鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者	名	小池不動産鑑定	事務所			
北九州戸畑(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏行	名	不動産鑑定士	小池	孝典		ED
鑑定評価額	7,100,00	00 円	1 m² <u>\</u>	当たりの価格			55,000	円/m²	
1 基本的事項									

		の年田の女日								T		
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 北九州市 高峰 1 -		隆1丁目17	7 3番				地積 (㎡)	(129	法令上の規制等
準 一	形状	敷地の利用の 況)現 周i 況	辺の土地の利	利用の状	接面道路の	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設 の状況	ひとの	1 住居 (60,200)
1	: 3.5	住宅 W 2		主宅が建ち並 D既成住宅地		南西4 m 市道		水道、 ガス、 下水	戸畑1.	2 km		(その他) (60,160)
(2)	範囲	東 100 m、西	70 m、	南 60 г	m、北	0 m 標	準的使用	用 甲	住宅地			
近	標準的画地の形ង	大等 間口	約 10) m、 奥行		15 m、 ‡	見模		150 m³₹	建度、	形状(まぼ長方形
隣 — 地 域	地域的特性	特記 特にない				市道	交通	戸畑県	訳 南東	方1.2 km	法令	1 住居 (60,160)
		事項			路		施設	ŧ			規制	i I
	地域要因の将 来予測	当該地域は一般 。戸畑区におり										するものと予測する
	有効使用の判定	戸建住宅地					(4)	対象基準 の個別的 因		l I		
	定評価の手法 適用	取引事例比較法			5	5,000 円/r	_	_				
UJ	9円	収益還元法	収益価			/ 円/r	_					
		原価法	積算価			/ 円/r	_					
(a) -1- 1		開発法		による価格		/ 円/r		≠ = =	3 ф FD 1	+ > /> ⇒ 11	· 1-+ =	5. まるようは小も川
ر تل (م)	場の特性	通勤する 1 2	欠取得者 ら相対的	及び住み替え こ需要の弱い	需要者。	。戸畑区	至中心部	に比較的近	い住宅	需要者の中心は北九州 営地域であるが、傾斜 上地は標準的な画地規		
検討	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ており信頼性が	高い。対 元法の適	象地は自己月 用は断念し <i>1</i>	听有を主	とした一般住	宅が建	ち並ぶ個	斜地勢	の既成住宅	地域は	Rして試算価格を求め こ存し賃貸市場が未発 採用して、鑑定評価額
(8) 公規個 示準格	代表標準地 i 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m \	標 内 準 沢 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し また	公示価格	円/m³	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた (9) 指か 定ら	指定基準地番		—————————————————————————————————————	標準化補正	地域要 因の比 較	更 個別的	の比	基準地 準価格 / ㎡)	標内準 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の準検	前年指定基準	•	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討	. , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	円/m [*]	100	[]	[]	'				その他		
(10) 対年ら	則牛標準1冊格		00 円 / ㎡	価 変	要因	しゃん				戸畑区の地 が鮮明にな		利便性等に優る住宅地 きている。
象標の 基準検 準価討	- 2 基準地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	1等と同一地	形状成況	地類要因					。戸畑区に :して下落側		C相対的に需要の弱い ある。
地格 の等 並か	標準地番号 公示価格 公示価格 (年間	4 O UV 745	- 円/㎡ =■	要 因 %の	 (個別的 要 因		要因に変	変動はな	l I。			
前か	変動率 年間	-1.8 % 半年	一甲	% の								

(1)	比準価格算	定内	訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等		「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	o∄	画地 形状	接面道状況	路の	主要交 設の状	通施 況	法令上の規 制等
а	戸畑010	: 北	九州市戸畑	X			更地	(ほに 形	 ぎ 整	北西8 m	市道			1住居 (60,200)
	- 10599	9														
b	戸畑010		九州市戸畑	X			更地	(不整)	整形	北西7.7	m市道			1 中専 (60,200)
С	- 10502		九州市戸畑	<u> </u>			更地			E	 5形	南東6 m	首路			1 低専
	- 10508		אי לנווונים				文化	()	מוני	H) X0 III.				(50,80) 風致地区
d	戸畑010		九州市戸畑	X			更地			ほほ	 武長	南6 m市	道			1 住居
	- 10201	1						(方用	B T	西4 m 角地				(70,200)
e	- 10201	'								+						
	_							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派価の補品			定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較		性定標準((円/㎡)		固別的要[比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[98.5]	100	100		50 544	100			F 4 7	街道		0.0	54.000
b	54,	326	100.0]	100 [100.0]	100	100.0		53,511	100	7.7] 0		54,7	/1 交i 接i		0.0	54,800
	56,	389	[100.0]	100.0		[90.0]		62,654		3.7]		55,10			0.0	55,100
С	74,:	200	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		74,208	100	0 4.7]		55,09	na l 画t	也	0.0	55,100
d	(200	100.0	[101.1]	100	100.0]		74,200	100			55,0	行道	跂	0.0	55,100
	59,	352	[100.0]	100	[/]	[96.0]		62,505	[113	3.1]		55,20	65 7 0	の他	0.0	55,300
е	()	100	100	100 [100 [<u>100</u>	0]					00.0]	
NO		月率				, ,						 の比較の	[_] 内訳			
	の内容の	動率														
а			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		+4.0	交通・持	· +1	.0 環	境 -7.0
	-(0.15	画地	0.0	行政	0.0	ーその	他	0.0	行政		0.0	その他	0.		
b	正常 %	/月	街路	0.0	 交通・	 接近 0.0	 環境		0.0	街路		+3.0	交通・持	·····································	.0 場場	··················· 境
		0.00	 画地	 -10.0	├	0.0	¦その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.	∟ .0	
С	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・:		- 環境 			街路				·····································		·····································
		0.00	 画地		 行政		└ ├その			 行政		i	 その他		L	
d	正常 %	/月	街路		交通・		環境		0.0	街路				·····································		·····································
		0.15			¦行政		 その			 行政		i	その他		i	+12.U
е	96	/月	街路	7.0	交通・		環境		0.0	街路			交通・持		. 切	
			 画地		- - - 行政		_ - その			 行政			その他			
オは	 	定の理			<u>i </u>		i					i	〔比準個	i格:		55,000 円 / ㎡)

													-1	0, 0, 11, , ,A	(>1<)		. 5.50
(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由	ı	既成	市街地の	ため								
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用がす	可能な場	場合(の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番								
1	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点何	多正	道修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	[] 100							<u>10</u>	0]]		
1	付帯費用 標準化補正 時点修正							費用の補修	有	前効宅地化薬 ≷した価格	ぎで	地域:	要因の	北 個別的 比較	的要因(の 再	調達原価
	(円/㎡)				111	E1変∪ (D価格 (円/㎡)	Pa	で (円/n	n³)	₽X 		LLTX			(円/㎡)	
										(%)]	<u>L</u>]		
į	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	沢																
素地	素 事情の 月率変動率 造 標準化補正 内容 成								月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街品	各	3	泛通	・接近		環境		,	行政			その他	1

(3)	(3)収益価格算定内訳													
(3)	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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)							
法						()	() %							
	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	自己所有を主とした	一般住宅が建ち並ぶ他	賃斜地勢の既成住宅地 域	城に存し賃貸市場が未	発達のため。								

(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	1 開	発法を適用する場合の	の理由								
収	入の現価の総和	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積				
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)				
開発	法による価格			円 (円/㎡)							

鑑定評価書(令和 元 年地価調査) 令和元年 8月 1日提出

北九州戸畑(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事	務所		
北九州戸畑(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	梅田	俊司	ED

鑑定評価額 20,400,000 円 1㎡当たりの価格 91,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元 年	7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月	6日	(<u>6</u>)	[平成31年1月]	72,000	円 / m²
	A 10 - 4		(=) (T-10 = (T-WT	T-144 /TT-15			·路 線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 元 年	6月 22日	(5)価格の種類 	正常価格			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	所在及び地番並び 「住居表示」等		细区中原西 3 丁目 7 6 3 5 」	7番31				地積 (㎡)	()	法令上の規制等
· 华 · 地	形状	敷地の利用の現 況	別の土地の記録	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設との D状況	(60,200) 準防
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅の中に7 も見られる住宅地		南西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	九州工力	大前550 m	(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	30 m、南 40	m、北	30 m 標	準的使用	用 低層	住宅地		
近隣	標準的画地の形状	大等 間口 糸	勺 16 m、 奥行	ī 約	14 m、 ;	規模		220 ㎡程	度、 形状	長方形
地域	地域的特性	特記・特記すべき	事項はない	街 6 m 路	市道	交通施設	1	□大前550	m 法令	文 1 住居 【(60,200)
	 地域要因の将 来予測	当該地域は、最		<u></u> から徒歩[交通利]便施設		 [性に優れてい	 る。近隣地域に特段
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地					対象基準 の個別的 因	集地 ない り要	١	-
` ′	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		3,000 円/	mf				
'	の適用	収益還元法	収益価格	64	4,700 円/					
		原価法	積算価格 		/ 円/					
		開発法	開発法による価格		/ 円/		L. (2-4- 111	1-2-7-7-1		+ > + \ = tm = T - * =
(6)	市場の特性	辺区域内の居住者	畑区のつち概ね中/ のほか、地場企業 ことから土地需要	こ勤務する	るの第一次取	【得者等	である。	最寄駅や	マスーパー等の:	中心は、戸畑区及び周 生活利便施設に近く、 である。
\ \ \ \ \	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	観的価格であり信	頼性は高い。収益(はやや劣る。よっ	西格は収益	益性を反映し	た理論的	りな価格	であるか	、各種想定要	ており、実証的かつ客 素が介在することから 北較考量の上、鑑定評
(8) 公規 示準		標準地	時点 標準化 修正 補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	、 公示価格 ,	<u>[</u>	100 100	100	100			補 正 そ	画地 行政 その他	因 行政 その他
(9) 指か 定ら	•	号 -	時点 標準化 補正	地域要 因の比 較		の比		標内 準訳 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 <u>[</u> 円 / ㎡	100 100	100	100			補 正 そ	画地 行政 fの他	因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	Eら 継続 新規 前年標準価格 の - 2基準地が共 様 である場合の検討	90,000 通地点(代表標準地等	と同一地点) 恰 駅 形 状	/地 垣	3 J るもの ば 、 最寄駅	の傾斜地に近く住	め下落Ⅰ ∈環境がⅠ	こ歯止めた 良好な住 ⁹	がかからず弱含	地価は、上昇基調であ みで推移している。 戸畑区外延部に比べる ている。
準価地の新か	程 標準地番号 公示価格	標準地 +1.7 % 半年F	成 況 要 円/㎡ 因 の	(個別的)要 因	b \ 個別的!	要因に変 	動はない	, I _o		

北九州戸畑(県) - 2 宅地-2

NO	取引事	Į .		也番並びに	「住居表示		類	地積	_	運	画地	接面道		主要交通	施	法令上の規
	例番号	7)等			点	型		(m²)	の形	狱	状況		设の状況		制等
а	戸畑01	C 北:	九州市戸畑	X			更地	()	長方)	ī形	西4.3 mī	市道		1	近商 (80,258)
	- 1020															
b	戸畑01	C 北	九州市戸畑	X			建付地	()	(ほぼ) 方形		南6 m市道西7.5 m	道			1住居 (70,200)
_	- 1070		·				7÷1/⊥			+			→. *			· 40
С			九州市戸畑	l <u>×</u>			建付 地	()	長方 	붼	北東5.5	M市坦			1住居 (60,200)
	- 1020		·	.—			ᆍᄴ			1717	→ =		-		_	4 14 □
d	戸畑01		九州市戸畑	<u>X</u>			更地	()	方形		南6 m市i 西4 m 角地				1住居 (70,200)
_	- 1020	_		10-7			ᆍ地			1313			±		+	4 /→ □
е	戸畑01		九州市戸畑	<u> X</u>			更地	()	ほぼ 方形	t 伎 》	東6 m市道				1住居 (60,200)
NO	- 1109		事情補	時点修	建付減	標準化	推	 定価格	地北	 	 指	上 住定標準価	 fi 個別	 的要因の)	
		/ m)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の比			(円/㎡)				(円/㎡)
а	()	100	[100.8]	100	100		22 007	100			20.04	街路		.0	00.00
b	ď	, 207	100.0]	100 [101.4]	100	[100.0]		86,897	100			90,61	<u>2</u> 交通・ 接近	0	0.0	90,600
_	83	,145	[100.0]	100	[100.0]			81,853	[87			93,65		0	0.0	93,700
c	59	, 497	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		60,151	100 [75			79,98	画地	0	0.0	80,00
d	()	100	[101.1]	100	_100			_100				行政	0	.0	
_	59	,352	[100.0]	100	[/]	[96.0]		62,505	[76			82,24	13 その他		0.0	82,20
e	105	, 656	100 [100.0]	[101.7] 100	100	100 [100.0]		107,452	100 [112			95,76	38	[100 .0	0	95,80
NO	ア事情の内容			補正の内記	7					工地域		の比較の	 为訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+2.0	環境	-5.0
		+0.15	画地	0.0	 行政 	0.0	その	他	0.0	 行政		+2.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接近	-5.0	· · 環境	-8.
		+0.15	画地	+3.0	行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	-5.0	環境	-20.0
		+0.15	画地	0.0	 ¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	-20.0
		+0.15	画地		 ¦行政		- そ の			 行政			 その他	0.0	L	
e	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		1	交通・接近		環境	+10.0
		+0.15	画地		 ¦行政		¦その		-	 行政			 その他	0.0	L	
_	 比準価格決	L ·			I		1					1	〔比準価格			

(2))積算価格算足	定内記	沢												
(2))-1 原価流	去がi	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	ため、	再調達原個	動の	把握が困難。				
(2))-2 造成5	宅地区	内等に存	し原	価法の適用が可	『能な場合	の価格								
ì	造成事例番号	+			-		所在及7	び地番							
17	素地の取得価 (円/㎡		事情補	ìŒ	時点修正	の価権	が補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準化補正	時点	修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
	100										<u>100</u> []]		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		対宅地化率 :した価格	ヹで	地域要因の 較	比 個別的 比較	的要因の) A	調達原価
	(円/㎡)						(円/㎡)	ly)	(円/m	ı̈́)	+x	10+X			(円/㎡)
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	<u>I</u>	00			
7	熟成度修正		[]	/ 100	·		積算值	西格			円/m²			
内	沢						1								
素地	事情の 月 内容]率3	变動率	造成工	標準化補正			月習	室動率	付帯	標準化補正				月率変動率
	% / 月 事費								% / 月	費用					% / 月
地	域要因の比較	<u> </u>		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境		行政		-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	3,803,535	1,001,116	2,802,419	2,181,020	621,399	(0.9750) 605,864	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	14,425,333	円 (64	4,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

(4)開発	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	発法を適用する場合(の理由						
収	入の現価の総和	支出の	支出の現価の総和投下資本収益率販売				売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	ł	延床面積	
	(円)	(円)			(%)		(円/m²)	(m²	(円/r	n²)	(m²)	
開発	法による価格				円 (円/㎡)					

