月額支払賃料 (1,390 円/㎡)
c	八幡西 0 6 C (賃) - 10405	1,714 (1,714)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,498	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	156,000 円	39,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,088 円	3,669,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 50,800 円	査定額	
	建物 331,500 円	39,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	39,000 円	39,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	39,000 円	39,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	726,388 円 (3,200 円 / m ²) (経費率 20.2 %)		
(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	39,000,000 円	設計監理料率 172,000 円 / m ² × 220.00 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 ×	2,336,100 円 (10,291 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,600,993 円	
総費用		726,388 円	
純収益 -		2,874,605 円	
建物等に帰属する純収益		2,336,100 円	
土地に帰属する純収益 -		538,505 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		526,496 円 (2,319 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	15,485,176 円 (	68,200 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
北九州八幡西(県) - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路 線 価	[令和 6年1月]	59,000 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	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		北九州市八幡西区引野 3 丁目 3 番 1 0 「引野 3 - 3 - 1 8」				地積 (㎡)	229	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	住宅 W 2	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域		北8 m 市道	水道、 ガス、 下水	黒崎3.2 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 60 m、西 230 m、南 90 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 21 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 8 m市道	交通 施設	黒崎駅 南西方3.2 km		法令 規制	1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		成熟した住宅地域として土地利用は現状維持程度での推移と予測。諸事良好な生活環境や交通上の利便性等を反映した幅広い需要も認められることから、地価は上昇圧力を強めながらの堅調な推移が当面は続くものと予測。								
(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 78,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 54,800 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と把握。人口減少や急速に高齢化が進む北九州市内の住宅市場は地勢や街路条件、居住環境等に応じた K 字回復基調が顕現化して久しいが、最寄 IC への接近状況等を映じた用途の多様性も好感され、市場競争力は一段と高まりを見せる。取引主体や利用目的等如何に抛り取引される規模がまちまちで、不動産取引の中心価格帯について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		近隣地域では共同住宅等も見られるが、居住快適性が重視される住宅地域の中にあつて、元本価値に見合う賃料水準が十分に形成されていないこと等を反映して比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に収益価格を斟酌するとともに、指定基準地からの検討をも踏まえたうえで、専門職業家として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)公開価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14								0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 -4.0 -15.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 58,200 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	[100.0] 100	73,200					
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 72,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況	(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。				
							(地域 要 因)	生活利便性や交通上の優位性等の立地特性を映じて、需要は堅調に推移しており、地価は上昇圧力を強めながらの推移が続いている。			
								(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。		
	変動率	年間	+4.6 %				半年間		%		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10520	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北8m市道 東8m 角地		1住居 (70,200)	
b	八幡西06C - 11115	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南6m道路 東6m 角地		1中専 (70,200) 宅造規制区域	
c	八幡西06C - 11111	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	東6.1m市道		1中専 (70,200)	
d	八幡西06C - 10516	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	南西6m市道 北東4m 二方路		1中専 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 73,744	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	73,383	$\frac{100}{[94.1]}$	77,984	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	78,000
b	() 80,101	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	77,768	$\frac{100}{[98.0]}$	79,355		79,400
c	() 50,551	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	68,069	$\frac{100}{[89.1]}$	76,396		76,400
d	() 23,325 38,875	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[53.6]}$	74,341	$\frac{100}{[93.1]}$	79,851		79,900
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 +0.38	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.28	街路 0.0 画地 -23.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -30.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -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： 78,000 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				既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。								
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)		造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100					積算価格 円/㎡							
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		% / 月					% / 月					% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,716,395	824,360	2,892,035	2,455,900	436,135	(0.9777) 426,409	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,541,441 円 (54,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 住居	60 %	200 %	200 %	229 ㎡	11.0 m× 21.5 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		地域において標準的と解される低層共同住宅（専有面積が60㎡程度ファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段利用のため			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	住宅	120.00	100.0	120.00	1,300	156,000	1.0	156,000		
							1.0	156,000		
2 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,330	159,600	1.0	159,600		
							1.0	159,600		
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		315,600		315,600		
年額支払賃料				315,600 円 × 12ヶ月 = 3,787,200 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 (%))				3,787,200 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 151,488 円						
以上計 + a+ - -				3,635,712 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				315,600 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,030 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 %) 315,600 円 × 96.0 % × 0.2563 = 77,653 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 + + +				3,716,395 円 (16,229 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	八幡西06C (賃) - 11199	1,161 (1,124)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	1,328	対象基準階の 月額実質賃料 1,360 円/㎡ 月額支払賃料 (1,330 円/㎡)
b	八幡西06C (賃) - 11198	1,049 (1,027)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,404	
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	164,000 円	41,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	189,360 円	3,787,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 40,500 円	査定額	
	建物 348,500 円	41,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	824,360 円 (3,600 円 / m ²) (経費率 22.2 %)		
(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	41,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0599	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0462 × 40 % + 0.0602 × 40 % + 0.0865 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	2,455,900 円 (10,724 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,716,395 円		
総費用	824,360 円		
純収益 -	2,892,035 円		
建物等に帰属する純収益	2,455,900 円		
土地に帰属する純収益 -	436,135 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	426,409 円 (1,862 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %			
12,541,441 円 (54,800 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
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦
鑑定評価額	22,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	83,900 円 / m ²

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区青山3丁目10番3「青山3-10-2」				地積 (㎡)	264 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			1中専 (60,200)			
	正方形	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		北東6m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2km			(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 200m、北 100m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16m、奥行 約 17m、		規模 270㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北6m市道	交通施設	黒崎駅 南西方2.2km		法令規制	1中専 (60,200)		
	地域要因の将来予測	成熟した住宅地域として良好で恵まれた居住環境を維持しつつ、土地利用は現状維持程度での推移と予測。諸事良好な生活環境等を映じた底堅い住宅需要にも下支えされ、地価は当面は、堅調な推移が続くものと予測する。											
(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	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 84,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 56,500 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区に控える住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は北九州市西部地区に勤務先を有する個人と理解される。地域の周辺で実施されてきた街路整備事業に加え、商業施設の開業等もあって利便性が一段と向上した。古くから底堅い需要が認められる地域の一つで、諸事良好な生活環境等も相俟って、総じてみれば地価は上昇圧力を強めながらの堅調な推移が続いている。取引される規模がまちまちであり、取引の中心価格帯を一概には指摘できない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域である。収益性よりも居住快適性が重視される住宅地域にあって、居住快適性等の住環境の良否は直ちに収益性には反映され難く、比準価格に比べ収益価格が低位に試算されたものと思料する。以上より、現実市場生起の地価現象を如実に反映した比準価格を中心に収益価格を勘案するとともに、規準価格との均衡にも留意したうえで、専門職業家として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)公規価示準格と格しをた	□代表標準地 ■標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準	街路 0.0	地域	街路 -1.0	
	標準地番号 北九州八幡西 - 19								準	交通 0.0	域	交通 -3.0	
	公示価格 72,500 円/㎡		[101.7] 100	100 [100.0]	100 [91.2]	[100.0] 100	80,800	補	画地 0.0	要因	行政 0.0		
								正	行政 0.0		その他 0.0		
								その他	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	地域	街路	
	-								準	交通	域	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		補	画地	要因	行政		
								正	行政		その他		
								その他					
(10)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討			価格変動形成要因の	(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。							
	■継続 □新規 前年標準価格 79,300 円/㎡												
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討												
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 +5.8 %	半年間 %		(地域要因)	地域要因に変動はないが、底堅い需要に加え、諸事良好な生活環境等が好感されて、地価は上昇圧力を強めながらの堅調な推移が続く。							
					(個別的要因)	個別的要因に変動はない。							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 7

宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西06C - 10317	北九州市八幡西区			更地	()	ほぼ長方形	西8 m市道 南6 m 角地		1 中専 (70,200) 宅造規制区域
b	八幡西06C - 11116	北九州市八幡西区			建付地	()	長方形	東6 m道路		1 中専 (60,200) 宅造規制区域
c	八幡西06C - 10798	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)
d	八幡西06C - 10898	北九州市八幡西区			更地	()	ほぼ長方形	東11.2 m市道		1 中専 (60,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 90,790	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	84,916	$\frac{100}{[98.8]}$	85,947	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	85,900
b	() 75,438	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,438	$\frac{100}{[83.3]}$	90,562		90,600
c	() 70,873	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	70,595	$\frac{100}{[87.6]}$	80,588		80,600
d	() 89,484	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	93,869	$\frac{100}{[107.1]}$	87,646		87,600
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 +0.13	街路 +2.0 画地 +6.1	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 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -15.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 84,700 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,815,310	840,500	2,974,810	2,455,900	518,910	(0.9777) 507,338	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	14,921,706 円 (56,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		120.00		L S 2 F		240.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
1 中専	60 %	200 %	200 %	264 ㎡	16.0 m× 17.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	地域において標準的と解される低層共同住宅（専有面積が 6 0 ㎡程度のファミリータイプ）を想定			有効率の理由	100.0 %	建物用途・構造等より標準的な有効率を採用				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	住宅	120.00	100.0	120.00	1,350	162,000	1.0	162,000		
							1.0	162,000		
~										
~										
~										
~										
計		240.00	100.0	240.00		324,000		324,000		
年額支払賃料				324,000 円 × 12ヶ月 = 3,888,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので、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 (%))				3,888,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 155,520 円						
以上計 + a+ - -				3,732,480 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				324,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,110 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 %) 324,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 79,720 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 + + +				3,815,310 円 (14,452 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	八幡西 0 6 C (賃) - 11102	1,572 (1,449)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[111.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,375	対象基準階の 月額実質賃料 1,380 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11101	1,184 (1,113)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,416	月額支払賃料 (1,350 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 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	164,000 円	41,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	194,400 円	3,888,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 51,600 円	査定額	
	建物 348,500 円	41,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,000 円	41,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,000 円	41,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	840,500 円 (3,184 円 / m ²) (経費率 22.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	41,000,000 円	設計監理料率 166,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,455,900 円 (9,303 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	3,815,310 円		
総費用	840,500 円		
純収益 -	2,974,810 円		
建物等に帰属する純収益	2,455,900 円		
土地に帰属する純収益 -	518,910 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	507,338 円 (1,922 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り (r-g) 3.4 %		
	14,921,706 円 (	56,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 倍
				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		北九州市八幡西区星ヶ丘3丁目17番118「星ヶ丘3-17-18」				地積 (㎡)	247 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		南6 m 市道	水道、ガス、下水	木屋瀬3.6 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 550 m、南 150 m、北 250 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	隣接する直方市との境界に近い郊外型大規模住宅団地		街路	基準方位北6 m市道	交通施設	木屋瀬駅 南東方3.6 km	法令規制	1 低専 (40,60) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接し、利便性・住環境が良好な一般住宅地域として当面推移と予測。地域内の住宅地に対する需要・地価は強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利、賃金等動向に要注意。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 49,500 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部から中部一帯の住宅団地との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の嗜好性を持つ者等一般住宅の取得者層。郊外型住宅団地だが、大規模商業施設に隣接しており、利便性・住環境が良好な近隣地域の需要・地価は依然強含みで推移中である。需要の中心価格帯は、土地250㎡で1,100～1,300万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例は近隣地域及び周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境の優れた住宅団地内にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公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 その他 行政 其他		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 -		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 その他 行政 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 48,500 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況の影響もあり、利便性及び住環境が良い住宅地域の需要・地価は依然強含みで推移中。				
						(地域要因)	地域要因は特に変動ない。郊外の利便性・住環境が良好な住宅地域で、周辺で高値取引継続し、需要・地価は依然強含みで推移中。				
						(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。				
変動率		年間 +2.1 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 11219	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (50,60) 建物最高10 m その他	
b	八幡西06C - 10214	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西16 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画区域	
c	八幡西06C - 10602	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南東3.8 m市道		1 住居 (60,160)	
d	八幡西06C - 10305	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 中専 (60,200)	
e	八幡西06C - 11117	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南5 m市道		1 中専 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 49,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	47,727	$\frac{100}{[100.0]}$	47,727	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	49,200
b	() 51,735	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	48,595	$\frac{100}{[100.0]}$	48,595		50,100
c	() 46,356	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	46,083	$\frac{100}{[99.5]}$	46,315		47,700
d	() 49,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,534	$\frac{100}{[103.5]}$	48,825		50,300
e	() 51,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,196	$\frac{100}{[105.6]}$	48,481	$\frac{[103.0]}{100}$	49,900
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 +4.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 -13.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e	正常	% / 月 +0.30	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 -2.0 行政 +2.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -4.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 49,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	第一種低層住居専用地域内の自己所有目的の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

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
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	19,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	70,700 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	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		北九州市八幡西区浅川台 1 丁目 8 4 9 番 2 2 「浅川台 1 - 1 4 - 2 6」				地積 (㎡)	270 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅地域		北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾1.6 km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 200 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 13 m、奥行 約 19 m、		規模 250 ㎡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 基準方位北 6 m市道	交通 施設	折尾駅 北西方1.6 km		法令 規制	1 中専 (60,200)
	地域要因の将来予測		特段の地域要因変動は見込まれないが、住環境・品等が良好な成熟した戸建住宅団地に属し、学区区の選好性も反映して住宅地需要は根強く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 71,300 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 48,500 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区北部を中心とした住宅地域の圏域であり、需要者の中心は八幡西区及び周辺の居住者と判断する。圏内では近年、公共団体による大規模な土地区画整理事業が施行され、民間開発事業者による分譲戸建住宅の供給も旺盛であり、地価水準は強含みで推移している。取引市場における中心価格帯は画地規模により一様ではないが、土地のみが 1,500 万円 ~ 2,000 万円前後と判断する。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では対象地周辺の複数事例より比準し、求めた価格は実証的かつ妥当と史料する。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から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、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、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準換 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 70,500 円 / ㎡	[104.4] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	70,700				
(10) 対年 象標 の基 準換 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 67,700 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)		八幡西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				(地 域 要 因)		当区北部の住環境・品等が良好な戸建住宅地域として需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。			
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(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。			
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間	+4.4 %		半年間	%				