(3)	-2 想定建	建物の状	大 況											·加广畑(宗 <i>)</i>			516-4
		用	途		建築ī	面積	(m²)		構造	• 階	站層		延床面	面積		(m²)
共同	自住宅						120.00	В	:	2 F						240.00	
2	 公法上の規	制等															
用道			基準建蔽率	筝等	指定容積	責率	基準容積率等	地積			間口・奥	 行		前面道路、	幅員等		
1년	主居 方		6	60 %		200 %	200 %		223	m²	m	×	m	前面道路: 特定道路ま			6.0 m m
—— 札	思定建物の)概要	ファミリ-	- タ <i>′</i>	イプ、平	 均専有面	面積40㎡各隊	 皆 3 戸	有効 の理由		100.0	% 外	階段的	使用のため			
(3)	-3 総収益	 新田内	 3														
	階層	用道		床面	i積	 有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	 当たり月 §料	額	月額支	払賃料	а	保証金等(月数	枚) a保	証金等	(円)
	14/6				(m²)	(%)	(m²)					(円)) b	権利金等(月数	b権	利金等	(円)
	l ~ 1	共同信	主宅		120.00	100.0	120.00		1,3	60		163,20	0	1.0			3,200
	•									\dashv				1.0	_		3,200
2	2 ~ 2	共同包	主宅		120.00	100.0	120.00	00 1,360				163,20	0	1.0)	16	3,200
	~																
	~																
	~												\downarrow				
	±1				240.00	100.0	240.00					326,40	0				6,400
	計	€ 承习							20	26 4	100 III	40Æ					6,400
	F額支払賃 共益費(管								32]/m² ×	20,4	400 円 ×	12ク) m ² x 12			•	3,916,8	00円
			の算出根拠					1.3	7/111 🗴			111 × 12	773				011
			車場使用料等	等)				円	 /台 ×		台	×12ケ月	∃ +		=		0 円
貨	資倒れ損失	 (算出	根拠、金額))													0 円
3	E室等によ + a)×空	こる損失 ≧室率 A	∈相当額 \(%)+(×空	室率B((%))	3	,916,800)円 × 円 ×			5.0 %	=			195,8	340 円
Ļ	 人上計	+ a+							13						;	3,720,9	
仔	ママス マスティア マスティス マイス こうしゅう こうしゅう しょう ないしょう スティス しゅう	運用益	姓(空室損失者	考慮後			326	,400 円	×	95.	0 % ×		1.0	0 % =		3,1	01 円
柏	重利金等 <i>0</i> .	運用益	益及び償却額	(空室	宣損失考	慮後)		年数(,400 円		4 年 95.	F) 運 0%×	用利回		1.00 %) .2563 =		79,4	174 円
7	- の他の収 <i>)</i>	∖に係る	保証金等の運	用益((空室損失	考慮後)		円	×		% ×			% =			0 円
4	総収益	+	+ +					3,	803,535	円		(17,056	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≝	またりσ	月額支払賃	料の	算出根拠	<u>L</u>	()内は支	払賃料									
NO	事例番	号	事例の実 実質賃料 (円/m		事情社正	浦 時,	点修 標準化 補正	之 建物 建物	物格 因	地域の比	「要」 基 に較 格差	準階 修正		定実質賃料]/㎡)	基準地	!基準階	の賃料
а	戸畑 0 1 賃) -	C (1,57		100 [100.0	[100] 100		100		100 105.		0.0]		1,495	対象基準月額実	質賃料 1,390	円/㎡
b	戸畑 0 1 賃) -	C (1,24		100 [100.0	[100] 100				<u>100</u> 101 .		0.0]		1,230	月額支		円/㎡)
С	-		()	<u>100</u>		100] [100] [00			基準階	1 F	В

				· ,	
(3)-5 総費用算出内訳					
項目	身	ミ額相当額	算 出	根 拠	
修繕費		133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %	
維持管理費		470,016 円	3,916,800 ×	12.0 %	
	土地	46,800 円	査定額		
公租公課	建物	283,900 円	33,400,000 ×	50.0 % × 17.00	/ 1000
損害保険料		33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %	
建物等の取壊費用の積立金		33,400 円	33,400,000 ×	0.10 %	
その他費用		0 円			
総費用					
~		1,001,116 円	(4,489 P	円/㎡) (経費率	26.3 %
(3)-6 基本利率等					
r :基本利率		4.6 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b : 仕上割合(仕上価格 ÷ 建物	等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益				·	
項目	查	定額	算 出	根拠	
建物等の初期投資額		33,400,000 円	135,000 円 / ㎡×	設計監 240.00 ㎡× (100%+	理料率
元利逓増償還率		0.0653	躯体部分	仕上部分	設備部分
		2,181,020 円	0.0521 × 40 % + 0.0655 >	40 % + 0.0915	× 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(2,101,020 円 9,780 円/㎡)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				3,803,535	5 円
総費用				1,001,116	6 円
純収益 -				2,802,419	9 円
建物等に帰属する純収益				2,181,020) 円
土地に帰属する純収益 -				621,399	9 円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			605,864	4 円
X (0) 0 1 44 0 10 4 (T-4)	\pp <-! :-		(2,717	7 円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		14,425,333 円	(64,700	9 円/㎡

(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) - 3 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号	<u>1</u>	提出先	所属分科会名	業者名福山不動産鑑定事			监定事務所	Ť		
北九州戸畑(県) -	3	福岡県	福岡第2	氏名	氏名 不動産鑑定士			」節子		印
鑑定評価額			13,900,00	00 円 ′	1 ㎡当たりの	O価格			99,000 円/	m²
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 元	年 7月 1	日 (4)鑑定評価日	(令和元年 7月 8日		3日 (6)路	[平成31年1月]	79,000 円/	m²
		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,						- 曳炉価サけ位家		/立

正常価格

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

令和 元 年 6月 28日 (5)価格の種類

更地としての鑑定評価

2														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	バに 北九州 (天神 1			丁目 1 2	20番2					地積 (㎡)		140	法令上の規制等
準 · 地	形状	敷地の利 況		周辺(況	D土地の利	利用の状	接面	道路の制		供給 処理施 設状況	主要接近	な交通施証 の状況	ひとの	1住居 (60,200)
	1:1.2	住宅 W 2			-般住宅、 昆在する既		北8 m 市道		:	水道、 ガス、 下水	戸畑1.	6 km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m.	、西 1	50 m、 į	南 100 r	m、北	100 m	標準的	的使用	1 低層	住宅地			
近	標準的画地の形料	大等 間	1 約	10 n	n、 奥行	ī 約	15 m	、規模	莫		150 ㎡和	 呈度、	形状 {	長方形
隣 地 域	地域的特性	特記・特に	ない			街 8 m	市道			1	ママック マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マスティス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイス マイ	方1.6 km		1 住居 ¦(60,200)
		事項				路			施設	1			規制	1
	地域要因の将 来予測													態のまま推移すると も見込める。
(3)聶	最有効使用の判定	低層住宅地]					·	(対象基準 の個別的	^{‡地} な	l I		
` ′	監定評価の手法	取引事例比	較法 比	2準価格		10	3,000	円/㎡		因				
σ.)適用	収益還元法	ЦУ	7益価格		7	0,200	円/m²						
		原価法	秱	算価格			/	円/m²						
		開発法	開	発法に	よる価格		/	円/㎡						
(6) 市	万場の特性	隣地域は古	くからの クセスは	住宅地は 良く居(或であり、 主環境はE	中規模(良好と言:	の一般に える。平	E宅が建 ⁷ 地の需	ち並ん 要増に	でいる 伴い、	。当該地価の	地域は、幹	線道路	O中心となる。当該近 格背後に位置し、利便 E維持しており、中心
` 核	成算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	においては	想定要素 収益価格	が多い。 を関連	ことからす	も、収益(生を追す	えいて取り	引価格	8を決定	する状況	況には至っ	ておら	ごで、収益価格の算定 らず、比準価格に重心 いうえ、上記のとおり
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		点	標準化 補正	地域要 因の比 較	世 世 世	因の			標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた		円/㎡	[10		100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		抗	標準化補正	地域3 因の比 較		因の	対象基 の比準 (円 /	基価格	標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	別年指疋基準	地の価格 円 / ㎡	[10	0 [100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	9	8,000 F		価 変 格 動	一般的 要 团								留まる。土地の需要は は取引も散見される。
基準 準価	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地		準地等と	同一地点 -	形状成況	世 要 因								で、良好な居住環境・ 巻地域に押され気味。
地格 の等 前か	公示価格	+1.0 %		-] / m² %	要 因 の	(個別的)要 因		別的要因	因に変	動はない	l _o			

VO	取引事	Į ,	所在及び地	番並びに	「住居表示	取引時	類	地積	. 3	Ī	画地	接面道	路の	主要交通施	
	例番号	7	,等			点	型		(m²)	の J	形状	状況	į.	役の状況	制等
a	戸畑 0 1	C 北	九州市戸畑	X			建付地	(長7	方形	北東8 mī	市道		1 住居 (60,200)
	- 1059														
b	戸畑 0 1		九州市戸畑	<u>X</u>			更地	(長7 	方形	西4.3 mī	节道		近商 (80,258)
С			九州市戸畑	X			建付地	(長7	 方形	南東8.3 北東3.3			商業 (90,400)
	- 1059	97										角地			
d	戸畑 0 1		九州市戸畑	X			更地	(ほI 形	ぎ整	北西5.5	m市道		1 住居 (60,200)
e		_	九州市戸畑	X			建付地	(ほl)方テ	ぎ長 形	南6 m市i 西7.5 m	道		1 住居 (70,200)
	- 1070	02										角地			
VO	取引(円)	西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格円/㎡)	地: 因の	域要 比較	格	推定標準値 (円/㎡)	個別 比較	則的要因の 対	査定価格 (円 / ㎡)
а	(90	,610	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		91,425	10	0 7.6]		104,36	街路	0.0	104,000
b	()	100.0	[100.8]	_100.01	100.0		31,423	_10			104,50	66 交通・ 接近	0.0	
_	86	,207	[100.0]	100	[/]	-		86,897	_	4.5]		102,83		0.0	103,000
С	78	,730	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [102.0]		90,807	10 [9	1.4]		99,35		0.0	99,400
d	(,915	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		89,915	10	0 7.1]		103,23	一 行政 32 その他	0.0 b 0.0	
e	(,915	100.0	[101.4]	_100	100.0		09,910	_10			103,23		[100.0]	,
						[103.0]		81,853				100,31		100	100,000
NO	ア事情 の内容		ウ標準化	伸止の内記	К					工地口	ッ 要达	の比較の	习 訳		
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・指	 适 0.0	環境		0.0	街路		0.0	 交通・接近	t +3.0 H	 ^{震境} -15.0
		+0.08	 画地		¦行政		- そ の			 行政			 その他	L	
b	正常	% / 月	街路		交通・指		環境		0.0	街路				t +10.0	^{震境} -20.0
		+0.15			- - - 行政		 その			 行政		i	 その他	0.0	-20.0
<u> </u>	正常	% / 月			交通・指		-		0.0	街路		-		0.0 +13.0	景境 05.0
_	12.13	0.00			 行政					 行政		i	~~	i	^{良児} -25.0
Ч	正常	% / 月			1		¦その 環境		0.0	街路					晋培
u	тф ,	% / 月 0.00			交通・指 		- □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □					<u>-</u> -		+9.0 ^H	^{艮-見} -15.0
_	T#		四地		¦行政		その		0.0	行政 			その他		= 1±
e		% / 月 +0.15			交通・指		┆ 環境 └			街路			交通・接近 	<u>-</u>	^{誛境} -15.0
			画地	+3.0	∤行政	0.0	¦その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	

(2)	(2)積算価格算定内訳																
(2)	-1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に存	享し、	土地の再調	建原	原価を求	えめるこ	ことが困難	なため)。	
(2)	-2 造瓦	艾宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能なり	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
3	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B (円/㎡)	遣	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100]]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		正後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		i効宅地化率 とした価格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因0	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)]	1]		
Ź	热成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円/m²			
内記	·R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
	% / 月 事費							% / 月							% / 月		
地均	地域要因の比較 街路				3		·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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,120,843	424,200	1,696,643	1,273,350	423,293	(0.9750) 412,711	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,826,452	円 (70	0,200 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						

(4)開発	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	1 開	発法を適用する場合の	の理由						
収	入の現価の総和	支出の現価の絲	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積		
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)		
開発	法による価格			円 (円/㎡)					

(3)-2 想定建	単物の状	況									167	几州尸畑(県) ———	- 3	
	用	途	建築面	積		(m²)		構造・	階層		延尿	末面積		(m²)
共同住宅					70.	.00	L S	2	F				140.	00
公法上の規	制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	[率	基準容	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
1 住居		60 %		200 %		200 %		140 m²	10.	.6 m×	13.5 n	前面道路: n 特定道路割	市道	8.0 m m
想定建物の)概要	軽量鉄骨2階	└──── 建、単身	者向ける	3 5 m²i	程度の共	同住宅	有効率 の理由	10	00.0 %	外階戶	役のため	С СОУБЕНИЕ .	
(3)-3 総収益	 ★質出戊													
階層	用途			 有効 率	有效	动面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 ঋ	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金領	等 (円)
P日/百				— (%)		(m²)	(円)	11-1			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	等 (円)
	+	+ 😾	70.00	100.0		70.00		4 000		0.4	000	1.0)	91,000
1 ~	共同住		70.00	100.0		70.00		1,300		91	,000	1.0	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
~ 2	共同住	宅	70.00	100.0		70.00		1,300		91	,000	1.0		91,000
	~													
~														
~														
~														
±1			140.00	100.0		140.00				182	,000			182,000
計 年額支払賃	 € ¥3							102	000 5	円 × 12	<u></u>			182,000
a共益費(管							円/	'm² ×	000 [ショ < 12ケ月		2,102	0 円
b共益費(管		 の算出根拠			共益領	費の授受		… <u>^</u> とされてい	いない		,	<u>, </u>		013
		車場使用料等)				円/台 × 台 ×12ケ月+ = 0 F								0 円
貸倒れ損失	ミ(算出	根拠、金額)			敷金									0 円
空室等によ						2,	184,000	円×		5.0) %	·		
(+ a)×至	室率 A	·(%)+(×笠	室率B(%))	+			円×			% =	:		,200 円
以上計	+ a+					400			0.01			22.04	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	,800 円
		(空室損失考慮 及び償却額(空		豊谷)		182, 供却 给	000 円:		.0 % 年)		1 回り(1.00 % =	1	,729 円
准小亚马	建用皿	1次の資料報(土	主]只人"与!!	e i文 <i>j</i>			000円:		.0 %			0.2563 =	44	,314 円
	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)			円:	×	%	×		% =		0 円
総収益		+ +					2,12	20,843 円		(15,149	円/㎡)	
		月額支払賃料の) 内は支		. د. ا مد			t.b			1946 - J
NO 事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情報	事 時 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	J格 地 E 因の	域要 比較	基準[格差修]		查定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準	階の賃料
a 戸畑 0 (賃)	(賃)			[100]		100 [100.0]	<u>100</u> [100.			<u>100</u> [100.0]	1,340		料 29 円/㎡
b 戸畑 0 1 C (賃) 1,351 100 100 100 100 100 100 100 100 100 1				100 [100.0]	<u>100</u> [98.0	<u>100</u>		100 [100.0		1,392	月額支払賃 ⁵ (1,30	枓 00 円/㎡)		
c 戸畑 C (賃)	C 戸畑 0 1 C (賃) 1,204 100 [100.0] 100.			100 [100.0]	100 [102.	_		100 [100.0]	1,312	基準階 2	F B		
		(1,132)												