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 9

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	八幡西06C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北3 m私道		1 中専 (60,160)	
b	八幡西06C - 10796	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東12 m市道		2 低専 (60,100)	
c	八幡西06C - 10403	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)	
d	八幡西06C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道 南東6 m 二方路		1 低専 (60,80)	
e	八幡西06C - 10814	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西4 m 角地		1 中専 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 62,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,141	$\frac{100}{[91.2]}$	71,427	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	71,400
b	() 62,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,934	$\frac{100}{[88.0]}$	70,380		70,400
c	() 72,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	73,070	$\frac{100}{[102.8]}$	71,080		71,100
d	() 77,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,011	$\frac{100}{[107.9]}$	72,299		72,300
e	() 67,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	67,562	$\frac{100}{[95.0]}$	71,118	$\frac{[100.0]}{100}$	71,100
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 +0.37	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -12.0		
c	正常	% / 月 +0.37	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 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 +0.35	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 -1.0	交通・接近 -2.0 その他 +3.0	環境 +8.0		
e	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,300 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,521,848	939,640	3,582,208	3,126,780	455,428	(0.9777) 445,272	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	13,096,235 円 (48,500 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況							
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
共同住宅		150.00		L S 2 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	
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	13.5 m× 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	平均賃貸面積 5 0 ㎡程度の 2 階建共同住宅を想定			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	150.00	100.0	150.00	1,280	192,000	1.0	192,000
							1.0	192,000
2 ~ 2	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,280	192,000	1.0	192,000
							1.0	192,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		384,000		384,000
								384,000
年額支払賃料				384,000 円 × 12ヶ月 = 4,608,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台×12ヶ月+ = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金等にて充当 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				4,608,000 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 184,320 円				
以上計 + a+ - -				4,423,680 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				384,000 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,686 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 %) 384,000 円 × 96.0 % × 0.2563 = 94,482 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 + + +				4,521,848 円 (16,748 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	八幡西 0 6 C (賃) - 11398	1,604 (1,478)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,337	対象基準階の 月額実質賃料 1,308 円/㎡ 月額支払賃料 (1,280 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11399	1,366 (1,310)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,300	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 10599	986 (986)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,289	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	208,800 円	52,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	138,240 円	4,608,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 44,500 円	査定額	
	建物 443,700 円	52,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	52,200 円	52,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	52,200 円	52,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	939,640 円 (3,480 円 / m ²) (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	52,200,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 300.00 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 ×	3,126,780 円 (11,581 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,521,848 円		
総費用	939,640 円		
純収益 -	3,582,208 円		
建物等に帰属する純収益	3,126,780 円		
土地に帰属する純収益 -	455,428 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	445,272 円 (1,649 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.4 %		
	13,096,235 円 (	48,500 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	8,550,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 4 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		北九州市八幡西区馬場山東 1 丁目 3 3 番 6 8 「馬場山東 1 - 9 - 2 5」				地積 (㎡)	263 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域		西8 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋3.1 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 8 m市道	交通施設	楠橋駅北東方3.1 km		法令 1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測		近隣地域は、八幡西区郊外の住宅地域であり、周辺においては宅地開発が見られ、市街化の外延的発展が認められる。地価は下げ止まり・底打ち感が広がり、今後も小幅なプラス基調で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 32,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区内に形成された住宅地域。住宅ローン金利の上昇が懸念されるが、依然として低金利環境は維持されており、減税措置もある中、住宅地需要は利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移している。八幡西区内においては、ハウスメーカーが相続財産を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られる。取引の中心は、建替え需要を含め総額 1 , 5 0 0 万円前後の中古物件。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、代替競争関係にある類似地域等の取引事例と比較検討した実証的な価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする閑静な住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、指定基準地との検討を踏まえ、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場価格からアプローチした比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	北九州八幡西(県) - 16									
	前年指定基準地の価格 33,800 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [106.0]	[100.0] 100	32,200				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 32,200 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的 要因) 国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。					
	- 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) 八幡西区の人口は減少傾向。近隣地域は中規模一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域であり、閑静な住環境を維持している。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要因) 個別的要因の変動は認められない。					
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10510	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道 北6 m 角地		1 低専 (60,80)	
b	八幡西06C - 11124	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道 北西6 m 角地		1 低専 (60,80)	
c	八幡西06C - 10296	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	東4 m市道 北4 m 角地		1 住居 (70,160)	
d	八幡西06C - 10201	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
e	八幡西06C - 10299	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北東9 m市道 南東6.5 m 角地		1 住居 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 35,034	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,725	$\frac{100}{[105.7]}$	32,852	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	32,900
b	() 40,679	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,240	$\frac{100}{[123.5]}$	32,583		32,600
c	() 27,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,355	$\frac{100}{[84.5]}$	32,373		32,400
d	() 30,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,070	$\frac{100}{[96.7]}$	32,130		32,100
e	() 34,572	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	34,301	$\frac{100}{[103.7]}$	33,077	$\frac{[100.0]}{100}$	33,100
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 +0.15	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 +2.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -5.0		
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -10.0		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,500 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				既成市街地のため適用は困難。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 11	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	13,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	57,500 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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		北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459「泉ヶ浦3-10-3」					地積 (㎡)	228 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 低専 (60,100)		
	正方形	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域		南西8 m 市道	水道、ガス、下水	折尾2.5 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項		特にない	街路	標準方位北8m市道	交通施設	折尾駅 南方2.5 km		法令規制	2 低専 (60,100)
	地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位			+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 57,500 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域において比較的敷地規模の大きい古家付住宅を2区画程度に分割したミニ開発が行われており、画地規模をコンパクト化し、総額を抑えた物件を中心に売れ行きは比較的好調の模様である。中心となる価格帯は新築住宅で3千万円台中盤～4千万円台前半である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び大規模な住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	□ 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	地域交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14										
	前年指定基準地の価格 58,200 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[101.0] 100	57,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +10.0 -2.0 0.0 0.0	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,500 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、街区は区画整然としており、戸建住宅を嗜好する一次取得者からの需要が見込まれる。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号				個別的要因に格別の変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡										
変動率			年間 +3.6 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等		取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西06C - 10108	北九州市八幡西区			建付地	()	不整形	西4.7 m県道 南5.2 m 二方路		1 住居 (70,200)
b	八幡西06C - 10320	北九州市八幡西区			更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		1 中専 (60,200)
c	八幡西06C - 10418	北九州市八幡西区			貸家 建付地	()	ほぼ整形	東22 m市道 南6 m 角地		2 住居 (70,200)
d	八幡西06C - 11098	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 北東6 m 角地		1 低専 (60,80) 高さ制限10m その他
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 53,239	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	55,142	$\frac{100}{[96.8]}$	56,965	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	57,500
b	() 57,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,613	$\frac{100}{[99.8]}$	57,728	画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	58,300
c	() 59,666	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,724	$\frac{100}{[104.9]}$	56,934	その他 0.0	57,500
d	() 57,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	58,809	$\frac{100}{[103.0]}$	57,096	[101.0] 100	57,700
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 +0.20	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	正常	% / 月 +0.17	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
c	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
d	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 57,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹
鑑定評価額	6,730,000 円		1㎡当たりの価格	35,400 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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		北九州市八幡西区木屋瀬 2 丁目 2 8 3 番 1 3 「木屋瀬 2 - 1 8 - 1 4 」				地積 (㎡)	190 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち 並ぶ既存住宅地域		北4.5 m 市道	水道、 下水	木屋瀬500 m		(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	範囲		東 160 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模			200 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	八幡西区郊外部に位置する一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		街路 4 . 5 m市道	交通施設	木屋瀬駅 北西方500 m	法令規制	1 住居 (60,180)			
	地域要因の将来予測		郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄り駅に近い等利便性・住環境が良好な地域として当面現状推移と予測。好市況の影響もあり、需要・地価は依然強含み推移と予測。不動産市況、物価、金利等動向に要注意。									
(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 35,400 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		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に八幡西区南部一帯の住宅地域との代替性が高い。需要者の中心は同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。当区郊外部の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域だが、最寄り駅に近い等利便性及び住環境が良好な近隣地域の需要・地価は好市況の影響もあり、依然強含みで推移中。需要の中心価格帯は、土地 2 0 0 ㎡で 6 4 0 ~ 7 8 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		取引事例は周辺類似地域内で、信頼性の高いものを多数収集できた。利便性及び住環境が良好な住宅地域にあり、自用目的での取引が中心であるため、収益還元法は適用しなかった。よって規範性の高いと判断される比準価格を標準とし、近隣地域の地域的特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公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	地域交通 要環境 行政 その他	+3.0 -6.0 +1.0 0.0 0.0
	北九州八幡西(県) - 16											
	前年指定基準地の価格 33,800 円 / ㎡		[100.9] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	34,900					
(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 35,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	当区の人口は減少、高齢化率は上昇。好市況もあり、利便性・住環境が良い郊外の住宅地域の需要・地価はほぼ横這いから強含み。						
	(地域要因)				地域要因は特に変動ない。利便性・住環境が良い郊外の既存住宅地域で、好市況の影響もあり、需要・地価は依然強含み。							
	(個別的要因)				個別的要因については特に変動は見られない。							
変動率		年間 +1.1 %	半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 11205	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	南西4.9 m市道		1 住居 (60,196)	
b	八幡西06C - 11218	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	南8.8 m市道 北6.4 m 西2.7 m 三方路		1 住居 (70,200)	
c	八幡西06C - 10201	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 低専 (50,80)	
d	八幡西06C - 11215	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 住居 (60,200)	
e	八幡西06C - 10415	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 低専 (50,80)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 24,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	31,999	$\frac{100}{[90.9]}$	35,202	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	35,200
b	() 35,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	34,350	$\frac{100}{[107.1]}$	32,073		32,100
c	() 30,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,070	$\frac{100}{[87.5]}$	35,509		35,500
d	() 33,838	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	33,637	$\frac{100}{[92.9]}$	36,208		36,200
e	() 33,994	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	30,996	$\frac{100}{[84.9]}$	36,509	$\frac{[100.0]}{100}$	36,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.09	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0		
			画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 +3.0		
			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 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -6.0	環境 -4.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0		
			画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 35,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己所有目的の戸建住宅を中心とする比較的区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	11,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	51,000 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]	40,000 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
					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		北九州市八幡西区若葉 3 丁目 5 0 8 番 4 8 6 「若葉 3 - 1 3 - 2 7」				地積 (㎡)	225 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)		
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域		北西4.5 m 市道	水道、 ガス、 下水	今池500 m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 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	昭和期に開発された古くからの住宅地域		街路 4 . 5 m市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東方 500 m		法令 1 低専 (50,80) 規制		
	地域要因の将来予測	当該地域は、筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、周辺住宅地の住宅地需要もあり引き続きやや上昇傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 51,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡									
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域と判定される。中心となる需要者は、小倉北区、八幡西区等の企業に通勤する八幡西区内のエンドユーザー等である。筑豊電鉄沿線に一般住宅等が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域である。周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受け、引き続きやや上昇傾向で推移している。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額 1 , 7 0 0 万円程度となっている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	当該地域は中規模の一般住宅が多い1低専の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 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 準 地 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	北九州八幡西(県) - 14										
	前年指定基準地の価格 58,200 円 / ㎡		[102.6] 100	100 [100.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	50,900				
(10) 対年 ら 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 49,800 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。当区の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。					
	- 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〕	昭和 5 0 年代開発の住宅団地。人口は、区平均より大きく減少。筑鉄沿線の住宅地は安定傾向にあり、地価は上昇傾向。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号				〔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。					
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率				年間 +2.4 %	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	八幡西06C - 10408	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ台形	南東4.3 m市道 北東4.5 m 角地		1 低専 (60,80)
b	八幡西06C - 10318	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,180)
c	八幡西06C - 10305	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		1 中専 (60,200)
d	八幡西06C - 10605	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北4 m市道		1 中専 (60,160)
e	八幡西06C - 10416	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 中専 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 52,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	51,291	$\frac{100}{[100.0]}$	51,291	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	51,300	
b	() 44,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	45,440	$\frac{100}{[90.0]}$	50,489		50,500	
c	() 49,738	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	50,534	$\frac{100}{[97.8]}$	51,671		51,700	
d	() 45,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,136	$\frac{100}{[91.2]}$	50,588		50,600	
e	() 44,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,646	$\frac{100}{[88.2]}$	50,619	$\frac{[100.0]}{100}$	50,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 +3.0			
d	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -5.0			
e	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -9.0 その他 0.0	環境 -5.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 51,000 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) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主であり貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。						

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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 14	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,700 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	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区里中 2 丁目 3 5 3 番 1 3 0 「里中 2 - 8 - 1 6 」				地積 (㎡)	309 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60,200)			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	永犬丸500 m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 100 m、南 250 m、北 200 m			標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模			300 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記事項		緩傾斜地勢の既成住宅団地		街路 6 m市道		交通施設	永犬丸駅 北方500 m	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測		八幡西区中部の既成住宅団地に属し大きな地域要因変動は見込まれないが、住環境は良好であり、また周辺の取引動向から相応の住宅地需要があり、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 60,500 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 40,800 円 / ㎡								
		原価法		積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区中部～南部の住宅地域の圏域であり、特に筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡西区及び隣接市区の居住者と判断する。対象基準地は、高齢化が進む戸建住宅団地に所在するが、居住環境は概ね良好であり、周辺ではミニ開発による戸建分譲や建替え等に伴う住宅地需要が認められる。取引市場における住宅地の中心価格帯は画地規模により相違するが、新築戸建住宅が 3 , 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。本件では対象基準地周辺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。収益価格は戸建住宅中心の地域特性から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、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、周辺地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。										
(8) 公開価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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 58,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■代表標準地 □ 標準地 標準地番号 北九州八幡西 - 2 公示価格 58,900 円 / ㎡				価格形成要因 の変動状況	(一般的要因) 八幡西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。						
	(地域要因) 当区中部に位置する既成の戸建住宅団地であるが、私鉄沿線に立地し住環境は概ね良好であり、地価は概ね安定的に推移している。											
	(個別的要因) 対象地の個別的要因にかかる特段の変動は認められない。											
変動率		年間 +2.6 %	半年間 +1.4 %									