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	Э	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		78,000	円	19,500,000 × 0.4 %		
維持管理費		109,200	円	2,184,000 × 5.0 %		
0.70 O.40	土地	32,300	円	查定額		
公租公課	建物	165,700	円	19,500,000 × 50.0 % ×	17.00	/ 1000
損害保険料		19,500	円	19,500,000 × 0.10 %		
建物等の取壊費用の積立金		19,500	円	19,500,000 × 0.10 %		
その他費用		0	円			
総費用						
~		424,200	円	(3,030 円/㎡) (編	圣費率 2	20.0 %)
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.6	%	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 ∘ : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	. 9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		19,500,000 F	9	135,000 円 / ㎡× 140.00 ㎡×	設計監理	L料率 3.00 %)
		0.0653		躯体部分 仕上部分	<u> </u>	設備部分
		1,273,350 F	п	0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % +	0.0915 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(9,095 円/	-			
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益				:	2,120,843	円
総費用					424,200	円
純収益 -					1,696,643	円
建物等に帰属する純収益					1,273,350	円
土地に帰属する純収益 -					423,293	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				412,711	円
X X	\m~!			(2,948	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		9,826,452	円	(70,200	円/m²

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	福山不動産鑑定事務所	_
北九州戸畑(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 福山 節子 印	Ŋ

鑑定評価額11,700,000 円1 ㎡当たりの価格58,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月	8日	(6)	[平成31年1月]	47,000	円 / m²
(a) = U = = = =	A13 = 5 0 0 0 0	(= \ /T+0 = 15*F	T-W/T-15		路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格 		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

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要	1									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		5戸畑区福 2 - 18 -	柳木 2 丁目 ´ 7 」	9番1()			地積 (㎡)	(202	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 況	の現 周況	辺の土地の	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 D状況		1 低専 (50,80)
	1:1.2	住宅 W 2		現模一般住宅か は宅地域		西6 m 市道		水道、 ガス、 下水	戸畑2.8	km		(その他)
(2)	範囲	東 50 m、	西 200 m	າ、南 100 ເ	m、北	100 m - 村	標準的使用	用 低層	住宅地			
近四	標準的画地の形物	大等 間口] 約 1	I3 m、 奥行	ī 約	16 m、	規模		200 ㎡程	度、	形状 信	ほぼ長方形
隣 地 域	地域的特性	特記特にな	L		街 6 m	市道			R 南東方	52.8 km		1 低専 ¦(50,80)
		事項			路		施設				規制	
	地域要因の将 来予測											るものと考えられ、 らのと予測される。
(3)最	最有効使用の判定	低層住宅地	7		22110	G (1312	(4)	対象基準 対象基準 の個別的 因	準地 なし		, ,	30 C 7 M C 10 C 8
, ,	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準値	西格	58	3,000 円/	′ m²					
0.)適用	収益還元法	収益値	西格		/ 円/	′ m²					
		原価法	積算個	西格		/ 円/	′ m²					
		開発法		去による価格		/ 円/						
(6)市	5場の特性	の強い通勤者	が中心とな して旧弊化	iる。勾配のi どしており、i	ある街路》 新規需要I	凸いに中規札 は弱い。当記	莫住宅地 [」] 亥近隣地 [」]	或が形成 或に特段	され、- の変化に	-般住宅が はなく地価	建ち並	心は、戸建住宅指向 ぶが、宅地開発時点 下落傾向で推移して
· É	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	を追求して、	取引価格か 準価格に重	が決定する状況 記心を置き、プ	兄には至っ 不動産の語	っておらず、	賃貸市均	場は未成	熟なまま	₹である。	よって	等を建設し、収益性 、収益還元法の適用 比較検討のうえ、上
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	便 個別的 出 要因の 比較	の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	/ 小元1冊格		[]	100	100	[]			補正	画地		因 行政 その他
格し をた		円/m²	100	[]	[]	100				行政 その他		ての他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標内準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円 / m²	100	[]	[]	-			正 7	行政 fの他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	59	,200 円/m		一般的 要 因	NOD (1)			 度。消費=	 も横這い程		」 記まる。土地の需要は 取引も散見される。
基準準価地格	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準標準地) 標準地	・地寺と同一:	地点)形成況		が、玄				地域で、旧 要は弱含み		ー般住宅が建ち並ぶ]にある。
の等前か	公示価格	-2.0 % 	円 / m 4年間		要因	個別的	要因に変	の動はない	, I _o			

<u> </u>	比準価格											107 07117	- 州(末)		
(1)	几年1111份	昇走!!	7/a1							_					
NO	取引事 例番号	. F	所在及び地 」等	番並びに	「住居表え	取引時点	類 型	地積	(m²)	画地の形状	接面道状况	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑01		九州市戸畑	区			更地	()	ほぼ整形	北6 m道	路			1 低専 50,80)
b	- 1140		九州市戸畑	X			更地	(,	ほぼ整)形	北西8 m	市道			1 住居 (60,200)
	- 1059	9						,	,						
С	戸畑 0 1	C 北	九州市戸畑	X			更地	()	不整形	北西7.7	m市道			1 中専 (60,200)
	- 1050)2													
d	戸畑 0 1		九州市戸畑	区			更地	()	ほぼ長 方形	南6 m市 西4 m 角地	道			1住居 (70,200)
	- 1020)1													
е	-							()						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	地均	或要 比較 木	推定標準(各(円/㎡)]別的要因の 注較)	査定価格 (円/㎡)
а	l `) , 555	100 [100.0]	[100.4] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.0]		51,935			58,0	街路 93 交通	j •	0.0	58,100
b	(54) , 326	100 [100.0]	[98.5] 100	100	100 [100.0]		53,511			56,5	接近	i C	0.0	56,600
С	(56) , 389	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [90.0]		62,654			57,9			0.0	57,900
d	(59) , 352	100 [100.0]	[101.1] 100	100	100 [96.0]		62,505			57,2	行政 39 その		0.0	57,200
е	()	100	100	100	<u>100</u> [100 r				[100 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情・	イ日家		 補正の内記		l J				_	因の比較の	 内訳	100		
140	の内容		_ √1 ,π-1 10	IMTT-ANK 20	`				-	一 ~也*3女	,⊫⊒ VZ VU∓X VZ	r 3 🛚 🗸 🗎			
а			街路	0.0	交通・持	· 0.0	環境		0.0		-3.0	交通・接	近 -3.0	環境	-5.0
		+0.10	画地	-10.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	0.0	その他	0.0		
b			街路	0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	 封路	+2.0	交通・接	近 +7.0	環境	-15.0
		-0.15	画地	0.0	 ¦行政 '	0.0	\ て の	他	0.0	 行政	+2.0	その他	0.0		
С	正常 9	%/月		0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	 封路	+4.0	交通・接	近 +2.0	環境	0.0
		0.00	画地	-10.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政	+2.0	その他	0.0		
d		%/月		0.0	交通・技	_{妾近 0.0}	環境		0.0	封路	0.0	交通・接	近 +2.0	環境	+5.0
		+0.15	画地	-4.0	 ¦行政 '	0.0	その	他	0.0	 行政	+2.0	その他	0.0	L	
е	9	%/月	街路		交通・持	· 接近	環境		í		 	交通・接	近	環境	
			画地		 行政		その	他	1	 行政	 	その他			
オト	 七準価格決	· 定の記	 里由									〔比準価	各:	58	3,000 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 58,000円/㎡]

												北方	九州戸畑	(県)	- 4	ļ	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳														
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既	成市街地	 に存し、	土地の再記	周達	原価を変	求めること	<u></u> とが困難	なため	۰.		
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用がす	可能な場	合の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在	及び地番									
1	素地の取得 (円/		事情補	ìŒ	時点修正		世の補修正 西格 (円/㎡		成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点傾	》 正		正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
			<u>100</u>		100						<u>10</u>]	<u>[</u>] 0			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	E 時点修正		帯費用の補 後の価格 (円/㎡	肾	i効宅地化率 にた価格 (円/n		地域較	要因の比	個別的 比較	勺要因♂) Ā	調達.	京価 円/㎡)
			100 []	100				(%)	[]	<u>I</u>]			
Ī	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			F] / m²				
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	变動率	造 成	標準化補正			月3	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比	較		街路	烙	交)	通・接近	,	環境			行政		-	その他	ļ	
(3)	収益価格算	章定内	訳 														
(3)	-1 収益還	元法(直接法)の	適月	用又は収益還元	法が適用	できない	場合の理	曲								
	総収益		82	書日	B	ない はい		建物に	帰屋する		十批に	帚屋する	未収	入期間	修正	谖	元利回り

(3)	以金仙馆异定内扒						
(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	自己使用目的が中心	であり、収益目的の強	建物は見受けられず、 貸	賃貸市場が未成熟なた	め。	

(4)開発	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	の理由					
収	入の現価の総和	支出の現	価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	ŧ	建築工事費	延床面積
	(円)		(P	円)	(%)		(円/m²)	(mُ	((円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			F	円 (円/㎡)				

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) - 5 宅地-1

倍率種別

基準地番号	1	提出统	ŧ	所属分科会名	業者	名	梅田ス	不動産	鑑定事	事務所			
北九州戸畑(県) -	5	福岡県	礼	a岡第 2	氏名	3 7	不動產	奎鑑定	<u>:</u> ±	梅田	俊司		ED
鑑定評価額				14,100,00	00 円	1 ㎡当 <i>t</i>	こりσ	価格				79,000	円/m²
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 元	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和 元	; 年	7月	6日	(6)路	[平成31年1月]	63,000	円 / m²
` '				, ,						線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月	22日	(5)価格の種類]	正常価格	各			価	倍率種別		

郷定証価額の注定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

2	艦定評価額の決定	の理由の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等		州市戸畑 木1 - 4		木1丁目	4番2					寸 (m	也積 ㎡)	(179	法令上の規制等
地	形状	敷地の利況	川用の現	周迈 況	2の土地の	利用の状	接面	道路₫	D状況	供給 処理施 設状況	接		\$交通施設)状況	足との	1 住居 (60,200)
	1:1.2	住宅 W 2			一般住宅、 に混在する(北4 m 市道			水道、ガス、	戸畑	∄2.4	km		(その他)
										下水					(60,160)
(2)	範囲	東 100 m	、西	100 m、	南 50	m、北	100 m	標準	隼的使用	用【低層	住宅	地			
近 隣	標準的画地の形物	大等 「	間口 約	12	m、 奥行	声 約	15 m	、	模		180 ı	m²程』	雙、 ·	形状	長方形
地	地域的特性	特記 特記	すべき事	頭はな	l I	街			交通					法令	(60,160)
域		事項				路 !			施設	 				規制	
	地域要因の将 来予測	近隣地域に進みつつる								きとんど	変動	は見	当たらな	いが、	古家の建て替えが
(3)最	者効使用の判定	低層住宅均	也							対象基準 の個別的		ない	l		
(5)錇	定評価の手法	取引事例比	2較法	比準価村	 各	8	0,500	円/n	n²	因					
σ	適用	収益還元法	Ė,	収益価権	各	5	8,200	円/n	n²						
		原価法	:	積算価	各		/	円/n	n²						
		開発法		開発法に	こよる価格	i	/	円/n	n²						
(6)市	場の特性	需要の旺盛	なる地域 宅付の	或であり 売買が−)、地域水 -般的であ	準もかな	り高いる	というさ	ことがつ	できる。	既成	市街	地が中心	なのて	なるものの平坦地は 開発団地はほとんど 傾向にあり住宅地で 1
) 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	較的高い地	b域である むし、前 ⁴	るため、 F対象基	収益性が 基準地の価	十分に反	快され ?	ず収益(価格はイ	氏く求め	られ	た。	そこで比	:準価格	である。地価水準が比 名を標準とし収益価格 分に参酌して鑑定評価
(8) 公規f 示準	代表標準地 面 標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内	標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		ſ]	100	100	ſ	1					画地		因 行政
格し をた		円/n	\int_{1}^{2}	00	[]	[]	100						行政 ·の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内	準	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円/n	n² [00	100	100	[100]					画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標(基準価)	の	通地点(代表	77,600 漂準地等と		価 変 動 状況	地地	國人 高成人 高	るものの 高台の個	D傾斜地 頁斜地 の	めの下落)住宅地	に歯」 を除し	上めた ハて、	がかからす	「弱含み 注宅地に	型価は、上昇基調であ サで推移している。 ニついては、供給が需
生価が地格の等がかかり	標準地番号 公示価格 変動率 年間			- 円 / ㎡	成 が 要 因 の	個別的	5 _】 個	固別的要	更因に変	動はな	l 1.				

														訳	格算定区	比準個	(1)
法令上の規 訓等	通施兄	主要交通 設の状況	の自設	接面道路の状況	画地形状	n³) ((r	地積	類型	取引時点	表示	「住居表	番並びに	所在及び地 」等	事号	取引	NO
中専 (,200)			5道	北西7.7 m市	整形)		(更地				X	九州市戸畑	1 C 北	戸畑(а
															0502		
低専 ,80) 改地区	(<u> </u>	南東6 m道路	方形) {		(更地				<u>X</u>	九州市戸畑	1 C 北)508		b
主居),200)				西6 m市道	ぼ長 形			(建付 地				X	九州市戸畑		戸畑(С
蓟 ,200)			5道	南東5.2 m市	ぼ長 形			(更地				X	九州市戸畑	1 C 址	戸畑(d
															104	- 1	e
)		(-	е
査定価格 (円/㎡)	国の	別的要因(較	個別 比較	定標準価 円/㎡)	格(地域要の比較)	定価格 円/㎡)		標準化 補正		建付 価の補	時点修 正	事情補正	引価格 円/㎡)	取 (NO
78,000	0.0		街路 交通・	78,025	1	100 80.3	4 -	62,654		100 [90.0]	_	100	[100.0] 100	<u>100</u> [100.0]	56,389	(а
	0.0		接近	70,020	'	100		02,00		100		100	[100.0]	100)	(b
79,900	0.0		環境	79,879]	92.9	8 1	74,208		100.0]]	100	100	100.0]	74,208	,	_
82,500	0.0		画地	82,455	1	91.8	4 -	75,694		[100.0]	0]	[100.0	[100.7] 100	[100.0]	75,168 [°]	(С
81,800	0.0		行政 その他	81,779	1	100 103.0	2 -	84,232		100 [80.0]	_	100	[100.6] 100	100 [100.0]	66,984	(d
01,000	0.0]	[100.		01,770		100		01,202		100		100		100)	(е
	10	100	 R	 D比較の内訴] 域要因([]]		100 補正の内訓	ウ標準化			NO
												_			変動率	の内装	
-25.0	0 環境	近 +3.0	通・接近	+4.0 交通) 借品	0.		環境	近 0.0		交通・		街路		正常	а
	0	0.0	の他	0.0 7 0		行政	0.	他	¦その	0.0		¦行政 '	-10.0	画地	0.00		
+5.0	0 環境	近 -2.0	通・接近	-5.0 交通) 街路	0.		環境	近 0.0	·接ì	交通・	0.0	街路		正常	b
	0	0.0	か他	-5.0 \ Z 0		7 行耳	0.	他	その	0.0		¦行政	0.0	画地	0.00		
-10.0	0 環境	近 -1.0	通・接近	+3.0 交通) 街路	0.		環境	近 0.0	·接ì	交通・	0.0	街路	% / 月	正常	С
		0.0	 の他	0.0 \ 7 0	 :	7 行正	0.	 他	こっての	0.0		├── ¦行政	0.0	画地	+0.14		
0.0	0 環境	近 -1.0	通・接近	+1.0 交通	·) 街路	0.		¦ ¦環境	近 0.0	・接ù	文通・	0.0	街路	% / 月	正常	d
		0.0	 の他	+3.0 20	 :		0.		その			- 行政		 画地	+0.10		
	環境		通・接近		†	街路			 環境			交通・		街路	% / F		е
	<u>L</u>		 の他	¦ ¦₹0	 :	 行I		-	` て の			¦行政		 画地			
_ 5(80	洛:	か他 ン準価格:	i		行正		他	¦その '			¦行政 <u>-</u>			各決定の	上 七準価 ²	オ

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原信	正法が	適用でき	ない	場合その理由	I	既成	市街地のた	こめ、	再調達原個	画のi	把握が困	難。				
(2)	-2 造瓦	找宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	可能なは	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番								
137	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 B 〔円 / ㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準	化補正	時点値	多正	追修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100]]		
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	公補正	時点修正		E後σ	費用の補修)価格 (円/㎡)		前効宅地化率 にの格 (円/m		地域	要因の	比 個別的比較	的要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]				
Ź	热成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格				円/m²		•	
内記	R																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	或要因の比	較		街路	各	3		·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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	2,815,361	551,468	2,263,893	1,815,340	448,553	(0.9750) 437,339	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	10,412,833	円 (5	8,200 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						

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

(3)-2 想定建	単物の状	代 況								5/1/11/广畑(宗)		七地-4
	用	途	建第	至	(m²)		構造・阝	皆層	3i	E床面積	((m²)
共同住宅					100.00	L S	2 F				200.0	0
公法上の規	制等								I			
用途地域等		基準建蔽率	等指定额	系 積率	基準容積率	等地積		間口・	奥行	前面道路、	幅員等	
										前面道路:		4.0 m
1 住居			0 %	200 %	160		179 m ²	12.0	m × 15.0	m l	までの距離:	m
想定建物の)概要	ファミリ - 同住宅	-タイプで	平均専有同	面積 5 0 ㎡ ×	4戸の共	有効率 の理由	100.	0 % 外階	皆段使用のため		
(3)-3 総収益	算出内	引訳										
階層	用道	<u> </u>	床面積	有効率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	月額	支払賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
P白/管			(m²)		(n		.ተተ		(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	共同包	主宅	100.0	100.0	100.	00	1,208		120,800	1.		20,800
1 ~ 1										1.		20,800
2 ~ 2	共同包	主宅	100.0	100.0	100.	00	1,208		120,800	1.		20,800
												20,000
~												
~												
~												
			200.0	100.0	200.	00			241,600			41,600
計	E-W-1						044	000 FI				41,600
年額支払賃							/m² ×	000 円	× 12ケ月		2,899,	
a共益費(管 b共益費(管		 の算出根拠			地域性・規			きむほ	m ² x 12ク 料に含む	<u>' 月 =</u> ものとして想定		0 円
		車場使用料等	 })		3 NIL 77		/台 ×		台 x 12ケ月		=	0 円
	•	根拠、金額)	<u>, </u>		敷金等によ							0 円
空室等によ		相当額				2,899,200	円×		5.0 %			
(+ a)×至			× 空室率 B	(%))	+		円×		%	=	•	960 円
以上計	+ a+		≠ 虚後 \			11 COO TT	. 05	0.0/		1 00 04 -	2,754,	
		き(空室損失考 を及び償却額		と信後し		41,600 円 却年数(× 95.	.0 % × E) i	運用利回り	1.00 % =	2,	295 円
						41,600 円	× 95	0 % ×	C. 13131117	0.2563 =	58,	826 円
		保証金等の運	用益(空室損	失考慮後)		円		% ×		% =		0円
総収益		+ +	lu ^~···-	1hn		•	315,361 円		(15,728	円/㎡)	
(3)-4 1 ㎡当 NO 事例番)月額支払賃 事例の実			()内は 点修 標準	支払賃料 建物 建物	物格 地址	或要	基準階	査定実質賃料	基準地基準階	皆の賃料
- 71/3H	,	実質賃料	正	IE	補正	差修』	E 因の比	較格	差修正	(円/㎡)	± 7-0 æ 71	 2 (1.1
a 戸畑 0 1 賃)	C (1,60	[100		0.0] 100 0 [100.	<u>100</u> 0] [105			100 100.0]	1,275	対象基準階の 月額実質賃料 1,235	l 5 円/㎡
b 戸畑 0 1 賃)	C (1,25	[100		0.0] 100 0 [100.	100 0] [100			100 100.0]	1,143	月額支払賃料 (1,208	∤ 3 円/㎡)
С		(100	<u>[</u>	<u>100</u>] [] [] [100		- 基準階 1 F 	В

						. ,		
(3)-5 総費用算出内訳								
項目	3	ミ額相当額			算出根	拠		
修繕費		111,200 P	3	27,800,000) ×	0.4 %	6	
維持管理費		115,968 P	3	2,899,200) ×	4.0 %	6	
\\ \(\) \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	土地	32,400 P	査定額					
公租公課	建物	236,300 ₽	3	27,800,000) ×	50.0 %	17.00	/ 1000
損害保険料		27,800 P	3	27,800,000) ×	0.10 %	6	
建物等の取壊費用の積立金		27,800 P	3	27,800,000) ×	0.10 %	6	
その他費用		0 P	3					
総費用								
~		551,468 円	3 (3,	081 円 /	'm³) (経費率	19.6 %
(3)-6 基本利率等								
r:基本利率		4.6 %	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	数			40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	n ♭ : 仕上の	の経済的耐用年数	数			25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n ∘:設備(の経済的耐用年数	数			15 年
m:未収入期間		0.5 年	: 未収入	、期間を考慮した	:修正率		(0.9750
(3)-7 建物等に帰属する純収益			·					
項目	查	定額		算	算 出 相	艮 拠		
建物等の初期投資額		27,800,000 円	42	5 000 FII / m²		000 002	設計監3	
元利逓増償還率		0.0653		5,000 円 / m² × 呕体部分		200.00 ㎡ > 比上部分	(100%+	3.00 %)
			0.0521 ×	40 % + 0.	0655 ×	40 % +	0.0915	< 20 °
建物等に帰属する純収益 ×		1,815,340 円 10,142 円/㎡)					
(3)-8 土地に帰属する純収益	,	·	,					
総収益							2,815,361	円
総費用							551,468	円
—————————————————————————————————————							2,263,893	円
建物等に帰属する純収益							1,815,340	円
土地に帰属する純収益 -							448,553	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益						437,339	円
×			(2,443	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.2 %						
		10,412,833 円	(58,200	円/m²

鑑定評価書 (令和元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所	
北九州戸畑(県) - 6	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典	印

鑑定評価額15,800,000 円1 ㎡当たりの価格59,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	1日	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月	4日	(6)	[平成31年1月]	48,000	円 / m²
(a) = U = = = =	ATR = 7	05.0	(=) /T-10 = (T-WT	T-244 /TT-1-5			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和元年 6月	25日	(5)価格の種類	正常価格			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

2 🖁	監定評価額の決定	Eの理田の	安旨												
(1) 基	所在及び地番並 「住居表示」等	びに 北九 西大		区西大 30	谷1丁目8 」	8番7ほか	か1筆				地積 (㎡)	(265	法令上の規制等	
地	形状	敷地の設	利用の現	周辺 況	2の土地の	利用の状	接面道	路の状	- 奴	供給 1理施 设状況		な交通施設 の状況	足との	1 中専 (60,200)	
,	1:1.2	住宅 W 2			一般住宅が では宅地域		北6 m 市道		ガ	道、 jス、 ·水	戸畑2.6	6 km		(その他)	
(2)	範囲	東 180 г	n、西	100 m、	南 70	m、北	70 m	標準的	的使用	戸建作	住宅地				
近	標準的画地の形		間口約	14	m、 奥行	対	18 m、	規模		2	250 ㎡程	度、	形状	長方形	
隣 地 域	地域的特性	特記特	こない			街 6 n	市道		 	戸畑駅	南方2	2.6 km		1 中専 ¦(60,200)	
		事項				路			施設				規制		
	地域要因の将 来予測				宅が多い[圏内に所る									るものと予測する。 ある。	•
(3)最	有効使用の判定	戸建住宅	地						(4)対 の 因	象基準 個別的	地 なし	.1			
, , . –	定評価の手法	取引事例		比準価村	**	5	, .] / m²	"						
()	適用	収益還元	-	収益価権				∃ / m²							
		原価法		積算価村	各		/ F] / m²							
		開発法			こよる価格] / m ^r			<u> </u>	0 11			
(6)市	場の特性	市都心部	及び戸畑 内に所在	区内へ通	運動する1)	次取得者》	及び住み	すえ需 望	要者。旨	当地域	は商業が	色設や小中	'学校等	需要者の中心は北九 ₩の生活利便施設が 対の物件が需要	慨
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	は自己所	有を主と	した中規	見模一般住?	宅が多い」	丘陵斜面(D住宅均	地域に征	存し賃	貸市場点	が未成熟の	ため収	頼性が高い。対象 対益還元法の適用は おり決定した。	地
(8) 公規(示準	代表標準地 面標準地番号 各	, 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	更 個別 比 要因 比較	のして	対象基準の規準((円/	価格	標 特 米 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	公示価格		Г]	100	100	Г]			補	画地		因 行政	
格し をた		円/	m² - 1	00	[]	[]	100	<u>-</u>			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		のして	対象基準の比準(の円/I	価格	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の準検	前年指定基準	地の価格 円 /	m² [<u>]</u>	100	100	[100	1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
地討	4 345 17 25 18			00	. 1		<u> </u>	- 1-1/	L 4	7/= ! =		その他	L/TT 1 L-		Lik:
(10) 対年 象標(削牛標準1冊格		59,600		価 変 格 動	要因						戸畑区のガ が鮮明にな		川便性等に優る住宅 をている。	地
基準構造	検 である場合の検討	:通地点(代表 : 標準地	1家午地寺(_ lg [—] 地) -	形 状 成 況									既ね徒歩圏内に所在 頭向にある。	す
地格 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 %	6 半年間	- 円 / ㎡ 	要 因 % の	(個別的)要 因	1	的要因	国に変動	かはない	I _o				
		,	1		1	1									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面追状況	路の		要交通加 20状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑 0 1 C	北北	九州市戸畑	X			更地	(,	ほほ 形	 ई 整	北西8 m	市道				1 住居 60,200)
b	- 10599 戸畑 0 1 C	_	九州市戸畑	X			更地	(- 不整)	2形	北西7.7	m市道				1 中専 (60,200)
	- 10502																
С	戸畑010	北	九州市戸畑	区			更地	(,	長方	形	南東6 m	道路			(1 低専 50,80) 虱致地区
	- 10508		L 111-1				11L				-	±0+	· *				1 (÷ □
d	戸畑 0 1 C - 10201		九州市戸畑	<u>IX</u>			更地	(ほほ 方形	t 反 彡	南6 m市 西4 m 角地	旦				1 住居 70,200)
e	- 10201							(,)							
NO	- 取引価		事情補	時点修	建付減		推	定価格		或要		住定標準値		個別的	う要因の)	査定価格
	(円/	m)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因のは	北較	格	(円/㎡))	比較			(円/㎡)
а	(54,3) 326	<u>100</u> [100.0]	[<u>98.5</u>] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		53,511				58,9	33 交	路 通・		.0	58,900
b	(56,3) 389	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [90.0]		62,654	<u>100</u>			59,6	接: 14 環:			.0	59,600
С	74,2) 208	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		74,208				60,2	画: 34 行:			.0	60,200
d	(59,3) 352	<u>100</u> [100.0]	[101.1] 100	100	<u>100</u> [96.0]		62,505	100 [105			59,5		の他		.0	59,500
e	()	100 []	100	100 []	<u>100</u> []			<u>100</u>	<u></u>]					100.0	0_]	
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内部						工地填	 或要因	の比較の	内訳				
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・技	接近	+7.0	環境	-16.0
	-().15	 画地 	0.0	 ¦行政		\ -		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b			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	+3.0
		0.00	画地	-10.0	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他		0.0		
С			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	-3.0	環境	+15.0
		0.00	 画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		-2.0	その他		+15.0		
d			街路		· · 交通・接 ·		環境		0.0	街路 		0.0	交通・	接近	+4.0	□ 環境 □	+1.0
	+().15	画地	-4.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
e	%	/月	街路		交通・接	· ···································	環境			街路 			交通・	接近 		· 環境 - 	
			画地		¦行政		その	他	[行政		1	その他				

〔比準価格:

59,600 円 / ㎡)

															1	比九州戸畑	(県)	-	6	宅地-3
(2)	積算価格算	章定内	訳																	
(2)	-1 原信	西法が	適用	できた	ない	場合その理	±	既成	市街地	のため										
(2)	-2 造店	戊宅地	内等	に存り	し原	価法の適用	が可能	な場合の	の価格											
ì	造成事例番	号					-		所在	及び地	番									
il de	素地の取得 (円/		事	情補	īŒ	時点修	Œ	の価材	が補修正 各 (円 / ㎡		造成	工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	多正	ì	多正後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	(137	··· /	_	100]	<u>[</u>									00]	<u>[</u>				
ſ	寸帯費用		標	準化	補正	時点修	Œ	付帯質	費用の補 の価格	修	有効	宅地化率 た価格	をで	地域較	要因のは	比 個別的	的要因	の ‡	再調達.	原価
	(円/	m²)							(円/m ⁱ		PAR U	(円/n	n)	∓X		LU#X			(円 / m²)
			_	100]	<u>[</u>	_1				(%)	<u>1</u> (00	<u>[</u>]			
Ē	热成度修正			[]	/ 100				積	算価村	各				円 / m²		'		
内記	Я																			
素地	事情の 内容	月率	変動図	率	造成	標準化補正				F	月率変	変動率	付帯	標準化	補正				月率	変動率
			% /	/月	工事費							%/月	費用							% / 月
地址	域要因の比	· 較			街路	各		交通	・接近		環	境			行政			その個	t t	
(3)	収益価格算	章定内	訳																	
(3)	-1 収益還	元法(直接	法)の	適用	月又は収益還	最元法が	適用で	きない	場合のヨ	理由									
直	総収益			総	費用	1	純山	及益		建物純収		属する		土地にり 純収益	帚属する		入期間 純収益		還	元利回り
接		(円)			(円)			(円)	2 174	-	(円)			(円			(円)		(r-g)

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	自己所有を主とした	中規模一般住宅が多し	1丘陵斜面の住宅地域に	こ存し賃貸市場が未成	熱のため。	

(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	き法を適用する場合(の理由				
収入の現価の総和	支出の現価の総	FO	投下資本収益率	販う	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
(円)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		·	円 (円/㎡)			

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 1 宅地-1

倍

路線価又は倍率

倍率種別

線価

基準地番号		提出先		所属分科会名	業者名	福山	不動産	鑑定事	事務所			
北九州戸畑(県) 5	- 1	福岡県	裶	畐岡第 2	氏名	不動	産鑑定	<u>2</u> ±	福山	節子		印
鑑定評価額				25,200,00	00 円 1 に	㎡当たりの	の価格				123,000	円/m²
1 基本的事項												
(1)価格時点	令和 元 年	 ∓ 7月 ·	1日	(4)鑑定評価日	令	和元年	7月	8日	(6)路	[平成31年1月]	99,000	円 / m²
L	1									ᇛᄻᄺᄗᆚᄻᆓ		157