(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	八幡西06C - 10309	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	北東7.5 m市道		1 中専 (60,200)
b	八幡西06C - 10318	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道 東4 m 角地		1 住居 (70,180)
c	八幡西06C - 10408	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ台形	南東4.3 m市道 北東4.5 m 角地		1 低専 (60,80)
d	八幡西06C - 10416	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ台形	西6 m市道		1 中専 (60,200)
e	八幡西06C - 10524	北九州市八幡西区				更地	()	長方形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 54,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,780	$\frac{100}{[91.9]}$	60,696	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	60,700	
b	() 44,945	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	45,440	$\frac{100}{[76.8]}$	59,167		59,200	
c	() 52,399	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	52,296	$\frac{100}{[85.5]}$	61,165		61,200	
d	() 44,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,646	$\frac{100}{[75.2]}$	59,370		59,400	
e	() 58,120	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	57,265	$\frac{100}{[95.0]}$	60,279	$\frac{[100.0]}{100}$	60,300	
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 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -9.0			
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0			
c	正常	% / 月 +0.20	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 -4.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0			
d	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 60,500 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,747,942	991,452	3,756,490	3,318,460	438,030	(0.9777) 428,262	(3.8 - 0.4) 3.4 %
	収益価格	12,595,941 円 (40,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
共同住宅		160.00		L S 2 F		320.00				
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 %	309 ㎡	15.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		平均賃貸面積 5 3 ㎡程度の 2 階建共同住宅を想定			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	160.00	100.0	160.00	1,260	201,600	1.0	201,600		
							1.0	201,600		
2 ~ 2	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,260	201,600	1.0	201,600		
							1.0	201,600		
~										
~										
~										
計		320.00	100.0	320.00		403,200		403,200		
								403,200		
年額支払賃料				403,200 円 × 12ヶ月 = 4,838,400 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 (%))				4,838,400 円 × 4.0 % + 円 × 4.0 % = 193,536 円						
以上計 + a+ - -				4,644,864 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				403,200 円 × 96.0 % × 1.00 % = 3,871 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 %) 403,200 円 × 96.0 % × 0.2563 = 99,207 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 + + +				4,747,942 円 (15,366 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10401	1,042 (1,042)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,303	対象基準階の 月額実質賃料 1,288 円/㎡ 月額支払賃料 (1,260 円/㎡) 基準階 2 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10402	1,067 (1,067)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,235	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 10494	1,022 (1,022)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,278	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	221,600 円	55,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	145,152 円	4,838,400 ×	3.0 %
公租公課	土地 43,000 円	査定額	
	建物 470,900 円	55,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	55,400 円	55,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,400 円	55,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	991,452 円 (3,209 円 / ㎡) (経費率 20.9 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	55,400,000 円	設計監理料率 168,000 円 / ㎡× 320.00 ㎡× (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	3,318,460 円 (10,739 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	4,747,942 円		
総費用	991,452 円		
純収益 -	3,756,490 円		
建物等に帰属する純収益	3,318,460 円		
土地に帰属する純収益 -	438,030 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	428,262 円 (1,386 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.4 %			
12,595,941 円 (40,800 円 / ㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) - 15	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	9,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	39,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		北九州市八幡西区大畑町 1 6 3 9 番 2 「大畑町 9 - 2 3 」				地積 (㎡)	(250)	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50,80)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域		南5 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8 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	戸建住宅地				
	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 特にない		街 5 m市道		交通	黒崎駅 南東方2.8 km		法令	1 低専 (50,80)
		事項		路		施設			規制	
地域要因の将来予測		地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅を中心に安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 39,200 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		同一需給圏は八幡西区郊外の値ごろ感のある戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は北九州市八幡地区に勤務する一次取得者層である。当該圏域は八幡西区の山手に所在しており、地勢が劣る地域に対する需要は芳しくない状況にある。 中心となる価格帯は新築住宅で 3 千万円台前半である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ開発された住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも八幡西区内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も助案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	北九州八幡西(県) - 14							標準 交通 0.0	域 交通 +10.0	
	前年指定基準地の価格	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [155.2]	[100.0] 100	38,500		標準 環境 0.0	要 環境 +33.0	
	58,200 円 / ㎡							補 画地 0.0	因 行政 +5.0	
							正 行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 39,200 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要 因) 八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因) 最寄り駅までの接近性は良好とは言えないが、郊外の値ごろ感のある住宅地域で戸建住宅を愛好する一次取得者からの需要が見込まれる。					
	公示価格 円 / ㎡				(個別的 要 因) 個別的要因に格別の変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 15

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	八幡西06C - 10519	北九州市八幡西区			建付地	()	ほぼ台形	北4 m道路		1 中専 (60,160)
b	八幡西06C - 11295	北九州市八幡西区			建付地	()	長方形	南1 m私道		準工 (70,200)
c	八幡西06C - 10505	北九州市八幡西区			建付地	()	不整形	南東6 m市道		1 中専 (60,200)
d	八幡西06C - 10506	北九州市八幡西区			建付地	()	長方形	南東6.5 m市道		1 中専 (60,200)
e	-					()				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 18,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	36,658	$\frac{100}{[95.9]}$	38,225	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	38,200
b	() 15,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	42,324	$\frac{100}{[105.8]}$	40,004		40,000
c	() 32,269	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	42,941	$\frac{100}{[105.5]}$	40,702		40,700
d	() 44,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,635	$\frac{100}{[116.7]}$	38,248		38,200
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 +0.13	街路 0.0 画地 -28.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -50.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -23.5	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 +10.0		
d	正常	% / 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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 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： 39,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西（県） - 16	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	8,760,000 円	1㎡当たりの価格	34,100 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 4 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		北九州市八幡西区茶屋の原 4 丁目 1 4 0 3 番 5 7 「茶屋の原 4 - 1 0 - 3」				地積 (㎡)	257 ()	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	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域		北西6 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋1.3 km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	楠橋駅北東方1.3 km	法令規制 1 住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、八幡西区郊外に形成された閑静な住宅地域である。住宅地需要は、商業施設の出店、低金利環境の継続等を背景として堅調に推移しており、地価は今後も小幅なプラス基調で推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 34,100 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、八幡西区内に形成された住宅地域。住宅ローン金利の上昇が懸念されるが、依然として低金利環境は維持されており、減税措置もある中、住宅地需要は利便性及び住環境良好な地域を中心に堅調に推移している。八幡西区内においては、ハウスメーカーが相続財産を取得後、小区画に分割して販売するケースが見られる。取引の中心は、建替え需要を含め総額 1 , 5 0 0 万円前後の中古物件。需要者は地縁を有する戸建志向のエンドユーザーが中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討し、市場価格からアプローチした価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公開価示標準価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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 33,800 円 / ㎡				価格形成要因の	(一般的要因)	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。				
	- 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)	八幡西区の人口は減少傾向。閑静な住環境を維持。都市計画道路の街路整備により南北の利便性が向上。商業施設「コスモス」が出店。				
	公示価格 円 / ㎡					(個別的要因)	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	八幡西 0 6 C - 10416	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ台形	西 6 m市道		1 中専 (60,200)
b	八幡西 0 6 C - 11124	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	南西 6 m市道 北西 6 m 角地		1 低専 (60,80)
c	八幡西 0 6 C - 10303	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ正方形	東 12 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画区域
d	八幡西 0 6 C - 10296	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	東 4 m市道 北 4 m 角地		1 住居 (70,160)
e	八幡西 0 6 C - 10201	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	北西 4.5 m市道		1 低専 (50,80)
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 44,292	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,602	$\frac{100}{[125.0]}$	35,682	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		35,700
b	() 40,679	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	40,240	$\frac{100}{[116.4]}$	34,570			34,600
c	() 41,159	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	39,787	$\frac{100}{[118.5]}$	33,576			33,600
d	() 27,902	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	27,355	$\frac{100}{[79.9]}$	34,237			34,200
e	() 30,702	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	31,070	$\frac{100}{[91.2]}$	34,068	$\frac{[100.0]}{100}$		34,100
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 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +25.0			
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -2.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +20.0			
c	正常	% / 月 +0.15	街路 +4.0 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 -2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +30.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -20.0			
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 -2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,100 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で賃貸用不動産には馴染まないため、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大川不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 17	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎

鑑定評価額	15,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,300 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 4 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		北九州市八幡西区大字本城字西枕崎 3 3 9 0 番 2				地積 (㎡)	450 ()	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)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域		西6.5 m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3 km		(その他) (40,60)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	6.5 m 県道	交通施設	本城駅北方2.3 km		法令規制 「調区」 (40,60)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、市街化調整区域内の既存住宅地域。周辺の幹線道路沿線には、郊外型店舗等が進出し、路線商業地域として熟成度が高まっている。地価は市街化の外延の発展の影響を受け、小幅なプラス基調で推移している。									
(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 34,300 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区及び周辺区内に形成された住宅地域。住宅ローン金利の上昇が懸念されるが、依然として低金利環境は維持されており、住宅地需要は利便性及び住環境良好な地域を中心に回復感が広がっている。近隣地域は、八幡西区郊外に位置し、市街化の影響を受けた住宅地域である。また、高齢化社会に起因する空家が増えつつある。取引の中心は、総額 1,500 万円前後の中古物件であり、需要者は地縁を有する八幡西区内の居住者が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、対象基準地と地域的特性が類似する住宅地の取引事例と比較検討し、市場価格からアプローチした価格である。近隣地域は、戸建住宅の取引を中心とする市街化調整区域内の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため、収益還元法の適用は断念した。従って、本件においては、対象基準地の前年価格、価格形成要因の動向等も勘案の上、住宅地の市場性を反映した比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 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 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 34,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動要因の	変	動	状	形	成	要	因
	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡										
	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡										
	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡										
	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 34,200 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間 +0.3 %	半年間 %	国内経済は回復基調で推移しているが、物価高、円安、国際情勢等による下振れが懸念される。不動産市場は選別・二極化が進行。							
				八幡西区の人口は減少傾向。調区内に形成された住宅地域であり、閑静な住環境を維持。周辺には農地のほか事業所等も見られる。							
				個別的要因の変動は認められない。							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 17

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	八幡西06C - 10320	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		1 中専 (60,200)
b	八幡西06C - 10805	北九州市八幡西区				更地	()	不整形	北西9 m市道		1 住居 (60,200)
c	若松06C - 10729	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ長方形	東6 m市道 南4.5 m 角地		1 住居 (70,200)
d	若松06C - 10619	北九州市若松区				更地	()	ほぼ長方形	南9.5 m市道		1 中専 (60,200)
e	若松06C - 10998	北九州市若松区				建付地	()	ほぼ正方形	西11.4 m市道		「調区」 (40,60)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 57,099	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	57,670	$\frac{100}{[159.0]}$	36,270	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	36,300	
b	() 30,290	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[73.5]}$	42,200	$\frac{100}{[129.0]}$	32,713		32,700	
c	() 44,260	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	43,653	$\frac{100}{[122.4]}$	35,664		35,700	
d	() 33,627	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	42,538	$\frac{100}{[122.1]}$	34,839		34,800	
e	() 23,786	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,693	$\frac{100}{[72.5]}$	34,059	$\frac{[100.0]}{100}$	34,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +30.0			
b	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -26.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +10.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +15.0			
c	正常	% / 月 +0.20	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 +10.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +5.0			
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +10.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +10.0			
e	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 -20.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 34,300 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大武不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 18	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	17,700,000 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) [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		北九州市八幡西区本城学研台 1 丁目 7 番 1 1 7 「本城学研台 1 - 7 - 2 2」				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40,60)		
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び 区画整理済の住宅地域		北西6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾4 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 70 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、			規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	区画整理された住宅団地		街路 基準方位北 6 m 市道	交通 J R 折尾駅 北方 4 km	法令 1 低専 (40,60) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		当該地域は、一般住宅等が建ち並び住宅地域であり、当分の間、現状の使用が継続するものと予測される。地価水準は、当分の間、上昇基調で推移して行くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 70,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区及び周辺区の住宅地域と判定される。中心となる需要者は、北九州市内等へ通勤するエンドユーザーや地縁の選好性を有する個人等である。当該地域は、区画整然とした住宅地域であり、周辺の幹線道路には店舗等も存し、住環境が良好で住宅地の需要は底堅く、地価の上昇傾向が継続している。取引価格の中心価格帯は、土地のみで 1 7 0 0 万円程度、新築戸建て、3 8 0 0 万円程度となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域は中規模の一般住宅が多い既存の住宅地域で、自用目的の取引が支配的で、自己使用の戸建住宅が多い住宅地域にあり賃貸需要が希薄で、賃貸市場が成立していない。よって、収益還元法の適用は断念し、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、不動産の需給動向等を勘案し、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示標準 価格と 格しを た	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 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 0.0 化 交通 環境 0.0 補 画地 正 行政 その他 0.0	地 街路 域 交通 要 交通 環境 +4.0 因 環境 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 北九州八幡西(県) - 2	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 0.0 化 交通 環境 0.0 補 画地 正 行政 その他 0.0	地 街路 域 交通 要 交通 環境 +4.0 因 環境 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 70,500 円 / ㎡	[104.4] 100	100 [102.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	69,400					
(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 67,100 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、緩やかに増加し、住宅投資は弱めの動き。当区の人口は減少傾向で、世帯数は増加傾向。					
	- 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 〉	大型住宅団地のひびきの地区の住宅地は、需要が強く、人口も増加傾向にある。					
	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 +4.3 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松 0 6 C - 10608	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道 東4 m 北6 m 三方路		1 低専 (50,60) 地区計画等	
b	八幡西 0 6 C - 10111	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)	
c	八幡西 0 6 C - 10814	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 西4 m 角地		1 中専 (70,200)	
d	八幡西 0 6 C - 10107	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南4.7 m市道		1 低専 (50,80)	
e	若松 0 6 C - 10603	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東7.5 m市道		1 低専 (50,80)	
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	() 69,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.2]}$	66,003	$\frac{100}{[94.1]}$	70,141	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	70,100
b	() 71,264	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	71,613	$\frac{100}{[104.0]}$	68,859		68,900
c	() 67,895	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	67,562	$\frac{100}{[92.7]}$	72,882		72,900
d	() 68,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,958	$\frac{100}{[100.0]}$	69,958		70,000
e	() 61,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	61,820	$\frac{100}{[91.2]}$	67,785	$\frac{[100.0]}{100}$	67,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.36	街路 0.0 画地 +8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -3.0		
b	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.37	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 +0.23	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		当該地域は、第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地であり、自己使用の住宅が主であり貸家等の賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であるため。					