正常価格

(2)実地調査日 令和元年 6月 28日 (5)価格の種類

2 銀定証価額の注定の理由の更旨

更地としての鑑定評価

(3)鑑定評価の条件

	鑑定評価額の決定	の埋田の要百									
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 北九州市 新池1-	[⇒] 畑区新池 1 6 - 5 」	丁目81	番 2				地積 (㎡)	(205 法令上の規制等
準 地	形状	敷地の利用の 況)現 周辺 <i>の</i> 況	土地の利	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設。 な交通施設。 の状況	との (80,400) 防火
	1:1.5	店舗兼住宅 RC3	各種の小等が多い	売店舗、 高業地域	<u>.</u>	 南西36 m 県道		水道、 ガス、 下水	戸畑770	m	(その他)
(0)						·	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		*		(100,400)
(2) 近	範囲	東 100 m、西					準的使用	- 11-11-11-11	兼共同住		/.IN IT IT E T/
隣 -	標準的画地の形物		約 11 m	1、	,約 #-	· · ·	現模		200 ㎡程		状 ほぼ長方形
地	地域的特性	特記 特になし 			街 36	m 県道	父进	一一尸畑為	東方7	70 m	法令 商業 (80,400)
域		事項			路!		施設	1			規制
	地域要因の将	病院も多く	 見られ商業地	域であ!)、土地 ^を	──────── 利用は当分の	 D間、現	 到用形	態のまま	 推移する=	ーー」 ものと考えられ、また、
	来予測	地価水準を好り									
. , .	侵有効使用の判定	店舗兼共同住						対象基準 の個別的 因		1	
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例比較法				5,000 円/	m'	_			
U.	ノ週州	収益還元法	収益価格		9.	1,300 円/					
		原価法	積算価格			/ 円/					
	-10 - 4+10	開発法	開発法に		± 1,444	/ 円/		* nb \n . ı	1- T/ -# -	-1-4 * ****	此一一一一一
(6) ₫	万場の特性	ては近隣商業地	は域の色合いも 発件は、他の地	5見られる b域に比し	る。周辺I Jて少なI	こは、マンシ 1。取引の主	ョン等の体は地線	の中層階 縁を有す	のビルも る事業者	説見され、	地域で、店舗等の業種とし 空店舗・未利用地の状態 よるが、戸畑駅前・郊外の
`´梢	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	から、不安定要	素を内包する 推移している	6 収益価 を ことか。	各をもって らも、 収益	て、取引価格 益価格は低位	が決定に試算る	する状況 された。	には至っ よって、	ていない。 比準価格に	K準が若干低位であること また、賃貸市場の収益は こ重心を置いて、収益価格 した。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因のb 較		の規		標内準 化	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と	/\\ \\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\		[]	100	100	[]			補	画地	因行政
格し をた		円/m²	100 [1	[]	- 			正	行政 その他	その他
ー (9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	 標準化 補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標	街路 交通 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の		 地の価格	[]	100	100	[]			補	画地	因 行政
準検 地討		円 / m²	100 []	[]	-			正	行政 その他	その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	123,0	00 円/㎡	価 変格 動	一般的 要 因] 企業の 選好性	業績は様 が強くな	這い程だっており	度。消費:	も横這い程態物件には高な	夏に留まる。土地の需要は 水準な取引も散見される。
基準 準価	た イン を	通地点(代表標準均標準地標準地	始等と同一地点) -	形 状 成 況	地 垣要 医	F.17-34-					或的な色合いがやや強い。 ばで需要は見込める。
地格	公示価格		円/m²	要因	(個別的 要 因	I	要因に変	動はない	1.		

NO	取引事				「住居表示	取引時	類型	地積	. 7.	正	1地	接面道	路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		」等			点	型		(m²)	の用	彡状	状況 	討	设の状況		制等
а	戸畑010	2 北	九州市戸畑	区			建付地	(長方	形	南東22 m ² 北西5 m	市道			商業 (90,400)
	- 1020	5										二方路				
b	戸畑010	2 北7	九州市戸畑	X			建付地	(正方	形	北東18 m	国道			近商 (80,200)
_	- 1050	_	九州丰三畑	Խ			更地			1=1=	ř4	西8 m市道	1			 商業
С	<u> </u>	- 16/	九州市戸畑	ı <u>v</u>			- 史地	(ほほ 形	ΣĦ	南東5.3 /				的来 (90,400)
	- 1110	_					-			ļ			.*			* ***
d	八幡東 0 C		九州市八幡	東区			更地	(方形		北26 m県				商業 (80,400) 宅造規制区域
e	- 1139	8														
•	_							(
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	或要 北較		└ 隹定標準価 (円/㎡)	個別比較	」的要因∂ ₹	D	査定価格 (円/㎡)
а	(149,	027	<u>100</u> [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		149,643	100 [113			131,496	街路		0.0	131,000
b	()	100.0	[100.4]	100.0	100		149,043	100			131,490	o 交通・ 接近	(0.0	131,000
	100,	234	[100.0]	100	[100.0]	_		100,635	+ -	7.8]		129,35	環境	(0.0	129,000
С	102,	522	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [90.6]		113,498	100			122,304			0.0	122,000
d	(400	()	100	[101.5]	100	100		105 116	100			400.70	─ 行政 7 その他		0.0	120, 000
e	123,)	100.0]	100	100	100.0]		125,446	100			129,72	7 ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~	[100.	0.0 0]	130,000
				100		[]]]				100		
NO	ア事情 イ の内容 変	'月率 逐動率	ウ標準化	補正の内記	7				-	工地垣	拔要因	の比較の内	引訳			
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	+2.0	環境	t +15.0
	+	0.15	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 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0 3	交通・接近	-10.0	環境	0.0
	+	0.08	画地	0.0	 行政	0.0	しての	他	0.0	 行政		-10.0	 その他	0.0	L	
С	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	 街路		-9.0 3		+2.0	環境	i 0.0
	+	0.10	画地	 -9.4	├	0.0	しての	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路		 交通・接		 環境			街路		-	 泛通・接近		環境	÷5.0
	+	0.15	 画地		 ¦行政		¦その			 行政			 その他	0.0	<u></u> .	
e	9/	6/月	街路		文通・接		環境			街路			を通・接近		環境	į
			 画地		_ ¦行政		¦ そ の	· 他		 行政			 その他		Ĺ	
 オl					İ		i			-		i				

															` ,		
(2)	積算価格算	定内	訳													_	
(2)	-1 原侃	断法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	土地の再訓	周達』	原価を求	えめる	ことが困難	なため)。	
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能力	な場合の	の価格									
ŭ	造成事例番	号				=		所在及	び地番								
33	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価材	の補修正後 各 (円/㎡)		成工事費 (円/m	n ^²)	標準位	化補正	時点個	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						10 [<u>0</u>]	10]		
ſ	付帯費用	m²)	標準化	ረ補正	時点修正	=	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	肾	前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域	要因の)比 個別的 比較	勺要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)]	L10]		
旯	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²			
内記	Я																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / 月
地均	域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		環境			行政			その他	1

(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			
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	13,214,447	2,967,020	10,247,427	9,403,200	844,227	(0.9534) 804,886	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	18,718,279	円 (9	1,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

(3)-2 想定建	物の状	況									407	.州尸畑(県) 		
	用	途	建築面	ī積		(m²)		構造・	階層		延床	面積	((m²)
店舗兼共同住	:宅				160	0.00	R C	5 I	=				800.00	0
公法上の規	制等													
用途地域等		基準建蔽率等	指定容積	率	基準	容積率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等	
商業 防火		100 %		400 %		400 %		205 m²	11.	0 m×	17.0 m	前面道路:	: 県道 3	36.0 m m
想定建物の	概要	鉄筋コンクリ・	 - ト造 5	 階建店舘	 甫兼賃	貸向け共	同住宅	有効率 の理由	9	90.0 %	近隣地		ゴルとして標準的	
(3)-3 総収益	<u></u> 質出内	 i訳												
階層	用途		I	 有効 _枢	有	i効面積	1㎡当 支払賃料	 iたり月額 ^料	月	額支払賃	重料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
PH/H				(%)		(m^2)	(円)	•			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円)
	店舗		160.00	70.0		112.00		2,600		204	,200	4.0	0 1,16	64,800
1 ~	口胡		100.00	70.0		112.00		2,000		231	, 200	2.0		32,400
2 ~ 5	共同住	宅	160.00	95.0		152.00		1,375		209	,000	1.0		09,000
~														
~														
~			800.00	90.0		720.00				1,127	.200		2,00	00,800
計	- N/A							4 407	200 5					18,400
年額支払賃 a共益費(管								1,127, m² ×	200 F	9 × 12	グ月 く12ケ月		13,526,4	0 円
b共益費(管					##	養の授受			いない		(1277			0 1 1
		事場使用料等)						台 ×		·。 台 × 12	:ケ月+		=	0 円
	•				敷金	この担保								0 円
空室等によ						13,5	26,400	円×		5.0) %	<u> </u>		
(+ a)×空	室率 A	(%)+(×空	室率B(%))	+			円×			% =		·	320 円
	+ a+		4 \			0.000			0.01			20.04	12,850,0	
		(空室損失考慮征 :及び償却額(空)		三谷 \		2,000, 賞却	800円)		.0 % 年)		1.]回り(00 % =	19,0	008円
惟小亚分	连巾皿	[次0] 良如祝(工)	E]只人"与虎	a i文 <i>)</i>			400円 >		.0 %			0.2563 =	345,	359 円
	に係る	保証金等の運用益	(空室損失者	香慮後)			円 >	<	%	×		% =		0 円
総収益		+ +					13,21	14,447 円		(64,461	円/㎡)	
		月額支払賃料の			() 内は支払		16			u -·			/
NO 事例番	号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補正	i 時; 正 	点修	標準化 補正	建物 差修正	格 地域の	域要 北較	基準[格差修]		定実質賃料円/㎡)	基準地基準階	が賃料
(賃)	1 C 11194	1,471 (1,461)	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100 [95.0	100		100 [100.0]	2,497		円/㎡
(賃)	1 C 11195	2,577 (2,521)	100	[100 100		100 [100.0]				100 [100.0]	2,634	月額支払賃料 (2,600	円/㎡)
(賃)	1 C 11196	2,745	100 [100.0]	[100 100		100 [100.0]	100 [95.0			100 [100.0		2,778	· 基準階 1 F 	В

				· ,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	3	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		720,000 F	9	144,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		676,320 F	9	13,526,400 × 5.0	%	
() TD () +m	土地	58,700 F	9	查定額		
公租公課	建物	1,224,000 F	9	144,000,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		144,000 F	9	144,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		144,000 F	9	144,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 F	9			
総費用						
~		2,967,020 F	9	(14,473 円/㎡)	(経費率	22.5 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7 %)	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格:建物	等価格)	40 %	,	n a:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 %)	n b:仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %)	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		144,000,000 円		475 000 TI / m² 000 00 m	設計監 î×(100%+	
元利逓増償還率		0.0653		175,000 円 / ㎡ × 800.00 m 躯体部分 仕上部分	1 × (100%+	3.00 %) 設備部分
				0.0490 × 40 % + 0.0601 × 30 %	+ 0.0921	× 30 °
建物等に帰属する純収益 ×	(9,403,200 円 45,869 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					13,214,447	円
総費用					2,967,020	円
純収益 -					10,247,427	円
建物等に帰属する純収益					9,403,200	円
土地に帰属する純収益 -					844,227	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				804,886	円
×				(3,926	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		18,718,279 円		(91,300	円/m²

鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定事務所	
北九州戸畑(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 小池 孝典	印

鑑定評価額22,600,000 円1 ㎡当たりの価格117,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月	日 (4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 4	日 (6)	[平成31年1月]	93,000 円/m²
(a) = U = = = =	A10 = 7 0 0 0		T 244 / T 1 / D	`路´ 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 29	5日 (5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評	T				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	この理由の要旨										
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市 天神 1 -	^三 畑区天神 1 2 - 6 」	1丁目2	2 9 番				地積 (㎡)	(193	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 <i>の</i> 況)現 周辺 況	1の土地の	利用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	みとの	近商 (80,300) 準防
	1:1.2	店舗兼住宅 RC 2		マンション隣商業地域		西20 m 市道		水道、 ガス、 下水	九州工	大前1.2 km	1	(その他)
(2)	範囲	東 50 m、西	50 m、	南 150	m、北	20 m - 標	標準的使用	用店舗	兼共同位	主宅地		
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約	15 m、	規模	2	200 ㎡程	度、	形状	まぼ長方形
地域	地域的特性	特記特にない			街 20	m市道	交通	九州コ 1.2 ki		南西方		近商 (80,300)
"		事項			路		施設	ŧ į			規制	i 1
	地域要因の将 来予測	当該地域は店舗店舗のほか投資										るものと予測する。
(3)聶	最有効使用の判定	店舗兼共同住?					(4)	対象基準 の個別的 因	地 ない	. 1		
` ′	監定評価の手法 NASE	取引事例比較法		**		9,000 円/						
0.)適用	収益還元法	収益価格		8	5,300 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
		開発法		こよる価格		/ 円/			1- 4-1-1			- > U + B - + + - U
(6) 1	5場の特性	事務所として利	J用すること ∙前提とした	を前提と 個人及び	した個人	及び法人のほ まれる。市場	まか、画	地規模に	よっては	は賃貸マン	ション	□心は自用の店舗又は √等の収益物件の敷地 ☑あるが、200㎡程
` / 核	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	格は収益性を反	映した理論	前かな価格	であるが、	各種想定要	要素が介	在するこ	とから、	信頼性は	相対的	請頼性が高い。収益価かにやや劣る。よってこのとおり決定した。
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規		標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
格し をた		円/m²	100	[]	[]	100			正	行政 その他		その他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の比	/ m \	標 標 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[]	100	100	[]			補	画地		因 行政
準検 地討		円/㎡	100	[]	[]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	115,0	00 円 / ㎡	価 変点格 動	要因	44-14				投資物件や 受けられる		7ンション適地等収益
基準準備	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	標準地		形 状成 況								貿用物件の敷地として ニ昇傾向にある。
地格 の等 前か	公示価格		00 円 / ㎡	4 要 因 % の	(個別的)要 因		要因に変	変動はない	l _o			

(1)	比準価格	算定内	勺訳														
NO	取引事例番号	=======================================	所在及び地 」等	と番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)) o	画地形状	接面道状況	直路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑 0 1	C 北	九州市戸畑	区			建付地	() IE	方形	北東18	m国道				近商 (80,200)
	- 105																
b			九州市戸畑	X			更地	(ぼ長 形	南西20	m市道				1住居 (60,200)
c	- 111		九州市戸畑	X			更地			ΙΞ	 :ぼ台	西8 m市	 道				 商業
	, ,,,,, , .		, 0, 11·11-7 7·14	_				()影		南東5.3					(90,400)
	- 111	05										角地					
d	戸畑01	IC 北	九州市戸畑	X			建付地	((長	方形	南東22 北西5 m					商業 (90,400)
	- 102	205										二方路					
е								()							
NO	取引· (円	 価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			 定価格 円 / ㎡)		 !域要)比較		│ 推定標準ſ (円/㎡)		個別的 比較	为要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	(),234	100 [100.0]	[100.4] 100	100	100 [100.0]		100 625	10		1	120.0		路	(0.0	120, 000
b	(), 234	100.0	[101.1]	[100.0] _100	100.0		100,635	_ 10	33.8	l	120,0	^	通・ 近	(0.0	120,000
	108	3,036	[100.0]	100	[/]	-		109,224	+	2.9]	l	117,5	72 環	境	(0.0	118,000
С	(102	2,522	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [/]	100 [92.7]		110,927	<u>10</u>	00 <u> </u>	l	119,4	05	地		0.0	119,000
d	()	100	[101.8] 100	100	100		140 042	10			110.0		政の出		0.0	120, 000
e	(9,937	[100.0]	[]	100.0]	[102.0]		149,643	10	24.8] 00	I	119,9	06 2	の他	[100.	0.0 0]	120,000
			_	100		[]			[]				100		
NO	ア事情の内容		☑ ウ標準化	補正の内記	7					工地	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 经近 0.0	環境		0.0	街路	•	-2.0	交通・	接近	0.0	環境	-10.0
		+0.08		0.0	 ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政	 :	 -5.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	1 街路		<u> </u> 交通・持		環境			街路			交通・		-2.0	環境	+3.0
		+0.15	; 画地		 ¦行政		その			 行政	·	i	 その他		0.0	Ĺ	
С	正常	% / 月	1 街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路			交通・			環境	-10.0
		+0.10) 画地		 ¦行政		その			 行政	·	i	 その他		0.0	Ĺ	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・			環境	+10.0
		+0.15	; 画地		 ¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	;
			 画地		¦行政		¦その	 他		 行政	·	 	 その他			L	
	比準価格				i		<u>i</u>					i	〔比準〔				9,000 円 / ㎡

(2))積算価格算	章定内	訳														
(2))-1 原信	5法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため								
(2))-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	ù場合 (の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及	び地番	Ĭ							
17.5	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費			標準化補正	時点何	修正	追修	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100								<u>100</u> []	<u>[</u>			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 の価格	₹ 7	与効宅地化 余した価格	率で	-	地域要因の比 較	個別的 比較	的要因の	カ 再	調達原価
	(円/	m²)					正120	の間間 (円/㎡)		・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	m²)		¥X	LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	100				
7	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			P] / m²		·	
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付	‡	標準化補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / F	月月						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ž		交通	・接近		環境			行政			その他	3

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	5,071,540	1,008,272	4,063,268	3,318,210	745,058	(0.9500) 707,805	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,460,581	円 (89	5,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

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

用 途 建築面積					(m²)		構造・降	皆層	延	床面積	(m²)					
店舗	兼共同住宅	3				125.00	S 3 F				312.68					
公	去上の規制	等					1									
用途均	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	Ī	前面道路、					
近商 準防 ***********************************		6	300 %	300 %		193 m²	12.5 m ×		特定道路ま	市道 20.0 m での距離: 1						
想	定建物の概	要	1階:店舗、 ㎡、各階各 2			ミリータイプ、		有効率 の理由	90.2 %	標準	的な有効率を摂	採用した。				
(3)-3	8 総収益算	出内	訳													
階	指層	用途	床	面積	有効率	有効面積	支払賃料	たり月額 	月額支払賃料		a保証金等(月数					
				(m [′])	(%)	(m ['])	(円)			(円)	b権利金等(月数	-	•			
1	卢	舗		96.84	78.5	76.02		2,150	16	63,443	4.0	-	653,772			
ı											1.0		326,886 133,978			
2		宅		107.92	95.5	103.06		1,300	133,978		1.(
											1.0	,-				
3	~ ^住	宅		107.92 9		103.06		1,300	133,97		1.0	133,978				
	~															
										-						
	~												921,728			
ì	計			312.68	90.2	282.14	Į į		431,399				594,842			
年額	———— 額支払賃料	 }						431,	 399 円 ×	 12ケ月	5,176,788 円					
а共	益費(管理	費)					円/n	n ×	m	i × 12ケ	月 =		0 円			
b共	益費(管理	費)0	の算出根拠													
		•	車場使用料等)				円/台	i ×	台×	12ケ月+		=	0 円			
貸信	到れ損失(乳	算出相	艮拠、金額)			敷金にて担保		-					0 円			
	室等による a) × 空室			空室率 B	(%))	+	176,788 円 円	∃ × ∃ ×	5	.0 % % =	=	2	258,839 円			
												4,9	917,949 円			
			(空室損失考慮			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	728 円 ×				.00 % =		8,756 円			
権	村金等の連	用益	及び償却額(空	室損失考	慮後)	償却 ⁴ 594,	‡奴(842 円 ×	4 £ 95	丰) 連用 .0 % ×	利回り(1.00 %) 0.2563 =	144,835 円				
₹0.	の他の収入に	係る化	保証金等の運用剤	益(空室損失	長考慮後)		円×		% ×		% =		0 円			
総し	収益	+	+ +				5,071	1,540 円	(26,277	円/㎡)				
(3)-4	1 m ³ 当た	りの	月額支払賃料	の算出根抗	処	()内は支	公賃料									
NO	事例番号		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情正	補一時,正	点修 標準化 補正	建物村 差修正	各 地地	或要 基準 比較 格差値	■階 : 多正 :	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基	準階の賃料			
	三畑01C 賃) - 10	: (0598	2,630 (2,521	100	<u>[100</u>		100 [100.0				2,630		賃料 ,249 円/㎡			
	□畑01C 賃) - 10	599	1,318 (1,264	100	[100 [100		100 [90.0				2,092	月額支払賃料 (2,150円/				
С	-		(100		<u>100</u> []	<u>100</u>		100			基準階	1 F B			