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	沖永不動産鑑定所
北九州八幡西(県) - 19	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,000 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]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区北筑2丁目4番103「北筑2-4-26」				地積 (㎡)	206 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40,60)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6 m 市道		水道、 ガス、 下水	今池400 m		(その他) 風致地区 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、				規模		200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	住環境が良好な大規模戸建住宅団地		街路	基準方位北6 m市道		交通施設	今池駅 北西方400 m		法令規制	1 低専 (40,60) 風致地区 地区計画等		
	地域要因の将来予測		土地区画整理事業による住環境・品等が優れた戸建住宅団地に属し、八幡西区の住宅地域の中では市場競争力が高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 69,000 円/㎡											
		収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
		原価法	積算価格 / 円/㎡											
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区北筑地区を中心とする北九州市西部及び隣接区内の住宅地域の圏域であり、筑豊電鉄沿線地域との代替・競争関係が強い。需要者の中心は八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象基準地は、八幡西区内の住宅地域としては品等及び住環境が良好な地域に属し、地価水準は概ね堅調に推移している。取引市場における住宅地の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地のみが1,500万円前後と判断する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は自用の戸建住宅を主体とする既存住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的價格である。本件では八幡西区内の複数事例より比準し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、高い規範性を有する比準価格を採用し、周辺地域の地価動向のほか指定基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準価と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他		
	北九州八幡西(県) - 14										0.0		0.0	
	前年指定基準地の価格 58,200 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [86.0]	[100.0] 100	69,400					0.0		0.0	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 66,000 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	八幡西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)	住環境・品等が良好な戸建住宅団地に属し市場競争力は高く、地価は強含みで推移している。							
	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 +4.5 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県)

- 19

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	八幡西06C - 11110	北九州市八幡西区				建付地	()	不整形	南西8 m市道		1 住居 (60,200)
b	八幡西06C - 10411	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	南西11 m市道		1 住居 (60,200)
c	八幡西06C - 10697	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 低専 (50,80)
d	八幡西06C - 10405	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,100)
e	八幡西06C - 11112	北九州市八幡西区				建付地	()	長方形	北東6 m市道		2 低専 (60,100)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 65,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	75,206	$\frac{100}{[107.2]}$	70,155	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 [100.0] 100	70,200	
b	() 66,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,074	$\frac{100}{[109.3]}$	68,686		68,700	
c	() 59,497	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	60,687	$\frac{100}{[88.3]}$	68,728		68,700	
d	() 61,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	68,294	$\frac{100}{[99.0]}$	68,984		69,000	
e	() 51,093	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,319	$\frac{100}{[76.0]}$	68,841		68,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 -10.0	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 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +4.0			
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 +5.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -8.0			
d	正常	% / 月 +0.38	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -2.0			
e	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 69,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	公法上、第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域内の宅地であり、アパート等の収益物件は認められず賃貸市場が顕在しないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) - 20	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和
鑑定評価額	16,900,000 円		1㎡当たりの価格	71,500 円 / ㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 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		北九州市八幡西区浅川学園台 1 丁目 4 番 1 2 3 「浅川学園台 1 - 4 - 2 3」				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (50,80)	
	正方形	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画 整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾2.9 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 220 m、南 70 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模		230 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業により整備された戸建住宅団地	街路	基準方位北6 m市道	交通施設	折尾駅 北西方2.9 km	法令	1 低専 (50,80)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は J R 駅からやや距離があるものの住環境に優る戸建住宅地であり、熟成も進み大きな環境変化は見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 71,500 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 折尾駅勢圏に位置する住宅地の存する範囲である。主たる需要者は、黒崎地区や小倉地区に勤務するサラリーマン世帯が中心と考えられる。圏域内においては、住環境が良好な住宅地の需要は堅調であり、高値での取引も見られ地価は上昇基調で推移している。このような状況での市場では、中古の戸建住宅で 2 5 0 0 ~ 3 0 0 0 万円程度が中心となる価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は戸建住宅が建ち並び住宅地域にあり、賃貸市場が形成されておらず収益還元法は適用できなかった。比準価格については対象基準地と代替性が認められる実際の取引事例から各種補修正を行い求めたもので、地域の市場性を反映した実証的な価格が導出され、説得力を有すると考えられる。よって、本件では比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ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 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0
	北九州八幡西(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 70,500 円 / ㎡		[104.4] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	70,700			
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,300 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格 変動 状況 要因 の	(一般的 要因)	景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。				
					(地域 要因)	近隣地域は環境条件に優る住宅地で、周辺地域を含め戸建住宅地の需要は堅調で、地価は上昇基調で推移している。				
					(個別的 要因)	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率 年間 +4.7 % 半年間 %									

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10105	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西6m市道 北西6m 準角地		1低専 (60,80)	
b	八幡西06C - 10107	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南4.7m市道		1低専 (50,80)	
c	八幡西06C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6m市道 南東6m 二方路		1低専 (60,80)	
d	八幡西06C - 10796	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東12m市道		2低専 (60,100)	
e	八幡西06C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北3m私道		1中専 (60,160)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 86,222	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	90,445	$\frac{100}{[124.2]}$	72,822	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	72,800
b	() 68,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,958	$\frac{100}{[99.9]}$	70,028		70,000
c	() 77,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,011	$\frac{100}{[107.0]}$	72,907		72,900
d	() 62,419	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	61,934	$\frac{100}{[88.2]}$	70,220		70,200
e	() 62,817	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	65,141	$\frac{100}{[91.5]}$	71,192	$\frac{[100.0]}{100}$	71,200
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 +0.35	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 +15.0		
b	正常	% / 月 +0.35	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 +3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.35	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +15.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.37	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 -6.0 行政 +2.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 71,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	対象基準地の近隣地域は第1種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地で、地域内では自用の戸建住宅が大半を占め収益物件は殆ど見られず賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	54,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	160,000 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]	125,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区西神原町 7 番 1 2 「西神原町 2 - 2 9」				地積 (㎡)	338 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防	
	長方形 1 : 2	診療所兼住宅 R C 3	中層の事務所ビル、医院、 店舗等が建ち並ぶ商業 地域		北18 m 市道	水道、 ガス、 下水	黒崎530 m		(その他) (90,400)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 80 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	中層の店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 25 m、			規模 350 ㎡程度、		形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 1 8 m市道		交通	黒崎駅 南方530 m		法令	商業 (90,400) 準防
		事項		路		施設			規制	
	地域要因の将来予測	特段の変動要因等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度と予測。堅調なマンション用地需要に加え、諸事優位な立地特性や値ごろ感等をも映じて、地価は上昇圧力を強めながらの堅調な推移が当面は続くものと予測。								
(3) 最有効使用の判定		中層の店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 165,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 131,000 円 / ㎡							
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡							
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区を中心に北九州市都心部および都心外縁部で形成される商業地域で、典型的な市場参加者は、当該圏域において収益物件の取得・開発を考える法人と把握される。黒崎地区では地価下落傾向も一服し、その立地特性や希少性等を映じて、地価は近年、上昇圧力を強めながら堅調な推移が続いている。画地規模や取引当事者の属性等如何に抛り取引される価格帯にバラツキが大きく、不動産取引の中心となる価格帯を一概に指摘することはできない。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は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から、本件の場合は比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。以上より本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価 示標準 価と格 しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +20.0 因 行政 +20.0 その他 0.0	
	北九州八幡西(県) 5 - 3									
	前年指定基準地の価格 218,000 円 / ㎡	[112.8] 100	100 [103.0]	100 [151.3]	[100.0] 100	158,000				
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 148,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 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〉	黒崎エリアにおける近年の堅調なマンション用地需要にも牽引される形で、地価は上昇圧力を一段と強めながらの堅調な推移が続く。				
	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 +8.1 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(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 - 10304	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	北西20m市道		商業 (90,400)	
b	八幡東06C - 10104	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	北27m県道 無道路地		商業 (90,400)	
c	八幡西06C - 10113	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南26.5m市道 西6m 東6m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
d	八幡東06C - 10901	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北23.5m県道		商業 (90,400)	
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	() 111,676	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	116,576	$\frac{100}{[69.3]}$	168,219	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	168,000
b	() 120,996	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	124,989	$\frac{100}{[74.2]}$	168,449		168,000
c	() 133,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	138,803	$\frac{100}{[85.0]}$	163,298		163,000
d	() 113,608	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	120,765	$\frac{100}{[71.2]}$	169,614		170,000
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -30.0		
b	正常	% / 月 +0.65	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 -3.0 その他 0.0	環境 -25.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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 -6.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 165,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、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)
	21,918,196	5,274,886	16,643,310	15,032,100	1,611,210	(0.9592) 1,545,473	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	44,156,371 円 (131,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		200.00		R C 6 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 準防	90 %	400 %	400 %	338 ㎡	12.5 m× 23.5 m		前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	地域において標準的と解される、中層の店舗付共同住宅（1階が店舗、2階以上は住宅）を想定			有効率 92.5 % 理由		構造、用途等から標準的な有効率を採用した				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	80.0	160.00	2,680	428,800	4.0		1,715,200	
							2.0		857,600	
2 ~ 3	住宅	200.00	95.0	190.00	1,500	285,000	1.0		285,000	
							1.0		285,000	
4 ~ 5	住宅	200.00	95.0	190.00	1,520	288,800	1.0		288,800	
							1.0		288,800	
6 ~ 6	住宅	200.00	95.0	190.00	1,550	294,500	1.0		294,500	
							1.0		294,500	
~										
計		1,200.00	92.5	1,110.00		1,870,900			3,157,300	
									2,299,700	
年額支払賃料				1,870,900 円 × 12ヶ月 = 22,450,800 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)				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 (%))				22,450,800 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 1,122,540 円						
以上計 + a+ - -				21,328,260 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,157,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,994 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 %) 2,299,700 円 × 95.0 % × 0.2563 = 559,942 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				21,918,196 円 (64,847 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	八幡西06C (賃) - 10199	2,016 (1,970)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	2,855	対象基準階の 月額実質賃料 2,803 円/㎡
b	八幡西06C (賃) - 10899	2,058 (1,974)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[75.0]}$	2,758	月額支払賃料 (2,680 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	1,335,000 円	267,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,010,286 円	22,450,800 ×	4.5 %
公租公課	土地 126,100 円	査定額	
	建物 2,269,500 円	267,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	267,000 円	267,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	267,000 円	267,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,274,886 円 (15,606 円 / m ²) (経費率 24.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	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	267,000,000 円	設計監理料率 216,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	15,032,100 円 (44,474 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	21,918,196 円		
総費用	5,274,886 円		
純収益 -	16,643,310 円		
建物等に帰属する純収益	15,032,100 円		
土地に帰属する純収益 -	1,611,210 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,545,473 円 (4,572 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
44,156,371 円 (		131,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹

鑑定評価額	27,700,000 円	1㎡当たりの価格	122,000 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]	91,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区黒崎 4 丁目 2 3 番 1 2「黒崎 4 - 1 - 1 8」				地積 (㎡)	227	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火	
	長方形 1 : 2	店舗兼事務所 S 3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域		西 8 m 市道	水道、ガス、下水	黒崎 350 m		(その他) (100,480)	
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用	中層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 21 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特になし		街路 8 m市道	交通施設	黒崎駅 南西方 350 m		法令規制	商業 (100,480) 防火
	地域要因の将来予測		黒崎駅前商業地外縁部に飲食店舗等が見られる既存商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設を推進し、高値取引が継続し、容積率緩和もあり、地価は強含み推移と予測する。市況、金利等に注意。							
(3) 最有効使用の判定		中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 124,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 89,100 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		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町一円で、特に黒崎駅南側の駅徒歩圏商業地域と代替性が高い。需要者の中心は飲食店等経営者、地場不動産会社、マンション開発業者等。大型路線商業施設への顧客流出等で商況は回復途上だが、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設を推進し、高値取引が継続し、容積率緩和もあり、地価は強含みで推移中。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地 2 5 0 ㎡で 2 , 7 5 0 ~ 3 , 3 5 0 万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は周辺類似地域の信頼性高い取引事例で試算し、現実市場の地価現象を反映しえたと考えられる。収益価格は想定上の不確定要素の混入があるうえ、収益性に限界ある中層店舗等想定では土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域特性の推移動向・需要動向、単価と総額の関連の適否、周辺地域との価格均衡等の検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公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 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 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 地 化 交通 域 補 環境 要 正 画地 因 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 110,000 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	路線商業地域への顧客流出等で、既存商業地域の商況は回復途上だが、駅徒歩圏内は高値取引継続や住宅用地需要増で、地価は強含み。				
	(地域要因)	中心商業地外縁部の既存商業地域で、値頃感・利便性が周辺でのマンション用地取得・建設を推進し、容積率緩和もあり、地価は強含み。								
	(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。								
変動率		年間 +10.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東10 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
b	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	
c	八幡西06C - 10113	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南26.5 m市道 西6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
d	八幡西06C - 10316	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西19 m市道 南11 m 角地		準工 (80,200)	
e	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2住居 (70,200)	
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	() 113,768	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	131,366	$\frac{100}{[111.8]}$	117,501	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	118,000
b	() 87,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,935	$\frac{100}{[70.6]}$	125,970		126,000
c	() 133,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	138,803	$\frac{100}{[110.7]}$	125,387		125,000
d	() 102,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	100,463	$\frac{100}{[81.8]}$	122,815		123,000
e	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[74.6]}$	135,958	$\frac{[100.0]}{100}$	136,000
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 +0.07	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
b	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 -7.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -21.0		
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +7.0 行政 -3.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -9.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -7.0		
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -9.0	交通・接近 -16.0 その他 0.0	環境 -7.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 124,000 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)
	15,556,365	3,437,257	12,119,108	11,356,400	762,708	(0.9547) 728,157	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	20,226,583 円 (89,100 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 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)				
店舗兼事務所		180.00		S 4 F		720.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 防火	100 %	800 %	480 %	227 m ²	11.5 m×	20.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 ～ 2 階は部分貸し店舗、 3 ～ 4 階は部分貸し事務所を想定。			有効率 の理由	77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ～ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	3,200	403,200	4.0	1,612,800		
							2.0	806,400		
2 ～ 2	店舗	180.00	80.0	144.00	2,310	332,640	4.0	1,330,560		
							2.0	665,280		
3 ～ 4	事務所	180.00	80.0	144.00	2,080	299,520	4.0	1,198,080		
～										
～										
計		720.00	77.5	558.00		1,334,880		5,339,520		
								1,471,680		
年額支払賃料				1,334,880 円 × 12ヶ月 = 16,018,560 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 (%))				16,018,560 円 × 5.0 % + 円 × % = 800,928 円						
以上計 + a+ - -				15,217,632 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,339,520 円 × 95.0 % × 1.00 % = 50,725 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,471,680 円 × 95.0 % × 0.2060 = 288,008 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 + + +				15,556,365 円 (68,530 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10407	2,058 (1,974)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[84.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	3,304	対象基準階の 月額実質賃料 3,321 円/㎡ 月額支払賃料 (3,200 円/㎡) 基準階 1 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11202	2,730 (2,565)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[125.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,120	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11201	3,273 (3,076)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	3,701	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	890,000 円	178,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	480,557 円	16,018,560 ×	3.0 %
公租公課	土地 197,700 円	査定額	
	建物 1,513,000 円	178,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	178,000 円	178,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,437,257 円 (15,142 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9547
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	178,000,000 円	設計監理料率 240,000 円 / m ² × 720.00 m ² × (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 ×	11,356,400 円 (50,028 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	15,556,365 円		
総費用	3,437,257 円		
純収益 -	12,119,108 円		
建物等に帰属する純収益	11,356,400 円		
土地に帰属する純収益 -	762,708 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	728,157 円 (3,208 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
20,226,583 円 (89,100 円 / m ²)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県)5-3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	203,000,000 円	1㎡当たりの価格	246,000 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]	185,000 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		北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3「黒崎1 - 4 - 1」				地積 (㎡)	826 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火			
	長方形 1 : 2	銀行 S R C 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域		北25 m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 0 m				標準的使用	高層店舗兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 40 m、		規模 800 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	指定容積率が5 0 0 %から8 0 0 %に変更があった。		街路 2 5 m市道	交通施設	黒崎駅 南東方250 m	法令規制	商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区			
	地域要因の将来予測	利用状況は駅前の商業地域として安定しているが、指定容積率が8 0 0 %に変更になったことから、今後は高度利用が進展するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 260,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 154,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は J R 黒崎駅周辺の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は分譲マンションや賃貸用不動産を開発する不動産業者である。当該圏域のうち、アーケード商店街は盛況とは言えない状況にあるが、最寄り駅への接近性が優れていることや高い容積率の指定があることから分譲マンション用地としての取引が顕著である。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		試算価格として比準価格と収益価格が求められたが開差が生じたため調整を行う。比準価格は市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、収益価格は不動産が具有する収益性を反映した価格であるが、昨今の建築費の高騰等から収益性に限界があり、比準価格より低位に求められた。したがって、本件では、比準価格を標準とし、収益価格を開連づけ、さらに周辺基準地価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	標準地番号	-										
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他		
	-											
(10) 対年々象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 218,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。						
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〈地域要因〉	黒崎駅前の商業地域であり、商況は芳しくないが、最寄り駅への接近性を活かした分譲マンションの供給が増えている。					
							〈個別的要因〉	個別的要因に格別の変動はない。				
変動率		年間 +12.8 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(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	戸畑06C - 11305	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南西20m市道 南西20m 角地		近商 (100,200)	
b	戸畑06C - 11320	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ長方形	北東20m市道		商業 (90,400)	
c	小倉北6C - 20352	北九州市小倉北区		建付地	()	台形	南東26m市道 南西3.5m 角地		商業 (100,500) 駐車付置義務	
d	小倉北6C - 10204	北九州市小倉北区		建付地	()	不整形	東42m国道 南3.5m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 181,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,868	$\frac{100}{[69.8]}$	257,691	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	265,000
b	() 167,683	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	169,863	$\frac{100}{[68.4]}$	248,338		256,000
c	() 196,605	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	201,617	$\frac{100}{[87.0]}$	231,744		239,000
d	() 250,725	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	279,676	$\frac{100}{[110.5]}$	253,100		261,000
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	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -25.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -20.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
c	正常	% / 月 +0.42	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -15.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +10.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 -8.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 -20.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +35.0		
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： 260,000 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)
	111,697,966	28,029,486	83,668,480	78,820,000	4,848,480	(0.9204) 4,462,541	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	127,501,171 円 (154,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		385.00		S R C 20 F		6,576.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
商業 駐車場整備地区 防火	100 %	800 %	800 %	826 ㎡	20.5 m× 37.0 m		前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上は共同住宅を想定			有効率 74.9 % の理由		同種の建物として標準的				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	385.00	36.9	142.00	2,930	416,060	6.0	2,496,360		
2 ~ 10	共同住宅	339.00	78.2	265.00	1,850	490,250	1.0	490,250		
							1.0	490,250		
11 ~ 20	共同住宅	314.00	76.4	240.00	2,000	480,000	1.0	480,000		
							1.0	480,000		
~										
~										
計		6,576.00	74.9	4,927.00		9,628,310		11,708,610		
								9,212,250		
年額支払賃料				9,628,310 円 × 12ヶ月 = 115,539,720 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				共益費等を別途授受する慣行はないため計上しない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 + = 1,920,000 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				115,539,720 円 × 5.0 % + 1,920,000 円 × 5.0 % = 5,872,986 円						
以上計 + a+ - -				111,586,734 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				11,708,610 円 × 95.0 % × 1.00 % = 111,232 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 + + +				111,697,966 円 (135,228 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10492	2,685 (2,575)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,826	対象基準階の 月額実質賃料 2,945 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10496	2,807 (2,638)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,119	月額支払賃料 (2,930 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	7,000,000 円	1,400,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	5,872,986 円	117,459,720 ×	5.0 %
公租公課	土地 456,500 円	査定額	
	建物 11,900,000 円	1,400,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	1,400,000 円	1,400,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	1,400,000 円	1,400,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	28,029,486 円 (33,934 円 / m ²) (経費率 25.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	2.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9204
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	1,400,000,000 円	設計監理料率 206,000 円 / m ² × 6,576.00 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 ×	78,820,000 円 (95,424 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		111,697,966 円	
総費用		28,029,486 円	
純収益 -		83,668,480 円	
建物等に帰属する純収益		78,820,000 円	
土地に帰属する純収益 -		4,848,480 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		4,462,541 円 (5,403 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.5 %			
	127,501,171 円 (	154,000 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
北九州八幡西（県） 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 大武 克己

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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]	80,000 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		北九州市八幡西区穴生1丁目9番13外「穴生1-9-16」				地積 (㎡)	182 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,300) 準防			
	長方形 1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる私鉄駅前の商業地域		西20 m 市道	水道、ガス、下水	穴生100 m		(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状			長方形			
	地域的特性	特記事項	穴生電停北側の店舗数の少ない商業地域		街路 20 m市道	交通施設	筑豊電鉄穴生駅 北方 100 m		法令規制	近商 (90,300) 準防		
	地域要因の将来予測	穴生電停前の広幅員の道路沿いに、数は以前より少ないが飲食、物販店舗等が見られマンションも見られる。規模の大きな画地はマンション用地としての需要も見込め、当該利用が進む可能性を有している。										
(3) 最有効使用の判定		店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 104,000 円/㎡									
		収益還元法	収益価格 82,200 円/㎡									
		原価法	積算価格 / 円/㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区一円での商業地域と判定される。需要者の中心は八幡西区及びその周辺区において地縁性を有する個人事業者及び法人である。穴生電停前の広幅員の道路沿いの飲食店舗等の商況は低く、店舗数も以前より少ない状況ではあるが、高度利用が可能なためマンション用地需要は高いものと思料される。かかる状況を受け、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況ではある。										
(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、周辺公示地等との均衡、市場動向をも考慮の上、指定基準地との検討をも踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -3.0			
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準 交通 0.0		域 交通 -3.0				
(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 交通 0.0	域 交通 -3.0			
	北九州八幡西(県) 5 - 9							標準 環境 0.0	要 環境 -14.0			
	前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [79.3]	[100.0] 100	103,000		補 画地 0.0	因 行政 -2.0			
	80,000 円/㎡	100 [100.0]	[100.0]	[79.3]	100			正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 97,800 円/㎡			価格形成要因の	変動状況	(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)	駅前以小集団の店舗が集積するが、近隣地域内に高層マンションが建設された。				
	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 +5.3 %	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	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区				更地	()	長方形	北東20 m県道		2住居 (70,200)
b	八幡西06C - 10417	北九州市八幡西区				貸家 建付地	()	ほぼ長 方形	北東8 m市道		近商 (90,200)
c	八幡西06C - 10113	北九州市八幡西区				建付 地	()	不整形	南26.5 m市道 西6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区
d	八幡西06C - 10316	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長 方形	西19 m市道 南11 m 角地		準工 (80,200)
e	八幡西06C - 10310	北九州市八幡西区				建付 地	()	ほぼ正 方形	北東22 m市道		2住居 (60,200)
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正	推定価格 (円/㎡)	地域要 因の比較	推定標準価 格(円/㎡)	個別的要因の 比較		査定価格 (円/㎡)
a	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[85.7]}$	118,349	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	118,000	
b	() 87,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,772	$\frac{100}{[82.3]}$	107,864		108,000	
c	() 133,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	138,803	$\frac{100}{[137.4]}$	101,021		101,000	
d	() 102,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	100,463	$\frac{100}{[96.0]}$	104,649		105,000	
e	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,531	$\frac{100}{[73.5]}$	104,124	$\frac{[100.0]}{100}$	104,000	
NO	ア事情 の内容	イ月率 変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -3.0			
b	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -2.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 -5.0			
c	正常	% / 月 +0.70	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 +4.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 +20.0			
d	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -5.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0			
e	正常	% / 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 0.0 行政 -5.0	交通・接近 -14.0 その他 0.0	環境 -10.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 104,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	7,173,522	1,520,619	5,652,903	5,117,410	535,493	(0.9774) 523,391	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	14,954,029 円 (82,200 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗兼共同住宅		145.00		S 3 F		435.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
近商 準防	90 %	300 %	300 %	182 ㎡	9.0 m× 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	1 階店舗、2 階以上を共同住宅。住宅部分は 1 戸 4 5 ㎡程度のファミリータイプを想定。			有効率 の理由	90.0 %	店舗兼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) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	145.00	80.0	116.00	1,870	216,920	2.0	433,840		
							2.0	433,840		
2 ~ 2	住宅	145.00	95.0	137.75	1,430	196,983	1.0	196,983		
							1.0	196,983		
3 ~ 3	住宅	145.00	95.0	137.75	1,430	196,983	1.0	196,983		
							1.0	196,983		
~										
~										
計		435.00	90.0	391.50		610,886		827,806 827,806		
年額支払賃料				610,886 円 × 12ヶ月 = 7,330,632 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 (%))				7,330,632 円 × 5.0 % + 円 × % = 366,532 円						
以上計 + a+ - -				6,964,100 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				827,806 円 × 95.0 % × 1.00 % = 7,864 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 %) 827,806 円 × 95.0 % × 0.2563 = 201,558 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 + + +				7,173,522 円 (39,415 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10399	1,384 (1,382)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,768	対象基準階の 月額実質賃料 1,953 円/㎡ 月額支払賃料 (1,870 円/㎡)
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10398	1,909 (1,864)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,968	
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	405,500 円	81,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	219,919 円	7,330,632 ×	3.0 %
公租公課	土地 43,700 円	査定額	
	建物 689,300 円	81,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	81,100 円	81,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	81,100 円	81,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,520,619 円 (8,355 円 / m ²) (経費率 21.2 %)		