(3)-5 総費用算出内訳												
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠									
修繕費		241,500 円	48,300,000 × 0.5 %									
維持管理費		207,072 円	5,176,788 × 4.0 %									
() TD () + M	土地	52,600 円	查定額									
公租公課	建物	410,500 円	48,300,000 × 50.0 % × 17.0	00 / 1000								
損害保険料		48,300 円	48,300,000 × 0.10 %									
建物等の取壊費用の積立金		48,300 円	48,300,000 × 0.10 %									
その他費用		0 円										
~~~~		1,008,272 円	( 5,224 円/㎡ ) (経費率	19.9 % )								
(3)-6 基本利率等												
r:基本利率		4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %								
a:躯体割合(躯体価格:建物:	等価格)	40 %	n a:躯体の経済的耐用年数	40 年								
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30 %	n b: 仕上の経済的耐用年数	25 年								
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30 %	n c: 設備の経済的耐用年数	15 年								
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500								
(3)-7 建物等に帰属する純収益												
項目	查	定額	算 出 根 拠									
建物等の初期投資額		48,300,000 円		設計監理料率								
			150,000 円 / ㎡× 312.68 ㎡× (100%-1) 躯体部分 仕上部分	+ 3.00 %) 設備部分								
元利逓増償還率		0.0687	0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % + 0.092									
建物等に帰属する純収益 ×	,	3,318,210 円 17,193 円/㎡)										
(3)-8 土地に帰属する純収益	(	17,130 137 111)										
 総収益			5,071,5	40 円								
 総費用			1,008,2	72 円								
			4,063,2									
建物等に帰属する純収益			3,318,2									
土地に帰属する純収益 -			745,0	58 円								
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			805 円								
×			3,6	667 円/㎡								
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3 %										
		16,460,581 円	( 85,3	800 円/㎡								

# 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 3 宅地-1

基準地番号		提出兒	提出先所属分科会名		業者名		福山不動産鑑定事			務所			
北九州戸畑(県) 5	- 3	福岡県	禕	畐岡第 2	氏	名	不動	産鑑定	<u>±</u>	福山	節子		ED
鑑定評価額				26,900,00	10 円	1 m² ≝	∮たり0	つ価格				115,000	円/m²
1 基本的事項													
(1)価格時点	令和 元	年 7月	1日	(4)鑑定評価日		令和	 元 年	7月	8日	(6)路	[平成31年1月]	91,000	円 / m²
,				, ,						線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 元	年 6月 2	28日	(5)価格の種類		正常個	晒格			価	倍率種別		
										1144	口午作的		

# 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		市戸畑区存 - 4 3 0	田区夜宮2丁目61番 30」						(	234	法令上の規制等		
地	形状	敷地の利用の現 周辺の土地の 況 況			接面道路の状況 供給   処理施   設状況					題 接近の状況 (80,300) 記 準防				
	1:2	事務所 R C 2		種小売店舗、ス が建ち並ぶ近隣		西20 m 市道		水道、 ガス、 下水	戸畑1.7 km			(その他)		
(2)	範囲	東 30 m、	西 50 i	m、南 150 r	n、北	150 m	標準的使	用店舗	舗兼共同住宅地					
近     隣	標準的画地の形物	大等 間	口約	12 m、 奥行	約	21 m、	規模		250 ㎡程	度、	形状	けほぼ長方形		
地	地域的特性	特記 特にな	ìl		街 20	m 市道	交i	<b>通</b> 戸畑	界 南東方	51.7 km	法令	近商 (80.300)		
域		事項			路		施言	<b>ይ</b>	<u> </u>		規制 (80,300)			
	地域要因の将 来予測		古くからの商業地域であり、土地利用は当分の間、現利用形態のまま推移するものと考えられ、また、地価水準を好転させる特段の要因はないが、需要増から若干の上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3)聶	表有効使用の判定 	店舗兼共同	住宅地				` ′		対象基準地 の個別的要 因					
` ,	定評価の手法	取引事例比較		価格	117,000 円/m²									
0.	適用	収益還元法		益価格 	88	-	/ m²							
		原価法		<b>延伸格</b>	/ 円/㎡									
(C) =	 i場の特性	開発法		法による価格	<del></del>		/ m²	·······	さわる意	5 举 + 地 + 武 フ	マカス	<b>- 当然是哪里,</b>		
(б) П	1场0分钟1生	同一需給圏としては、戸畑及び隣接する八幡東・小倉北区を中心に形成される商業地域である。当該近隣地域は、近 隣商業地域として古くからの各種店舗が建ち並ぶが、戸畑駅前・郊外の大型店舗に顧客が流出している。また、商業地 域としての古式化が進み、新規性には乏しいが、多種多様な店舗が建ち並ぶことから、近隣商業地域として地位を確保 しており、スーパーの建替工事が進行中。未利用地は殆どなく取引市場の需要は、若干の微増傾向で推移している。												
l ` f	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	ことから、る	不安定要素 佳移してい	を内包する収益	益価格をも 収益価	もって、取 各は低位に	引価格が 試算され	決定する た。よっ	状況にはて、比準	は至ってい ■価格に重	ない。	<準が若干低位である 賃貸市場の収益は横 記いて、収益価格を関		
(8)	代表標準地	標準地	時点 修正		地域要 因の比			₹基準地 関準価格	標街路			地 街路		
公規 [*]   示準 [‡]	面│標準地番号 洛│	-		- 1###	較	比較		7 m)	内 準 訳 化	交通 環境		域 交通 要 環境		
価と	公示価格		Г	] 100	100	ſ	1		補	画地		因 行政		
格し をた		円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	100			正	行政 fの他		その他		
(9)	指定基準地番	号	時点 修正		地域要因の比		り 対象	を基準地 に準価格	標	街路		地街路		
指か 定ら		-		1832	較	比較	( F.	7 m )	訳 化	交通 環境		域 交通 要 環境		
基の 準検	前年指定基準	地の価格	[	] 100	100	[	]		補	画地		因 行政 その他		
地討		円 / m ² 100		[ ]	[ ]	-			正行政			2 W		
(10) 対年	- 1 対象基準地 継続 新規			, 価変	一般的要因	的 企業の業績は横這い程度。消費も横這い程度に留まる。土地の需要に								
象標	り 削井標準価格 カ 2 基準地が共		3,000 円 / i 準地等と同-	m 格動	111. 1-	· •	4.20.1.	++	··	************	W1161-#-			
基準検   である場合の検討   形 状   一 地 域   旧来からの小規模店舗等で構成され、														
地格														
の等	公示価格		円/1	m [*] 因	(個別的   要 医		的安内に	変動はな!	C( ) _o					
前か	変動率 年間	+1.8 %	半年間	% の	-` -	-								

3 試算価格算定内訳 北九州戸畑(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 」等	番並びに	「住居表記	取引時点	類型	地積	( m²)	0	画地 形状	接面道状況	直路の	主 設の	要交通	施	法令上の規 制等
а	戸畑 0 1 C	: 3比2	北九州市戸畑区			更地	(		(ま ) 方:	 ぼ長 形	南西20 m市道					1住居 (60,200)	
	- 11103	3															
b	戸畑 0 1 C		北九州市戸畑区				更地	(		) 形	ぼ台	西8 m市 南東5.3 角地					商業 (90,400)
_	- 11105	_					7# /-			1-	<b>」ず</b> まな	4kaa +	-^ <del>*</del>				<b>立</b> ***
С	八幡東 0 1 C		北九州市八幡東区				建付 地	(		) 形	ぼ整	北30 mf   南8.5 m   二方路	m			商業 (100,400) 居住誘導区域 居住誘導区域	
	- 11499	-					<b>-</b> 111.			+_	+/						÷ 114
d	八幡東 0 1 C	1   167	九州市八幡	東区			更地	(		) 不	不整形						商業 (90,400)
	- 11194	l l										<b>ТЛ</b>					
е	-							(		)							
NO	取引価(円/	格 m )	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			上 定価格 円/㎡)	地の	 域要 比較	格	性定標準( (円/㎡)		個別的 比較	的要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	(	)	_100	[101.1]	_100	_100			_10				街	路	C	0.0	
b	108,0	036	[100.0]	100	[ / ]	<u> </u>		109,224	+	4.1]		116,0	72 按	通・	C	0.0	116,000
D	102,5	522	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	100 [ / ]	<u>100</u> [ 90.6]		113,498	10 [ 9	<u>u</u> 5.9]		118,3			(	0.0	118,000
С	(	)	_100	[101.1]	_100	_100			_10				画			0.0	
d	92,8	370	100.0]	100	[100.0] 100	[102.0]		92,051	1 [ 81.		112,39		94 一 行	政	C	0.0	112,000
u	86,9	959	[100.0]	100	[ / ]		95,674			<u>0                                    </u>			31 そ	その他		0.0	115,000
е	(	)	<u>100</u>	100		<u>100</u>			10 [	0]					[ <b>100</b> .	<u>o</u> ]	
NO		月率	ウ標準化			1 3						  の比較の	 内訳				
	の内容変	動率															
а			街路	0.0	交通・持	_{妾近 0.0}	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-1.0	環境	0.0
	+(	0.15	画地	0.0	¦行政	0.0	その	 他	0.0	行政		-5.0	その他		0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	環境		0.0	街路		-6.0	交通・	接近	+8.0	環境	-10.0
	+(	0.10	画地	-9.4	└ ¦行政	0.0	\ <del>て</del> の	 他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0	L	
С	正常 %	/月	7月 街路 0.0 交通・接		· 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	+2.0	環境	-25.0	
	+(	0.10	画地	+2.0	└	0.0	\ <del></del>	 他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路	0.0	交通・持	· 0.0	-   環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近	+3.0	環境	-20.0
	+(	0.10	画地	-8.2	└ ¦行政	0.0	\ <del></del>	 他	0.0	行政		+5.0	その他		0.0	L	
е	%	/月	街路		交通・持	接近	-   環境 			街路		 	交通・	接近		環境	į
			画地		└ ¦行政		<del>て</del> の	 他		 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その他			L	
オ	上準価格決決	定の班	 里由		1							·	〔比準何	西格:		11	<b>7,000</b> 円 / ㎡)

工事費の補 後の価格 (円/㎡)
達原価 (円/㎡)
率変動率
% / 月

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	11,658,333	2,596,101	9,062,232	8,162,500	899,732	( 0.9534 ) 857,804	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	19,948,930	円 ( 85	5,300 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

(3)-2	想定建	物の状	 況										-107	州尸畑(県)			:地-4
		用	途		建築面	積	(1	m²)		構造・	階層		延床	面積		(	m²)
店舗兼	<b>使共同住</b>	宅					175.00	)	R C	4 F	=					700.00	
公法	上の規	制等															
用途地	<b>地域等</b>		基準建蔽	率等	指定容積	率	基準容積	責率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
近商 準防				80 %		300 %	3	300 %		234 m²	11.	0 m×	21.0 m	前面道路:			0.0 m m
想定	三建物の	(概要	鉄筋コン	クリ-	- ト造 4 🖟	皆建店舗	#兼賃貸	向け共	同住宅	有効率 の理由	8	8.8 %	近隣地	域内の中層し	ビルとして	標準的	
(3)-3	総収益	算出内	 i訳														
階		用途		床面		 有効 ^軽	有効可	面積	1㎡当 支払賃料	たり月額 料	月	額支払賃	<b>重料</b>	a保証金等(月	数) a保i	証金等	(円
					( m²) (	%)		( m²)	(円)				(円)	b権利金等(月	数) b権	利金等	(円
		店舗			175.00	70.0	1	22.50		2,550		312	, 375	4.	0		9,500
1 ~	~	·								_,555			,	2.			4,750
2 ~	~ 4	共同信	笔		175.00	95.0	1	66.25		1,365		226	,931	1.			6,931 6,931
~	_												ļ				
_	_																
	_																
					700.00	00.0		521.25				002	160			1,930	0,293
ŧ	†				700.00	88.8		021.20				993	,168			1,30	5,543
	<b>頁支払賃</b>										168 🏻	3 × 12			1	1,918,0	
	益費(管		- 66 II III III				11.34.	- 1		m² ×			: 12ケ月	=			0円
			の算出根拠 車場使用料				共益質(	の授受		とされてに 台 ×	ない	。 台 <b>x</b> 12	ケロュ		=		0 円
			表现 (大型) 表现 (大型) 表现 (大型) 表额				敷金に	て扣俘		<u> х</u>		□ X12	) AT				0円
空室	三等によ	る損失	相当額	·			5X 3Z IC		918,016	円×		5.0	%				013
•			(%)+(	× 仝 ———	室率B(	%))	+			円×			% =			595,9	
以上		+ a+		李库尔	<u>د</u> ۱			1 020	202 III	. 05	0.0/		4	00.06 -	1	1,322,1	
			i(空室損失 i及び償却額			[後)		償却年	293 円 <b>&gt;</b> 手数( 543 円 <b>&gt;</b>	4 1	.0 % 年) .0 %	運用利	回り(	00 % = 1.00 %) 0.2563 =		317,8	38円
その	他の収入	に係る	保証金等の道	運用益	(空室損失者	(憲後)		,,,,,,,	円 >		.0 % %			% =		317,0	<del>口</del> 0円
総収			+ +		,					· 8,333 円		(		49,822	円/m²)		. , ,
		たりの	月額支払賃	賃料の	算出根拠		( ) Þ	りは支払	 払賃料					<u> </u>	•		
	事例番		事例の! 実質賃料 (円/	実際	事情補正	i 時, 正		標準化		格 地場	或要 北較	基準降極差修正	皆 査 E (F	定実質賃料円/㎡)	基準地	基準階(	の賃料
a 戸	賃)	1 C 11192	1,8	343 '65 )	100 [100.0]	[100 100		100  00.0]	100 [ 95.0			100 [100.0	]	2,587	対象基準月額実	質賃料 2,667	円/㎡
b 戸 (	賃)	1 C 11193	2,1 ( 2,1		100 [100.0]	[100 100		100	100 [ 95.0			100 [100.0	]	2,693	月額支	払賃料 2,550	円/㎡)
С	_		(	)	<u>100</u> [ ]			100	<u>100</u>	] [	]	<u>100</u>			基準階	1 F	В

				<u> </u>		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>三額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		625,000	円	125,000,000 × 0.5 9	<b>%</b>	
維持管理費		595,901	円	11,918,016 × 5.0 9	6	
Λ.ΣD.Λ.È⊞	土地	62,700	円	查定額		
公租公課	建物	1,062,500	円	125,000,000 × 50.0 % :	× 17.00	/ 1000
損害保険料		125,000	円	125,000,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
建物等の取壊費用の積立金		125,000	円	125,000,000 × 0.10 9	<b>%</b>	
その他費用		0	円			
総費用			'			
~		2,596,101	円	( 11,094 円/㎡ ) (	経費率	22.3 % )
(3)-6 基本利率等						
r :基本利率		4.7	%	g : 賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 9	%	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	等価格)	30 9	%	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 4	¥	: 未収入期間を考慮した修正率		0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		125,000,000 円	3	174,000 円 / ㎡× 700.00 ㎡x	設計監: < (100%+	
元利逓増償還率		0.0653		躯体部分      仕上部分	(100701	設備部分
建物等に帰属する純収益		8,162,500 円		0.0490 × 40 % + 0.0601 × 30 % +	0.0921	× 30 %
<del>とかでに作場するにも</del> X	(	34,882 円/r				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					11,658,333	円
総費用					2,596,101	円
純収益 -					9,062,232	門
建物等に帰属する純収益					8,162,500	円
土地に帰属する純収益 -					899,732	円
未収入期間を考慮した土地に帰り	属する純収益				857,804	円
(a) a 1 th o 1024 (T-th	\ <u> </u>			(	3,666	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		19,948,930 F	<del>"</del> ]	(	85,300	円/㎡

# 鑑定評価書 (令和元年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	梅田不動産鑑定事務院	<u></u>	
北九州戸畑(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 梅日	田俊司	ED

鑑定評価額17,700,000 円1 ㎡当たりの価格90,300 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1	1日(	(4)鑑定評価日	令和 元 年	7月	6日	(6)	[平成31年1月]	74,000 円/	′ m²
/ 2 \ 中地田木口	ATI = # 0 II 0		/ F \ /#-42 @ 15*#	T 244 / T 1.5			路線	路線価又は倍率		倍
(2)実地調査日	令和 元 年 6月 22	2 日   (	(5)価格の種類	正常価格			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

2 🖁	鑑定評価額の決定	の埋田の要旨	ĺ											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 北九州市 明治町 1		计112章	番1ほか:	2筆			地積 (㎡)	i (	196 )	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利用の 況	D現 周i 況	辺の土地の	利用の状	接面道路	4の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施設の状況	设との	(80, 準防	400)	
	下整形 1:1.2	店舗、事務所第 同住宅 RC 4		見模の小売店 並ぶ商業地域		南西14 m 市道		水道、 ガス、 下水	戸畑45	O m		(そ	の他 )	
(2)	範囲	東 30 m、	雪 30 m、	南 50	m、北	100 m - 村	標準的使用	用店舗	i兼共同位	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口	約 13	m、 奥行	亍 約 ′	15.5 m、	規模	•	200 m³₹	呈度、	形状(	まぼ長	長方形	
地域	地域的特性		き事項はな	:61	街		交通	戸畑県	訳 北東	方450 m	法令	商業(80,	400)	
		事項			路		施設	ξ			規制	i		
	地域要因の将 来予測	戸畑区の商業性に劣り、地							側の商	業地域では	あり、?	空き店	店舗も多	く繁華
	も 有効使用の判定	店舗兼共同住						対象基準 の個別的 因	準地 内要	l I				
` , - –	に 注記で 注記	取引事例比較流				1,500 円/								
	"週份	収益還元法	収益価		6	0,800 円/								
		原価法	積算価			/ 円/								
		開発法	1	による価格		/ 円/		74 TU - +	- NIC 11. 1-B	*** - ***			<del></del>	<del></del>
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 てビル経営者 。またマンショ の下落傾向にあ	bマンション ョン建設に。	ン建設業者	等である。	大型店等(	D影響を	受けて「	戸畑」	駅周辺の従	f来型的	店街	の衰退	は著しい
· ´検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 値の決定の理由	基準地の存するで、取引についの決定に当たっ 十分に留意し、	1ても自用! っては、取	目的が一般  引事例比較	的であり、 法による	不動産収 <i>)</i> 北準価格を机	∖に基づ	く収益値	5格は低	位に試算さ	られた。	この	ため鑑え	它評価額
(8) 公規( 示準	代表標準地面 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準 化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と				400	100	ļ.,			補	画地		因	行政	
格し をた	公示価格	円/m ^²	100	[ ]	[ ]	[ ]   100			正	行政 その他		-	その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 北九州戸畑(県		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の比	基準地 準価格 / ㎡)	内 準 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	+3.0 -4.0 +36.0
基の 準検 地討	前年指定基準	i地の価格 ,000 円/㎡	[101.7]	100	100 [127.8]	[100.0]	,	91,500	補正	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	-5.0 0.0
(10)	- 1 対象基準地			-	/ 一般的		│ サイレステァメニ	三齢化に		この他 		山山	退すス-	方 商
対年	<b>ル</b> Ⅳ / 女亡 + 日		000 E / m²	価 変						進んでいる		~1 <b>~</b> 1×	۷ / ت	\J\ Inj
象標( 基準	の - 2基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代表標準地	300 円/㎡ 也等と同一地	形 状			Eの乏しい みで推移			関道路沿いる	の商業は	也の需	要は、依	対然とし
準価語 地格	対 代表標準地 標準地番号 公示価格	標準地	- 円 / ㎡	成況要	\ 安   区	4 ′	要因に変							
の等 前か	変動率 年間	0.0 % 半		因 % の					Ÿ					
				1	1									

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	( m²)	<b>の</b>	画地 形状	接面道状况	道路の	註 設(	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	戸畑 0 1 0	C 北	九州市戸畑	X			建付地	(		ほ ) 方:	ぼ長 形	東11 mr	市道			F (	商業 (80,400)
<u></u>	- 1050s		+ 111+=+m				7-11-1-1				<del>-</del> π/	<b>丰</b> 書。。	· + '×			-	商業
b	戸畑 0 1 (   - 1059		九州市戸畑	<u>IX</u>			建付 地	(		) 反	方形	南東8.3 北東3.3 角地					时美 (90,400)
c		_	九州市戸畑	Image: section of the			貸家 建付 地	(		ほ )方	ぼ長 形	北西5.4	·m市道				商業 (100,324)
<u>ــ</u>	- 1019		+ 111→=+m	<del></del>			击地			17	ゴン	西8 m市	·:*			2	 商業
d			九州市戸畑	<u>IX</u>			更地	(		) 形	ぼ台	南東5.3					母業 (90,400)
e	- 1110	5															
C	_							(		)							
NO	取引価(円/	i格 ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地因の	 域要 比較		│ 推定標準( (円/㎡)		山 個別的 比較	 内要因 <i>0</i>	D	査定価格 (円/㎡)
а	(	164	100	[100.0] 100	100	100		60 062	10			96 F		路	C	0.0	96 600
b	(	464	100.0]	[100.0]	[ 95.0] 100	[100.0]		69,962	10	0.8] 0		86,5		ē通· ē近	C	0.0	86,600
			[100.0]	100	[ 85.0]	[102.0]		90,807	_	9.0]		91,7	24 _其	環境	C	0.0	91,700
С	( 125,	966)	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		127,100	10 [13	<u>0</u> 3.1]		95,4	92	1地		0.0	95,500
d	(	)	100	[100.3]	100	100		440 400	10			00.0		うひ (本)		0.0	00.000
e	102,	522	100.0]	100	100	100		113,498	10	6.1] 0		90,0	7	の他	[100.	0.0 <b>0</b> ]	90,000
	,			100		[ ]			[	]					100		
NO	ア事情   イ   の内容   変		ウ標準化	補正の内記	Я					工地:	域要因	団の比較の	内訳				