(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9774

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	81,100,000 円	設計監理料率 181,000 円 / m ² × 435.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,117,410 円 (28,118 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	7,173,522 円
総費用	1,520,619 円
純収益 -	5,652,903 円
建物等に帰属する純収益	5,117,410 円
土地に帰属する純収益 -	535,493 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	523,391 円 (2,876 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
14,954,029 円 (	82,200 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
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦
鑑定評価額	67,400,000 円		1㎡当たりの価格	84,500 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 1 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		北九州市八幡西区町上津役東2丁目2091番1外「町上津役東2-1-19」					地積 (㎡)	798 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防					
	長方形 1:1.5	店舗 S 1	国道沿いに店舗、事業所、 医院等が見られる路線 商業地域		西30 m 国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	黒崎5.6 km		(その他) (100,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 70 m、南 200 m、北 150 m			標準の使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行き 約 32 m、規模		800 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 30 m 国道		交通施設	黒崎駅 南西方5.6 km		法令規制	近商 (90,200) 準防			
	地域要因の将来予測		周辺街路整備事業の進展等の影響を受けて、国道沿線地域を中心に、店舗等の集積度は漸次高まっている。かような状況等にも後押しされる形で、地価は当面、上昇圧力を強めながらの堅調な推移を続けるものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	角地			+1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 87,600 円/㎡										
		収益還元法		収益価格 68,100 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		同一需給圏は八幡西区を中心に、隣接区内で形成される商業地域と把握され、典型的な市場参加者は当該圏域において事業用地等の取得を考える個人もしくは法人事業者等と理解される。近隣地域周辺における街路整備事業の進捗を受け地域の商業地需要も高まりを見せており、地価は近年、総じてみれば安定的推移が続いている。利用目的や取引主体等如何に拠り取りされる規模がまちまちであり不動産取引の中心となる価格帯について一概に指摘することはできない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は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から、本件にあっては、比準価格の相対的な説得力は高いと判断される。したがって本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、適正と判断される鑑定評価額を決定した。												
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 □標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 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		
	北九州八幡西(県) 5 - 9													
	前年指定基準地の価格 80,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [96.6]	[101.0] 100	85,300							
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 83,200 円/㎡			価 格 変 動 形 成 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					(地域 要因)	周辺地域の地価動向ならびに背後住宅地域における近年の堅調な宅地開発動向等が好感される形で、地価は堅調な推移が続く。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号						(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円/㎡													
変動率		年間 +1.6 %	半年間 %											

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県) 5 - 5 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	八幡西06C - 11103	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東6.9 m県道 南西4 m 角地		近商 (100,200)	
b	八幡西06C - 11106	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西20 m国道		2 住居 (60,200)	
c	八幡西06C - 10310	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北東22 m市道		2 住居 (60,200)	
d	八幡西06C - 10110	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西12 m市道		商業 (90,400)	
e	八幡西06C - 10313	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1 住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 57,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	60,405	$\frac{100}{[72.1]}$	83,779	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	84,600
b	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,867	$\frac{100}{[76.0]}$	89,299		90,200
c	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,531	$\frac{100}{[85.6]}$	89,405		90,300
d	() 45,019	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.2]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	77,433	$\frac{100}{[93.8]}$	82,551		83,400
e	() 89,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,179	$\frac{100}{[101.8]}$	88,584	$\frac{[101.0]}{100}$	89,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 -20.0		
b	正常	% / 月 +0.18	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 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 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 -2.0 行政 -3.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 +0.45	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +12.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -20.0		
e	正常	% / 月 +0.11	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 -3.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 87,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に所在しており、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)
	5,796,406	1,522,600	4,273,806	2,271,280	2,002,526	(0.9770) 1,956,468	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	54,346,333 円 (68,100 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		200.00		S 1 F		200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
近商 準防	100 %	200 %	200 %	798 ㎡	22.5 m×	33.0 m	前面道路：国道 30.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	地域において標準的と解される、低層店舗建物を想定した			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	200.00	100.0	200.00	2,450	490,000	4.0	1,960,000		
							2.0	980,000		
~										
~										
~										
~										
計		200.00	100.0	200.00		490,000		1,960,000 980,000		
年額支払賃料				490,000 円 × 12ヶ月 = 5,880,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているので、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 (%))				5,880,000 円 × 5.0 % + 円 × 5.0 % = 294,000 円						
以上計 + a+ - -				5,586,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,960,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 18,620 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 %) 980,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 191,786 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 + + +				5,796,406 円 (7,264 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	八幡西 0 6 C (賃) - 11397	2,024 (2,021)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,626	対象基準階の 月額実質賃料 2,542 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11301	1,846 (1,745)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,671	月額支払賃料 (2,450 円/㎡)
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11302	2,159 (1,988)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[89.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,527	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	178,000 円	35,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	176,400 円	5,880,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 794,400 円	査定額	
	建物 302,600 円	35,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	35,600 円	35,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,522,600 円 (1,908 円 / ㎡) (経費率 26.3 %)		
(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	35,600,000 円	設計監理料率 173,000 円 / ㎡× 200.00 ㎡× (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 ×	2,271,280 円 (2,846 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,796,406 円	
総費用		1,522,600 円	
純収益 -		4,273,806 円	
建物等に帰属する純収益		2,271,280 円	
土地に帰属する純収益 -		2,002,526 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α		1,956,468 円 (2,452 円 / ㎡)	
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り (r-g) 3.6 %			
	54,346,333 円 (	68,100 円 / ㎡)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	在看ネットワークシステム株式会社
北九州八幡西(県) 5 - 6	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	32,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,300 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価又は倍率	76,000 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	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		北九州市八幡西区千代ヶ崎 3 丁目 1 番 1 1 「千代ヶ崎 3 - 1 - 1 4」				地積 (㎡)	330	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防			
	長方形 1 : 2	店舗 S 2	中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ路線商業地域		西22 m 市道	水道、ガス、下水	本城1.2 km		(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 140 m		標準的使用		低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 25 m、		規模		300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 2 m市道		交通施設	本城駅 北西方1.2 km	法令規制 近商 (90,200) 準防			
	地域要因の将来予測		産業医科大学や同大学病院に至近する路線商業地域であり、利用状況等に係る地域要因に特段の変動は認められない。当面は現状維持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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 101,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 69,000 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は八幡西区及び周辺隣接区等の商業地域である。特に折尾地区や若松区西部などの幹線道路及び準幹線道路沿い等の商業地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は地縁のある個人や法人事業者、マンション開発業者である。とくに、居住の快適性等が優れ規模が大きい土地は、マンション用地として堅調な需要が見込まれる。なお、取引価格が規模や目的条件などにより一様でないため、取引の中心価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、広く規範性を有する取引事例から算出した実証的な価格で現実の市場性を反映している。収益価格は対象地の収益性を反映した理論的な価格であるが、各種の算出過程に想定要素を含み、投資採算性に基づく賃料水準が未成熟であるがゆえに低位に試算された。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、不動産市況を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考程度に留め、周辺基準地等との均衡のもと、単価と総額など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 93,500 円 / ㎡				価格形成要因の状況	〔一般的要因〕 穏やかに北九州地区の景気や雇用情勢が回復するなか、個人消費はインフレなどの影響も受けながらも穏やかな増加基調にある。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〔地域要因〕 産業医科大学にも近接し、医院や店舗、事務所ビルなどが存する商業地域である。要因に特に変化はないが、地価は堅調に推移している。						
	公示価格 円 / ㎡					〔個別的要因〕 個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間	+5.1 %	半年間		%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10313	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1住居 (60,200)	
b	八幡西06C - 10316	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西19 m市道 南11 m 角地		準工 (80,200)	
c	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2住居 (70,200)	
d	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)	
e	八幡東06C - 10696	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南8 m市道 北西8 m 角地		商業 (100,400)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 89,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,179	$\frac{100}{[83.5]}$	107,999	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	108,000
b	() 102,613	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	100,463	$\frac{100}{[102.9]}$	97,632		97,600
c	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[95.1]}$	106,651		107,000
d	() 98,699	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	105,016	$\frac{100}{[110.4]}$	95,123		95,100
e	() 75,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[106.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	82,878	$\frac{100}{[84.5]}$	98,080	$\frac{[100.0]}{100}$	98,100
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 +0.11	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 -13.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0		
			画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.58	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.63	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +7.0	環境 -25.0		
			画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 101,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	8,929,050	2,099,800	6,829,250	5,990,820	838,430	(0.9770) 819,146	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	22,754,056 円 (69,000 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		150.00		S 2 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				
近商 準防	90 %	200 %	200 %	330 ㎡	13.0 m× 26.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要		一棟貸しの二階建店舗を想定する。			有効率 の理由	100.0 % 一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数) b権利金等(月数)	a保証金等 (円) b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,600	390,000	5.0	1,950,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		780,000		3,900,000		
年額支払賃料				780,000 円 × 12ヶ月 = 9,360,000 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				共益費は慣行的に授受されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				9,360,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 468,000 円						
以上計 + a+ - -				8,892,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,900,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,050 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 + + +				8,929,050 円 (27,058 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10198	2,333 (2,331)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,430	対象基準階の 月額実質賃料 2,613 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10197	2,634 (2,634)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,634	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11396	2,913 (2,754)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,774	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	469,500 円	93,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	374,400 円	9,360,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 270,000 円	査定額	
	建物 798,100 円	93,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	93,900 円	93,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	93,900 円	93,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,099,800 円 (6,363 円 / ㎡) (経費率 23.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	93,900,000 円	設計監理料率 304,000 円 / ㎡× 300.00 ㎡× (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 ×	5,990,820 円 (18,154 円 / ㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	8,929,050 円		
総費用	2,099,800 円		
純収益 -	6,829,250 円		
建物等に帰属する純収益	5,990,820 円		
土地に帰属する純収益 -	838,430 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	819,146 円 (2,482 円 / ㎡)		
(3)-9 土地の収益価格 還元利回り(r-g) 3.6 %			
22,754,056 円 (69,000 円 / ㎡)			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 プライム評価研究所 北九州支所
北九州八幡西(県) 5 - 7	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 添野 敬一

鑑定評価額	38,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	105,000 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]	81,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区青山 1 丁目 3 番 1 1 外「青山 1 - 3 - 2 3」				地積 (m ²)	370 ()	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		
	正方形	店舗 S 2	自動車関連店舗に飲食店も見られる路線商業地域		北西25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎1.3 km		(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 160 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 m ² 程度、形状		正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	2 5 m 国道	交通施設	黒崎駅 西方1.3 km	法令規制	商業 (90,400) 準防	
	地域要因の将来予測	自動車関連店舗に物販、飲食店も見られる路線商業地域である。経済状況好転の影響を受け、地価水準は当面の間上昇傾向が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 108,000 円 / m ²									
	収益還元法	収益価格 75,800 円 / m ²									
	原価法	積算価格 / 円 / m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は八幡西区の幹線道路沿いの商業地域である。圏域内の主な需要者は地縁を有する地場の法人や個人事業者のほか、業種業態によっては全国展開の企業等も想定される。圏域の需給動向については、幹線道路沿いで交通量も多く、需要も堅調で地価も上昇基調で推移している。取引については規模や利用目的等により個々に形成されるため、中心となる価格を見出し難い状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格と収益価格の 2 試算価格が得られた。比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する取引事例に基づき試算しており、各補修正項目とも十分に検討している。一方収益価格は賃料水準及び還元利回り等の将来予測において若干の不確定要素を含んでいるため、規範性が相対的に低い。従って、比準価格を重視し、収益価格も比較考量して、更に指定基準地との検討も踏まえた上、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他		
	標準地番号	-									
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 -2.0 交通 -5.0 要 環境 -10.0 因 行政 -5.0 その他 0.0		
	北九州八幡西(県) 5 - 9										
	前年指定基準地の価格	[102.0]	100	100	[100.0]	103,000		補正			
	80,000 円 / m ²	100	[100.0]	[79.6]	100			行政 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 100,000 円 / m ²		価格変動要因の形成要因	変動状況	〈 一般 的 要 因 〉	コロナ禍の影響はほぼ解消された。ただし、利便性・選好性の高低により不動産需要は二極化がより鮮明となっている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討					〈 地 域 要 因 〉	国道沿線の路線商業地域であるが、店舗利用等も多い地域であり、需要は堅調で地価上昇傾向が続く。				
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 -						〈 個 別 的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。			
	公示価格 円 / m ²										
	変動率	年間 +5.0 % 半年間 %									

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県) 5 - 7 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10809	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道 南東22 m 角地		工業 (70,200)	
b	八幡西06C - 11106	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西20 m国道		2 住居 (60,200)	
c	八幡西06C - 10310	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北東22 m市道		2 住居 (60,200)	
d	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	(60,572) 65,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	89,216	$\frac{100}{[78.7]}$	113,362	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	113,000
b	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,867	$\frac{100}{[69.9]}$	97,092		97,100
c	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,531	$\frac{100}{[71.4]}$	107,186		107,000
d	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[87.4]}$	116,047		116,000
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 +0.50	街路 0.0 画地 -5.5	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 -8.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.18	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 -8.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	% / 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 0.0 行政 -8.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -8.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 108,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	8,800,628	2,156,900	6,643,728	5,589,810	1,053,918	(0.9585) 1,010,180	(4.0 - 0.4) 3.6 %	
	収益価格	28,060,556 円 (75,800 円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
□ 収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)				
店舗		150.00		S 2 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	90 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m × 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの二階建て店舗を想定。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 2	店舗	150.00	100.0	150.00	2,460	369,000	4.0	1,476,000		
							2.0	738,000		
~										
~										
~										
~										
計		300.00	100.0	300.00		738,000		2,952,000 1,476,000		
年額支払賃料				738,000 円 × 12ヶ月 = 8,856,000 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				共益費の授受は慣行化されていない。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 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 (%))				8,856,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 442,800 円						
以上計 + a+ - -				8,413,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				2,952,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 28,044 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,476,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 359,384 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				8,800,628 円 (23,785 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	八幡西06C (賃) - 11001	1,459 (1,457)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,893	対象基準階の 月額実質賃料 2,573 円/㎡
b	八幡西06C (賃) - 11002	2,006 (1,967)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,635	月額支払賃料 (2,460 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	463,500 円	92,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	442,800 円	8,856,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 277,300 円	査定額	
	建物 787,900 円	92,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	92,700 円	92,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,156,900 円 (5,829 円 / m ²) (経費率 24.5 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9585
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	92,700,000 円	設計監理料率 300,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	5,589,810 円 (15,108 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	8,800,628 円		
総費用	2,156,900 円		
純収益 -	6,643,728 円		
建物等に帰属する純収益	5,589,810 円		
土地に帰属する純収益 -	1,053,918 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,010,180 円 (2,730 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
	28,060,556 円 (	75,800 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西（県） 5 - 8	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和

鑑定評価額	194,000,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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]	84,000 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		北九州市八幡西区八枝4丁目2番104外「八枝4-2-13」				地積 (㎡)	1,848 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60,200)		
	長方形 2:1	店舗 W 1	郊外型店舗等が建ち並び路線商業地域		南西22 m 市道、背面道	水道、ガス、下水	永犬丸1.1 km		(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 30 m、			規模 1,800 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業により整備された地域		街路 2 2 m市道	交通施設	永犬丸 北西方1.1 km		法令 2 住居 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測		近隣地域は土地区画整理事業により整備されたところで、大きな変化も見られず、当面は現状を維持したまま推移していくと考えられる。地価水準については、微増ないし横ばい傾向で推移すると予測される。								
(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	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 108,000 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		同一需給圏は八幡西区及び周辺市区町の路線商業地等の存する範囲でやや広域に形成される。圏域内の主な需要者は当該圏域に地縁を有する個人や地場法人等と考えられるが、業種業態によっては広域的な事業展開を行う法人も想定される。需給動向については概ね安定している。圏域内の取引については画地規模、立地等に応じて取引価格にばらつきがあり、中心となる価格帯を把握することは難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域では賃貸物件も散見されるが、駐車場を必要とする地域であることなど画地規模や賃貸形式等により区々であり、元本価格に見合う賃料水準の把握が難しいため収益価格は低位に求められた。一方で、比準価格は信頼性を有する類似の取引事例より求めたもので市場の実態を反映した試算価格と言える。よって、本件では実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、また、地域の動向等を踏まえて、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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9							0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-6.0 +5.0 -20.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 80,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[100.0] 100	103,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 104,000 円 / ㎡			価格形成要因の	(一般的要因) 景気は緩やかな回復基調であるが、円安や諸物価の高騰、金利上昇等による不動産市場への影響が懸念される。						
	- 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) 土地区画整理事業により整備された地域で、幹線沿いに店舗等が配置されており閉鎖店舗などは見られない。						
	公示価格 円 / ㎡				(個別的要因) 近隣地域は二方路地や角地等が多いところであるが、個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間 +1.0 %	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	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2住居 (70,200)	
b	八幡西06C - 10313	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南西20 m市道		1住居 (60,200)	
c	八幡西06C - 10310	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北東22 m市道		2住居 (60,200)	
d	八幡西06C - 10809	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東20 m市道 南東22 m 角地		工業 (70,200)	
e	八幡西06C - 10304	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東9.5 m県道		1住居 (60,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[94.1]}$	107,784	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	108,000
b	() 89,463	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	90,179	$\frac{100}{[83.3]}$	108,258		108,000
c	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,531	$\frac{100}{[75.0]}$	102,041		102,000
d	() 60,572 65,483	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	89,216	$\frac{100}{[80.0]}$	111,520		112,000
e	() 59,046	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	63,187	$\frac{100}{[63.2]}$	99,979	$\frac{[100.0]}{100}$	100,000
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.13	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 -25.0		
			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 +0.50	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0		
			画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -30.0		
			画地 -5.9	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： 108,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,608,088	4,141,000	10,467,088	5,423,000	5,044,088	(0.9770) 4,928,074	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	136,890,944 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 (m ²)		構造・階層		延床面積 (m ²)				
店舗		500.00		S 1 F		500.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等			
2 住居	70 %	200 %	200 %	1,848 m ²	63.0 m×	29.0 m	前面道路：市道 22.0 m 特定道路までの距離： m			
想定建物の概要	郊外型の低層店舗を想定した。			有効率 の理由	100.0 %		一棟貸しであるため。			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	500.00	100.0	500.00	2,450	1,225,000	4.0	4,900,000		
							2.0	2,450,000		
~										
~										
~										
~										
計		500.00	100.0	500.00		1,225,000		4,900,000		
								2,450,000		
年額支払賃料				1,225,000 円 × 12ヶ月 = 14,700,000 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				地域の慣行等により共益費は支払賃料に含めた。						
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により充当				0 円		
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				14,700,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 735,000 円						
以上計 + a+ - -				13,965,000 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				4,900,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 46,550 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 %) 2,450,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 596,538 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				14,608,088 円 (7,905 円/㎡)						
(3)-4 1 m ² 当たりの月額支払賃料の算出根拠 () 内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円 / m ²)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円 / m ²)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 0 6 C (賃) - 11301	1,846 (1,745)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[74.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,626	対象基準階の 月額実質賃料 2,563 円/㎡ 月額支払賃料 (2,450 円/㎡) 基準階 1 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 11302	2,159 (1,988)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,674	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11397	2,024 (2,021)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,371	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	425,000 円	85,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	514,500 円	14,700,000 ×	3.5 %
公租公課	土地 2,309,000 円	査定額	
	建物 722,500 円	85,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	85,000 円	85,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	85,000 円	85,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,141,000 円 (2,241 円 / m ²) (経費率 28.3 %)		
(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	85,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (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 ×	5,423,000 円 (2,935 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	14,608,088 円		
総費用	4,141,000 円		
純収益 -	10,467,088 円		
建物等に帰属する純収益	5,423,000 円		
土地に帰属する純収益 -	5,044,088 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	4,928,074 円 (2,667 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
136,890,944 円 (		74,100 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
北九州八幡西(県) 5 - 9	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	35,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,600 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	65,000 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		北九州市八幡西区三ヶ森 3 丁目 1 9 番外「三ヶ森 3 - 1 3 - 9」				地積 (㎡)	429	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200) 準防	
	長方形 1 : 1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域		南西 8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森 90 m		(その他) (90,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 200 m、北 100 m				標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 24 m、規模 430 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	私鉄駅前に形成された既成商業地域		街路 8 m 県道	交通施設	三ヶ森駅 南東方 90 m	法令規制	近商 (90,200) 準防	
	地域要因の将来予測	各種店舗・便利施設が建ち並ぶ近隣型の駅前商業地域であり、近隣居住者等に対する相応の需要が見込まれ、地価は今後も安定的に推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 82,800 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 57,800 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接市区の商業地域を圏域とし、特に「三ヶ森」駅前を中心とする筑豊電鉄沿線商業地との代替・競争関係が強い。需要者は圏内に地縁関係を有する個人及び地場中小法人が中心のと判断する。近隣地域周辺では高齢化や大型店舗への顧客流出により商圈・商況は衰退傾向にあったが、近年は飲食店が増加傾向にあり、立地性から住宅地需要も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性を有する八幡西区内の複数事例から求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域は自用の店舗・事業所等の利用が多く、テナントからの賃料収受を前提とした賃貸市場の成熟度は総じて低く、収益価格は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、比準価格を重視し、収益価格を考量し、単価と総額との関連にも留意して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	標準地番号	-								
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	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									
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 80,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	一般的要因	八幡西区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、設備投資は増加傾向を示し、個人消費・雇用情勢も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 北九州八幡西 5 - 8				地域要因	近隣商業地域として特段の要因変動は認められないが、店舗・住宅用地として相応の需要がみられ、地価は堅調に推移している。				
	公示価格 81,000 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 +2.0 %	半年間 +0.7 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県) 5 - 9 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	八幡西06C - 10310	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北東22 m市道		2 住居 (60,200)	
b	八幡西06C - 11103	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東6.9 m県道 南西4 m 角地		近商 (100,200)	
c	八幡西06C - 11106	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西20 m国道		2 住居 (60,200)	
d	八幡西06C - 10494	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m県道		2 住居 (70,200)	
e	八幡西06C - 10417	北九州市八幡西区		貸家 建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		近商 (90,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 75,773	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	76,531	$\frac{100}{[92.1]}$	83,096	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	83,100
b	() 57,611	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	60,405	$\frac{100}{[73.7]}$	81,961		82,000
c	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,867	$\frac{100}{[82.3]}$	82,463		82,500
d	() 99,242	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,425	$\frac{100}{[121.2]}$	83,684		83,700
e	() 87,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	88,772	$\frac{100}{[106.9]}$	83,042	$\frac{[100.0]}{100}$	83,000
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 +0.13	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 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	% / 月 +0.16	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 -24.0		
c	正常	% / 月 +0.18	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 -1.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -16.0		
d	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -1.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +20.0		
e	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +8.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 82,800 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)
	9,291,234	1,946,979	7,344,255	6,436,200	908,055	(0.9554) 867,556	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	24,787,314 円 (57,800 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況

用 途		建築面積 (㎡)		構造・階層		延床面積 (㎡)	
店舗兼共同住宅		186.00		S 3 F		558.00	
公法上の規制等							
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等	
近商 準防	90 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m× 24.0 m	前面道路： 県道 8.0 m 特定道路までの距離： m	
想定建物の概要	1 階部分を店舗、 2 階～ 3 階を共同住宅として想定			有効率 の理由	93.3 %	各階で想定される共用部分を考量	

(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	186.00	90.0	167.40	1,890	316,386	4.0	1,265,544
							2.0	632,772
2 ~ 2	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,340	236,778	1.0	236,778
							1.0	236,778
3 ~ 3	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,340	236,778	1.0	236,778
							1.0	236,778
~								
~								
計		558.00	93.3	520.80		789,942		1,739,100
								1,106,328
年額支払賃料				789,942 円 × 12ヶ月 = 9,479,304 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 (%))				9,479,304 円 × 5.0 % + 円 × % = 473,965 円				
以上計 + a+ - -				9,005,339 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,739,100 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,521 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 %) 1,106,328 円 × 95.0 % × 0.2563 = 269,374 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 + + +				9,291,234 円 (21,658 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10403	1,859 (1,812)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,977	対象基準階の 月額実質賃料 1,977 円/㎡ 月額支払賃料 (1,890 円/㎡) 基準階 1 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10493	1,935 (1,930)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,997	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 11301	1,846 (1,745)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,943	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	510,000 円	102,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	284,379 円	9,479,304 ×	3.0 %
公租公課	土地 81,600 円	査定額	
	建物 867,000 円	102,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,946,979 円 (4,538 円 / m ²) (経費率 21.0 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	3.9 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9554
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	102,000,000 円	設計監理料率 178,000 円 / m ² × 558.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0631	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0469 × 40 % + 0.0608 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,436,200 円 (15,003 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	9,291,234 円		
総費用	1,946,979 円		
純収益 -	7,344,255 円		
建物等に帰属する純収益	6,436,200 円		
土地に帰属する純収益 -	908,055 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	867,556 円 (2,022 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.5 %	
24,787,314 円 (		57,800 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
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	66,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	201,000 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]	150,000 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		北九州市八幡西区黒崎3丁目37番8「黒崎3-8-22」				地積 (㎡)	330	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,800) 防火		
	正方形	店舗兼共同住宅SRC7	中高層ビル、医院、マンション等が建ち並び駅前の商業地域		北25 m 国道	水道、ガス、下水	黒崎200 m		(その他) 駐車場整備地区 (100,800)		
(2) 近隣地域	範囲		東 90 m、西 40 m、南 20 m、北 0 m		標準的使用	中高層の店舗・事務所兼共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、		規模 320 ㎡程度、		形状 正方形				
	地域的特性	特記事項	JR駅に近接する国道沿いの商業地域		街路 2.5 m 国道		交通施設	黒崎駅 南西方200 m		法令規制	商業 (100,800) 防火 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測	高度利用可能な国道沿いの駅前商業地域であり、近年は良好な利便性を反映してマンション適地としての需要が強く、容積率緩和の影響も指摘され、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		中高層の店舗・事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 204,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 145,000 円 / ㎡								
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は、八幡西区及び隣接区等の商業地域を圏域とし、特に黒崎駅前を中心とするJR鹿児島本線沿い商業地との代替・競争関係が強い。需要者は地場事業法人・不動産業者等が中心と判断する。近隣地域周辺では近年、大型商業施設が閉鎖し商業地域としての商圈・商況は縮小傾向にある一方で、立地特性によるマンション用地需要が強く、また指定容積率緩和の影響も指摘される。取引は利用目的・規模等により一様でなく中心的な取引価格帯は見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性を有する八幡西区等の複数事例から比準して求めた実証的な価格である。収益価格は、対象地の収益性を反映した理論的価格である。但し、近隣地域では自用の店舗・医院等を中心に旧式の賃貸物件も見られ、テナントからの賃料収受に基づく収益性は総じて弱く収益価格は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、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 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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 +5.0	
	北九州八幡西(県) 5 - 3										
	前年指定基準地の価格 218,000 円 / ㎡	[112.8] 100	100 [103.0]	100 [118.7]	[100.0] 100	201,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 180,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	八幡西区を含む北九州の経済は緩やかな回復基調にあり、設備投資は増加傾向を示し、個人消費・雇用情勢も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)	黒崎駅至近の商業地域であるが、立地性からマンション用地需要が強く、容積率緩和の影響も指摘され、地価は強含みで推移している。					
	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 +11.7 %	半年間 %								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	八幡西06C - 10113	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南26.5 m市道 西6 m 東6 m 三方路		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
b	八幡西06C - 10599	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東10 m市道 南東6 m 角地		商業 (100,400) 駐車場整備地区	
c	八幡東06C - 10698	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南東36 m県道 南西3.5 m 二方路		商業 (90,400)	
d	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)	
e	戸畑06C - 11305	北九州市戸畑区		更地	()	ほぼ正方形	南西20 m市道 南西20 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	() 133,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	139,203	$\frac{100}{[68.0]}$	204,710	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	205,000
b	() 113,768	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	131,366	$\frac{100}{[66.4]}$	197,840		198,000
c	() 148,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[105.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	159,046	$\frac{100}{[76.1]}$	208,996		209,000
d	() 129,044	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	127,290	$\frac{100}{[63.8]}$	199,514		200,000
e	() 181,423	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[104.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	179,868	$\frac{100}{[86.9]}$	206,983	$\frac{[100.0]}{100}$	207,000
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 +0.75	街路 0.0 画地 -0.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -6.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 -6.0	交通・接近 -2.0 その他 -3.0	環境 -21.0		
c	正常	% / 月 +0.44	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 -6.0	交通・接近 -8.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	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 -6.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
e	正常	% / 月 +0.46	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 -11.0	交通・接近 -8.0 その他 +3.0	環境 +3.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 204,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	37,727,891	8,464,786	29,263,105	27,475,600	1,787,505	(0.9395) 1,679,361	(3.9 - 0.4) 3.5 %
	収益価格	47,981,743 円 (145,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況										
用 途		建築面積 (m ²)		構造・階層			延床面積 (m ²)			
店舗・事務所兼共同住宅		180.00		R C 12 F			2,160.00			
公法上の規制等										
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行		前面道路、幅員等		
商業 駐車場整備地区 防火		100 %	800 %	800 %	330 m ²	18.5 m×	18.0 m	前面道路： 国道 25.0 m 特定道路までの距離： m		
想定建物の概要		1 階部分を店舗、 2 階部分を事務所、 3 階以上を共同住宅として想定			有効率 の理由	91.3 %	各階で想定される共用部分を考量			
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (m ²)	有効 率 (%)	有効面積 (m ²)	1m ² 当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	180.00	70.0	126.00	2,650	333,900	4.0	1,335,600		
							2.0	667,800		
2 ~ 2	事務所	180.00	85.0	153.00	1,820	278,460	4.0	1,113,840		
3 ~ 12	共同住宅	180.00	94.0	169.20	1,550	262,260	1.0	262,260		
							1.0	262,260		
~										
~										
計		2,160.00	91.3	1,971.00		3,234,960		5,072,040		
								3,290,400		
年額支払賃料				3,234,960 円 × 12ヶ月 = 38,819,520 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 (%))				38,819,520 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,940,976 円						
以上計 + a+ - -				36,878,544 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				5,072,040 円 × 95.0 % × 1.00 % = 48,184 円						
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)				償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 3,290,400 円 × 95.0 % × 0.2563 = 801,163 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				37,727,891 円 (114,327 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10407	2,058 (1,974)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,751	対象基準階の 月額実質賃料 2,772 円/㎡ 月額支払賃料 (2,650 円/㎡) 基準階 1 F B
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10199	2,016 (1,970)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,864	
c	八幡西 0 6 C (賃) - 10409	1,580 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	2,734	