a	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	+2.0	環境	-20.0
		0.00	    画地		¦行政		その			 行政			   <del>そ</del> の他		0.0	L	
b	正常 %	6/月	街路		  交通・接		環境			街路					+1.0	環境	0.0
		0.00	    画地				その			 行政			¦ ¦その他		0.0	L	
c	正常 %	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路					-1.0	環境	+40.0
		0.08			- -  行政		   <del>て</del> の			行政			   <del>て</del> の他		0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・		-1.0	環境	.20.0
		0.10			·		     その			行政			~ <del>^ </del>       その他			L	+30.0
e	0,4	6/月	街路		・交通・接		- - 環境		0.0	街路			交通・		0.0	環境	
-		/ J			; <a></a>	<u>-</u> 	くるの			行政			へ <u>に</u>     その他			L	
			E1/6		11177		07	ت		I J LLX				,			

(2)	(積算価格算	章定内	訳														
(2)	)-1 原信	≒法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地の	ため、	再調達原	価の	把握が固	<b>国難。</b>				
(2)	)-2 造历	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能な	よ場合(	の価格									
j	造成事例番	号			-			所在及	び地番	F							
:	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価料	D補修正後 各 (円/㎡)		造成工事費	m²)	標準	化補正	時点例	修正	道	5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
1	付帯費用 標準化補正 時点修正 付帯費用の補修 有効宅地化率で 地域要因の比 個別的要因の 再調達原価 正後の価格 除した価格 較 比較																
	(円/	m²)					正按(	フi國fig (円/㎡)		(円/	m²)	#X		LU#X			(円/㎡)
			<u>100</u>	]	100					(	%)	<u>10</u>	00]				
1	熟成度修正		[	]	/ 100				積算	価格			F	9 / m²			
内	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比	較		街路	Ž		交通	· 接近		環境			行政			その他	3

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	10,897,863	2,473,958	8,423,905	7,886,700	537,205	( 0.9534) 512,171	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,910,953	円 ( 60	D,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	による価格算法	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	支出のヨ	見価の総和	1	投下資本収益率	販売	売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		( F	9)	(%)		(円/㎡)	( m²)	(円/㎡)	( m²)
開発法に	こよる価格			F	円 (		円/㎡)			

		` <b>\</b>	7+ 66	<b>二</b> 红	( mo ² )		+#`生 7	ᄔᇛ	7π r <del>.</del>	- 基準		·2 \
	用 ———	途 ————————————————————————————————————	建築	<b>山</b> 惧	( m² )		構造・降	百僧	延床	面積 —————		( m² )
店舗兼共同信					150.00	R C	5 F	:			750.00	0
公法上の規	制等	++ >+- ++		<b>/</b> +	++ \\+ -+	1.1.4				14 14 as	4= F2 66	
用途地域等		基準建蔽率等	指定容	慎举	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、		14.0
商業 準防 		80 %	)	400 %	400 %		196 m²	13.0 m ×	15.5 m	前面道路: ト 特定道路ま	での距離:	14.0 m m
想定建物の	人概要	1階は店舗の 想定	フロワー	·貸し、2	2 ~ 5 階は共同		有効率 の理由	94.0 %	店舗兼	共同住宅とし	)て標準的	
(3)-3 総収益	算出内	引訳										
階層	用道	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	たり月額 ^料	月額支払1	<b>賃料</b>	a保証金等(月数	/	(円
			( m²)	(%)	(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	,	(円
1 ~ 1	店舗		150.00	90.0	135.00		1,612	217	7,620	4.0 2.0		70,480 35,240
	# 🗆 /-	÷ 🖘	150.00	05.0	140 50		1 050	470	105	1.0	) 17	78,125
2 ~ 2	共同包	±モ 	150.00	95.0	142.50		1,250	178	3,125	1.0	) 17	78,125
	共同包	 <b>‡</b> 字	150.00	95.0	142.50		1,250	178	3,125	1.0	) 17	78,125
3 ~ 3	7131						.,		,,.20	1.0		78,125
	共同包	主宅	150.00	95.0	142.50		1,250	178	3,125	1.0		78,125
4 ~ 4										1.0		78,125
F ~ F	共同包	主宅	150.00	95.0	142.50		1,250	178	3,125	1.0		78,125
5 ~ 5										1.0		78,125 82,980
計			750.00	94.0	705.00			930	),120			47,740
 年額支払賃	[						930.	L120 円 × 1	 2ケ月	=	11,161,	
a共益費(管						—————————————————————————————————————			× 12ケ月			0円
b共益費(管	理費)	の算出根拠			地域性・規模	等を考慮	して共富	<b>養は賃料に</b>	含むもの	のとして想定		
その他の収	入(駐	車場使用料等)				円/台	台 ×	台 x1	2ケ月+		=	0 円
貸倒れ損労	ミ(算出	根拠、金額)			敷金等により	担保され	ている。					0 円
空室等によ				(0())	11,	161,440 F	円 ×	5.	0 %			
( + a)×덬		• , , ,	空率 B(	(%))	+	F	円 ×		% =		•	072 円
以上計			<i>14</i> . \			F					10,603,	
		を ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・		<b>卓</b> 然)	1,582, 償却 ²	980 円 ×		.0 % ×	1. 回り(	00 % =	15,0	038 円
惟利立守り	) 建用句	登及び償却額(空)	至損大ち	思仅)		+女( 740 円 ×	4 £ 95	+) 建用1 .0% ×		0.2563 =	279,	457 円
その他の収ん	∖に係る	保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円×		% ×		% =		0 円
総収益	+	+ +				10,89	7,863 円	(		55,601	円/㎡)	
(3)-4 1 m²≌	たりの	)月額支払賃料 <i>0</i>	算出根拠	T	( )内は支持	<b>公賃料</b>						
NO 事例番	·号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情	補 時,	点修 標準化 補正	建物相差修正	格 地地	或要 基準 比較 格差修	階 査正 (	配定実質賃料 円/㎡)	基準地基準階	断質料
a 戸畑 0 1 賃) -	C (	1,335 ( 1,335 )	100 [100.0	[100 ] 100		100 [ 95.0	] [ 98.		)]	1,434	,	円/㎡
b 戸畑 0 1 賃) -	C (	1,578 ( 1,578 )	100 [100.0	<u>[100</u>		100 [ 90.0	] [ 98.		0]	1,789	月額支払賃料 ( 1,612	円/㎡
С			<u>100</u>		100	<u>100</u>		100			基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳					
項目	美	ミ額相当額	算 出 根 拠		
修繕費		635,000 円	127,000,000 × 0.5	%	
維持管理費		446,458 円	11,161,440 × 4.0	%	
	土地	59,000 円	査定額		
公租公課	建物	1,079,500 円	127,000,000 × 50.0 %	× 17.00 /	/ 1000
損害保険料		127,000 円	127,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		127,000 円	127,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 円			
総費用					
~		2,473,958 円	( 12,622 円/㎡ )	(経費率 2	22.7 % )
(3)-6 基本利率等					
r:基本利率		4.7 %	g:賃料の変動率		0.4 %
a :躯体割合(躯体価格:建物	等価格)	40 %	na:躯体の経済的耐用年数		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	40 %	n b: 仕上の経済的耐用年数		30 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	20 %	n c: 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.	. 9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益					
項目	查	定額	算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		127,000,000 円	165,000 円 / ㎡× 750.00 m	設計監理 i × (100%+ :	
元利逓増償還率		0.0621	165,000 円 / m × 750.00 m 躯体部分 仕上部分		3.00 %) 設備部分
			0.0490 × 40 % + 0.0601 × 40 %	+ 0.0921 ×	20 %
建物等に帰属する純収益 ×	(	7,886,700 円 40,238 円/m²)			
(3)-8 土地に帰属する純収益					
総収益				10,897,863	円
総費用				2,473,958	円
純収益 -				8,423,905	円
建物等に帰属する純収益				7,886,700	円
土地に帰属する純収益 -				537,205	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益			512,171	円
×			(	2,613	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り				
		11,910,953 円	(	60,800	円 / m²

## 鑑定評価書 (令和 元 年地価調査)

令和 元 年 8 月 1 日提出 北九州戸畑(県) 5 - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小池不動産鑑定	事務所		
北九州戸畑(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士	小池	孝典	ED
鑑定評価額		15,700,00	00 円 1㎡	当たりの価格			111,000 円/㎡
1 基本的事項							

#### (6) [平成31年1月] 88,000 円/m² (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 4日 路線価又は倍率 倍 線価 (2)実地調査日 令和元年 6月 25日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2 錇	* 定評価額の決定	の理由の要旨	ì									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等		戸畑区中原 - 3 - 3 5		161番	2			地積 ( ㎡ )	(	141	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の 況	D現 周辺 況	2の土地のラ	利用の状	接面道路	らい 状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	ひとの	近商 (80,200) 準防
1	: 3	店舗兼共同住宅 RC 3		けマンション ≧ち並ぶ商業		南18 m 国道		水道、 ガス、 下水	九州工力	大前650 m		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、		南 80	m、北	30 m - 村	票準的使	用「店舗	 兼共同住	E宅地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 7.5	m、 奥行		20 m、	規模		150 ㎡程	度、	形状も	
隣       地   域	地域的特性	特記 特にない	١		街 18	m国道	交通	九州コ   650 m	大前駅	南東方	法令	近商 (80,200)
-以		事項			路		施設	ŧ ¦			規制	1
	地域要因の将 来予測											移するものと予測す は上昇傾向にある。
( - )	有効使用の判定	店舗兼共同住						対象基準 の個別的 因	≢地 り要	1		
( ,	定評価の手法 適用	取引事例比較流		_		4,000 円/		<u></u>				
(0)	9月	収益還元法	収益価格		8	1,700 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
		開発法		こよる価格		/ 円/		XII				
(6)市:	場の特性	住宅として利用	用することを	を前提とした	た法人の「	まか、店舗は	あるいは	事務所の	敷地とし	ノての利用	を前提	後の中心は店舗兼共同 をとした法人等も含ま 「700万円前後と推
\ \^\	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	格は収益性を原	反映した理論	龠的な価格	であるが、	各種想定要	要素が介え	在するこ	とから、	相対的に	信頼性	i頼性が高い。収益価 iはやや劣る。よって :おり決定した。
示準格	代表標準地 「標準地番号	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円 / ㎡	[ ] 100	100	100	[ ]			補正	画地 行政 その他		因 行政   その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比	/ m \	標	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	[ ]	100	100	100			補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 5 象標の	対年ら 継続 新規 前年標準価格 110,000 円/㎡ 格 な標の 2 其準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)					国」 物件の	)素地は高	高値でのE	収引が見る	受けられる	5.	マンション適地等収益 受資用物件の敷地とし
基準榜 準価訊 地格	である場合の検討 大 代表標準地 標準地番号		<u>-</u>	形状成況要		□ 」 ての需	悪が予測	削される [‡]	也域であ			対している。 では上昇傾向にある。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.9 % 半	円/㎡ 年間	 数 の	〈個別的   、要 因 		要因に変	2割はない	l _o			

(1)	比準価格	算定内	引訳														
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	( m²)	o	画地 形状	接面道状況	道路の	主: 設 <i>0</i>	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	戸畑 0 1	C 北;	九州市戸畑	X			建付地	(		) 正	 方形	北東18	m国道				近商 (80,200)
b	- 1050		+ *N+=*m	<u> </u>			ᅲ			1.7	ぱ゠	南西20	<b>.</b>				 1 住居
D	戸畑 0 1     - 1110		九州市戸畑	K			更地	(		) 方:	ぼ長 形		巾連				(60,200)
С			九州市戸畑	X			更地	(		ほ ) 形	 ぼ台	西8 m市 南東5.3					商業 (90,400)
	- 1110	05										角地					
d	戸畑 0 1		九州市戸畑	区			建付 地	(		長:	方形	南東22 北西5 m 二方路					商業 (90,400)
_	- 1020	05															
е	_							(		)							
NO	取引(円)	西格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地図の	域要 比較	格	业 推定標準ſ (円/㎡	西)	個別的 比較	ற要因 <i>0</i>	)	査定価格 (円/㎡)
а	( 100	, 234	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		100,635	<u>10</u>	0 8.2]		114,0	街 99   交	路 通・		0.0	114,000
b	(	)	100	[101.1]	100	100		400.004	10			444.0	接	近	C	0.0	440.000
c	(	,036	100.0]	100 [100.3]	100	100.0]		109,224	10	7.8] 0		111,6	81 環			).0 ).0	112,000
	102	,522	[100.0]	100	[ / ]	[ 92.7]		110,927		7.5]		113,7				0.0	114,000
d	( 149	,937	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [102.0]		149,643	10	<u>0</u> 0.7]		114,4		の他		0.0	114,000
e	(	)	100	100	_100	100			10			,			[ <b>100</b> .	-	,
NO		 イ月率	ウ標準化			<u>  [ ]                                  </u>						 図の比較の	 内訳		100		
	の内容	変動率															
а		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-2.0	環境	-10.0
		+0.08	画地	0.0	行政	0.0	しての	他	0.0	行政		0.0	その他		0.0		
b	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+2.0	交通・	接近	-4.0	環境	+3.0
		+0.15	画地	0.0	行政	0.0	しての	 他	0.0	 行政		-3.0	その他		0.0	L	
c	正常	% / 月	街路	0.0	<del>├</del> ┌交通・接	近 0.0	<del> </del>  環境		0.0	街路		-7.0	交通・	接近	+4.0	環境	-10.0
		+0.10	画地	 -7.3	  行政		しての		0.0	 行政		+12.0	L ¦その他		0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u>-</u>  交通・接		<del> </del>  環境 			街路			交通・			環境	+10.0
		+0.15	画地		   行政		   <del>そ</del> の			 行政		+12.0			0.0	L	
e		% / 月	街路		<u> </u>  交通・接		<del> </del>  環境 			街路			交通・			環境	:
			 画地		¦行政		`   <del>そ</del> の	-		 行政			、   その他			L	
ナl	比準価格法	央定の3			I		1						· 〔比準fi	西格:		11	<b>4,000</b> 円 / ㎡

(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地の	ため						
(2)	-2 造历	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
i	造成事例番	号			-		所在及	び地番						
337	表地の取得 (円/		事情補	匪	時点修正	の価ホ	D補修正後 各 ( 円 / ㎡ )	造	成工事費 (円/m	า๋ )	標準化補正	時点修正		5成工事費の補 8正後の価格 (円/㎡)
				]	100						<u>100</u> [ ]	100		
f	対帯費用 (円 /	m²)	標準化	<b>公補正</b>	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)	有除	効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要因 比較	国の 再	詳調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	]	100				(	%)	<u>100</u> [ ]	100		
烹	热成度修正		[	]	/ 100			積算	<b>西格</b>		P	] / m²	•	
内訂	R													
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月翌	<b>室動率</b>	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月
地垣	域要因の比	較		街路	ķ	交通	・接近	·	環境		行政		その他	1

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法	4,382,042	886,006	3,496,036	2,974,710	521,326	( 0.9500 ) 495,260	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	11,517,674	円 (8	1,700 円/㎡)			
	収益価格が試算 できなかった場 合その理由						
	収益還元法が適用 できない場合その 理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

店舗兼共同住 公法上の規 用途地域等		途	建築面	5. <del>1</del>								i
公法上の規				31作員	( m² )		構造・『	皆層	延月	下面積	(	m²)
	制等				110.00	S	3 F	:			280.00	)
		基準建蔽率等	指定容和	責率	基準容積率等	地積		間口・奥行		前面道路、	幅員等	
近商 準防		80 %		200 %	200 %		141 m²	7.0 m×	21.0 m	前面道路:	国道 1 での距離:	8.0 m
想定建物の	概要	 1階:店舗、 ファミリータ	 2階:フ イプ1戸	ァミリ- を想定	-タイプ2戸、		有効率 の理由	88.0 %	標準的	── ^{──} 村足追路る 対な有効率を打		m
							ル连四					
(3)-3 総収益						2.1.			e			
階層	用途	床面		有効 率	有効面積	支払賃料	こり月額	月額支払	賃料 	a保証金等(月	数) a保証金等	(円)
			( m²)	(%)	( m²)	(円)			(円)	b権利金等(月	b権利金等	(円)
	店舗		110.00	85.0	93.50		2,000	18	7,000	4.0		8,000
1 ~										2.0		4,000
	住宅		110.00	90.0	99.00		1,200	11	8,800	1.0		8,800
2 ~										1.0		8,800 5,880
3 ~	住宅		60.00	90.0	54.00		1,220	6	5,880	1.0		5,880
~												
~									<u></u>			
											93	2,680
計			280.00	88.0	246.50			37	1,680			8,680
年額支払賃	料						371,	680 円 × 1	 2ケ月	=	4,460,1	60 円
a共益費(管	理費)					円/m	ı ×	m²	× 12ケ月	] =		0 円
b共益費(管	理費)(	の算出根拠										
	`	車場使用料等)				円/台	ì ×	台 x1	2ケ月+		=	0 円
貸倒れ損失	(算出村	根拠、金額)			敷金にて担保							0円
空室等によ ( + a)×空			室率B(	%))		460,160 円 TT		5.	0 %		202.0	000 EE
, , _	+ a+		(	,,,	+	r <del>.</del>	] ×		% =		4,237,1	008円
		· · (空室損失考慮	後)		932	680 円 ×	95	.0 % ×	1	.00 % =		860 円
		1(王皇)人 5億 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3		 憲後)	償却年		4 £		<u>'</u> 利回り(	1.00 %)	0,0	IJ
						680 円 ×		.0 % ×		0.2563 =	136,0	30 円
		保証金等の運用益	(空室損失	考慮後)		円 ×	. 040	% ×		% =	□ / ···²)	0 円
総収益		+ +	A 4 1 1 2 7 1 1 1		, , , , , , , , , ,		2,042 円	(		31,078	円/M)	
(3)-4 1 mi当 NO 事例番		月額支払賃料の 事例の実際	)算出根拠 事情补		( )内は支持 点修 標準化	公賃料 建物格	各 地類	或要 基準	では   2世		基準地基準階	の賃料
	5	実質賃料 (円/㎡)	正	正。		差修正	因のに	比較 格差修	置 (	円/㎡)	<b>圣</b> 牛地圣牛阳	の良和
a 戸畑 0 1 賃) -	C (	2,630 ( 2,521 )	100 [100.0	[100 ] 100		100 [100.0			0]	2,505	対象基準階の 月額実質賃料 2,092	円/㎡
b 戸畑 0 1 賃) -	C (	1,318	100 [100.0	[100]		100 [ 90.0			0]	1,953	月額支払賃料 ( 2,000	円/㎡)
С -		( )	100 [		100	<u>100</u>	100	100	]		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	<b>ミ額相当額</b>		算 出 根 拠		
修繕費		216,500	円	43,300,000 × 0.5 9	6	
維持管理費		178,406	円	4,460,160 × 4.0 9	6	
∆.∓D.∆.≐⊞	土地	36,500	円	查定額		
公租公課	建物	368,000	円	43,300,000 × 50.0 %	× 17.00	/ 1000
損害保険料		43,300	円	43,300,000 × 0.10 9	6	
建物等の取壊費用の積立金		43,300	円	43,300,000 × 0.10 9	6	
その他費用		0	円			
総費用						
~		886,006	円	( 6,284 円/㎡ ) (	経費率 2	20.2 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.7	%	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物	等価格)	40	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 年
b:仕上割合(仕上価格÷建物	等価格)	30	%	n b: 仕上の経済的耐用年数		25 年
c :設備割合(設備価格÷建物	等価格)	30	%	n c:設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		1.0	年	: 未収入期間を考慮した修正率	0	.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算 出 根 拠		
建物等の初期投資額		43,300,000 F	<del>"</del>	450 000 TI / m² 200 00 m²	設計監理	
元利逓増償還率		0.0687		150,000 円 / ㎡× 280.00 ㎡ 2 躯体部分 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
			_	0.0529 × 40 % + 0.0662 × 30 % +	0.0921 ×	30 9
建物等に帰属する純収益 ×		2,974,710 p 21,097 円/	_			
(3)-8 土地に帰属する純収益	1 '					
総収益					4,382,042	円
総費用					886,006	円
純収益 -					3,496,036	円
建物等に帰属する純収益					2,974,710	円
土地に帰属する純収益 -					521,326	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				495,260	円
×				(	3,512	円 / m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 4.3	%			
		11,517,674	円	(	81,700	円/m²