(3)-5 総費用算出内訳			
項 目	実額相当額	算 出 根 拠	
修繕費	2,305,000 円	461,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,164,586 円	38,819,520 ×	3.0 %
公租公課	土地 154,700 円	査定額	
	建物 3,918,500 円	461,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	461,000 円	461,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	461,000 円	461,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	8,464,786 円 (25,651 円 / m ²) (経費率 22.4 %)		

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

(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項 目	査 定 額	算 出 根 拠	
建物等の初期投資額	461,000,000 円	設計監理料率 207,000 円 / m ² × 2,160.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0596	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0427 × 40 % + 0.0545 × 30 % + 0.0871 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	27,475,600 円 (83,259 円 / m ²)		

(3)-8 土地に帰属する純収益	
総収益	37,727,891 円
総費用	8,464,786 円
純収益 -	29,263,105 円
建物等に帰属する純収益	27,475,600 円
土地に帰属する純収益 -	1,787,505 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,679,361 円 (5,089 円 / m ²)

(3)-9 土地の収益価格	
還元利回り (r-g)	3.5 %
47,981,743 円 (145,000 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
北九州八幡西(県)9-1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 沖永 裕章

鑑定評価額	76,900,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区築地町2 2 番 2 「築地町 1 2 - 1 3」				地積 (㎡)	2,338 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		工専 (60,200)	
	正方形	工場	中小規模工場、倉庫等が 建ち並ぶ工業地域		西10 m 市道、 南側道	水道、 下水	黒崎2.2 km		(その他) (70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 300 m、北 500 m				標準的使用	中小工場地			
	標準的画地の形状等		間口 約 50 m、奥行 約 50 m、				規模 2,500 ㎡程度、		形状 正方形	
	地域的特性	特記 事項	J R 黒崎駅背後の臨海工業地 域		街 1 0 m市道	交通 施設	黒崎駅 北東方2.2 km		法令 規制	工専 (70,200)
	地域要因の将来予測		市街地臨海部の工場主体の中小工業地域であり、黒崎バイパス改良に伴う利便性向上が指摘される。市内では工業地需要が根強く、立地条件に優る近隣地域の地価水準は今後も堅調な推移が予測される。							
(3) 最有効使用の判定		中小工場地					(4) 対象基準地の 個別的 要因	角地 <		

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県) 9 - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松06C - 10103	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道 南東11 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区 特別用途地区	
b	若松06C - 10104	北九州市若松区		更地	()	袋地等	東10 m道路		工専 (60,200) 臨港地区	
c	八幡西06C - 10492	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西8 m市道		工専 (60,200)	
d	若松06C - 10797	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東5.8 m市道		準工 (60,200)	
e	-				()					
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	() 28,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,956	$\frac{100}{[88.2]}$	32,830	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	32,800
b	() 22,001	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	23,553	$\frac{100}{[72.3]}$	32,577		32,600
c	() 25,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[108.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	30,692	$\frac{100}{[93.1]}$	32,967		33,000
d	() 28,043	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,744	$\frac{100}{[84.5]}$	34,017		34,000
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 +0.55	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -9.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	% / 月 +0.58	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 -10.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 +0.25	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +3.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 32,900 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場等が多い工業地域に属し、貸工場等の賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	411,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円 / ㎡
-------	---------------	----------	--------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区洞北町 1 番 8 5 「洞北町 3 - 1」				地積 (㎡)	13,512 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		工専 (60,200)		
	長方形 1 : 1.5	工場兼事務所 S 2	中小工場、営業所兼倉庫、 工場等が混在する工業 地域		南東18 m 市道、 南西側道	水道、 下水	陣原1.2 km		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 600 m、西 200 m、南 0 m、北 500 m				標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 80 m、奥行 約 125 m、		規模 10,000 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項		特にない		街路 1 8 m市道	交通施設	陣原駅 北方1.2 km		法令 工専 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は中小工業地域として安定していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	中小工場地						(4)対象基準地の 個別的 要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 30,400 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、北九州市及び周辺市町の工業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は製造業や物流業を営む法人各企業である。当該圏域は、電子商取引の拡大による物流量の増加から物流施設地としての利用が多くなってきている。このため、各企業の用地需要は旺盛であるものの、用地不足が懸念されている。中心となる価格帯は規模により異なるため明確に示すことは困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は、中小工場や営業所等が建ち並んでおり、利用状況は自己業務用が中心である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも北九州市内の工業地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価 示規格 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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (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 28,200 円 / ㎡			価 格 形 成 要 因 の	変 動 状 況	八幡西区の人口は微減であり、高齢化率は県平均値を上回っている。					
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討					八幡西区内の工業地は開発素地が不足していることもあり、既存の工業地に対する需要が堅調である。					
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号					個別的要因に格別の変動はない。					
	公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間	+7.8 %	半年間	%						

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	若松 06C - 10101	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北14 m道路 南12 m 二方路		工専 (70,200)	
b	若松 06C - 10103	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東17 m市道 南東11 m 角地		工業 (70,200) 臨港地区 特別用途地区	
c	若松 06C - 10703	北九州市若松区		底地	()	不整形	北25 m国道		準工 (60,200)	
d	若松 06C - 10722	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	北東25 m道路		工専 (60,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 30,051	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	30,587	$\frac{100}{[95.0]}$	32,197	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	32,200
b	() 28,731	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	28,956	$\frac{100}{[100.0]}$	28,956		29,000
c	() 31,384	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.1]}$	33,952	$\frac{100}{[102.7]}$	33,059		33,100
d	() 29,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,435	$\frac{100}{[95.8]}$	30,725		30,700
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 +0.55	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 +0.55	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0 画地 -5.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +5.0		
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 0.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 30,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の中小工場等が建ち並ぶ工業地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)- 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)- 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	在看ネットワークシステム株式会社
北九州八幡西(県) 9 - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 坂下 庸平

鑑定評価額	121,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	68,000 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]	53,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		北九州市八幡西区陣原 2 丁目 1 1 番 9 外「陣原 2 - 1 1 - 9」				地積 (㎡)	1,777 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,200) 準防	
	長方形 2 : 1	倉庫兼事務所 S 2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域		北8 m 市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原600 m		(その他) (80,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用	倉庫兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 25 m、		規模 1,000 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	土地利用の混在度が高い		街路 8 m市道	交通施設	陣原駅 南方600 m		法令 準工 (70,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	国道 3 号線や都市高速道路を補完する陣原ランプによる交通アクセスの向上等により土地利用の利便性や多様性が高まっている。ＪＲ陣原駅前の再開発事業も来春完成に向けて進展中である。								
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 70,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 47,400 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	同一需給圏は八幡西区及び周辺市区等に広く展開しており、用途の多様性等が認められる。幹線道路沿いや準幹線道路沿い、その背後の混在地域と代替競争関係が強い。主たる需要者は地縁のある個人や法人事業者、マンション開発業者である。とくに、居住環境が優れるものは、マンション用地として堅調な需要が見込まれる。なお、取引価格が規模や目的条件などにより一様でないため、取引の中心価格帯は見出せない状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域の規範性を有する取引事例から求めた実証的な価格である。収益価格は対象地の収益性を反映した理論的な価格であるが、近隣地域には自用目的の事務所や営業所、工場等が多く、投資採算性に基づく賃料水準が未成熟であるため低位に試算された。よって、鑑定評価額の決定にあたっては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、類似する基準地との均衡にも留意して、上記のとおり決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 64,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	景気回復のもと、設備投資は堅調で高い生産水準を維持している。個人消費は穏やかな増加基調にあり、住宅投資も回復している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	工場倉庫や営業所などの外に住居系も認められ、用途の多様性が伺われる。居住利便性からマンション用地としての需要も見込まれる。				
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。				
	変動率	年間 +6.3 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

北九州八幡西(県) 9 - 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	小倉南 6 C - 10306	北九州市小倉南区				建付地	()	ほぼ長方形	東10 m市道 北8 m 角地		準工 (70,200) 地区計画等
b	八幡東 0 6 C - 10406	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	南10 m市道		工専 (60,200)
c	直方 0 6 C - 11317	直方市				更地	()	ほぼ長方形	東12 m県道 西5.5 m 二方路		商業 (100,400)
d	八幡西 0 6 C - 10402	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北22 m市道		1 住居 (60,200)
e	-						()				
NO	取引価格 (円 / ㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円 / ㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / ㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円 / ㎡)
a	() 67,805	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	67,344	$\frac{100}{[96.8]}$	69,570	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	71,700	
b	() 61,280	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.1]}$	66,048	$\frac{100}{[93.2]}$	70,867		73,000	
c	() 76,746	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	75,256	$\frac{100}{[114.2]}$	65,898		67,900	
d	() 64,359	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[103.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	66,290	$\frac{100}{[100.8]}$	65,764		67,700	
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	正常	% / 月 +0.25	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 +2.0 行政 +1.0	交通・接近 -6.0 その他 0.0	環境 0.0			
b	正常	% / 月 +0.50	街路 0.0 画地 -4.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 -13.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 0.0			
c	正常	% / 月 +0.33	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 +2.0 行政 +12.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0			
d	正常	% / 月 +0.30	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -3.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 0.0			
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 70,000 円 / ㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	19,627,608	4,531,760	15,095,848	11,994,400	3,101,448	(0.9770) 3,030,115	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	84,169,861 円 (47,400 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 (㎡)				
倉庫兼事務所		900.00		S 2 F		1,200.00				
公法上の規制等										
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等				
準工 準防	80 %	200 %	200 %	1,777 ㎡	60.0 m× 29.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m				
想定建物の概要	一棟貸しの倉庫兼事務所を想定する。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため				
(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効 率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額 支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	倉庫兼事務所	900.00	100.0	900.00	1,430	1,287,000	4.0	5,148,000		
2 ~ 2	事務所	300.00	100.0	300.00	1,430	429,000	4.0	1,716,000		
~										
~										
~										
計		1,200.00	100.0	1,200.00		1,716,000		6,864,000		
年額支払賃料				1,716,000 円 × 12ヶ月 = 20,592,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月 + = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されているため計上しない。 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				20,592,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,029,600 円						
以上計 + a+ - -				19,562,400 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				6,864,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 65,208 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 + + +				19,627,608 円 (11,045 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	八幡西 0 6 C (賃) - 10399	1,384 (1,382)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,457	対象基準階の 月額実質賃料 1,439 円/㎡
b	八幡西 0 6 C (賃) - 10409	1,580 (1,515)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[123.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,285	月額支払賃料 (1,430 円/㎡)
c	八幡東 0 6 C (賃) - 10999	1,653 (1,585)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,574	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	940,000 円	188,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	617,760 円	20,592,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 1,000,000 円	査定額	
	建物 1,598,000 円	188,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	188,000 円	188,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	188,000 円	188,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	4,531,760 円 (2,550 円 / m ²) (経費率 23.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	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	188,000,000 円	設計監理料率 152,000 円 / m ² × 1,200.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	11,994,400 円 (6,750 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	19,627,608 円		
総費用	4,531,760 円		
純収益 -	15,095,848 円		
建物等に帰属する純収益	11,994,400 円		
土地に帰属する純収益 -	3,101,448 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	3,030,115 円 (1,705 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)	3.6 %		
84,169,861 円 (	47,400 円 / m ²)		