

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

鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,100 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)路線価	[平成31年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区徳力新町1丁目20番117 徳力新町1-20-28			地積(㎡)	269	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)				
	1:1.2	住宅W3	中規模一般住宅やアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	守恒750m					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 100m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 18m、規模			270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	区画整理により熟成した住宅地域。	街路	6m市道	交通施設	守恒駅 西方750m 法令 1住居 規制				
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅や中低層の共同住宅が建ち並び、利便性や居住環境の比較的優れる住宅地域で、当面は現状を維持するものと思料する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	58,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区の都市モノレール沿線の住宅地域一帯と判定される。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。モノレール沿線の地域は、居住環境や利便性等に優れる事、加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、土地のみ250㎡程度で1800万円程度、新築の戸建物件で4000万円程度が取引の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自己使用目的の中小規模の一般住宅が多い住宅地域であり、アパート等の収益物件もみられるが、収益性により価格が形成されている地域ではないため、戸建住宅(複合不動産)を主とした自用目的での取引が支配的である。やや比準価格が高くなったが、地域の価格上昇を反映していること判断し、相対的規範性に優る比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地からの規準価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	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	街路	地	街路
	標準地番号	-		100	100	[]		標準化	交通	域	交通
	公示価格	円/㎡	[]	[]	[]	100		補正	環境	要	環境
			100	[]	[]	100		画地	行政	因	行政
								その他	その他		その他
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準	街路	0.0
				100	100	[100.0]	77,600	標準化	交通	域	交通
	前年指定基準地の価格	71,000 円/㎡	[102.8]	[100.0]	[94.1]	100		補正	環境	要	環境
			100	[100.0]	[94.1]	100		画地	行政	因	行政
								その他	その他		その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 77,500 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	公示価格	円/㎡	変動率		
	変動率	年間 +2.1 %	半年間	%	価格形成要因の						
					(一般的要因)	緩和的な金融環境や政府支出による下支え等により、景気拡大が続いている。小倉南区の人口は微減で推移。					
					(地域要因)	土地区画整理事業完成より、戸建住宅、低層アパート等の建設が進み、熟成した住宅地域に変わった。					
					(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。					

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C - 11101	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	北西11.5 m市道		1 中専 (60,200)		
b	小倉南01C - 11507	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南01C - 10804	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東4.8 m市道 北4.8 m 準角地		1 低専 (60,80)		
d	小倉南01C - 10608	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	南東5.5 m市道		1 中専 (60,200)		
e	小倉南01C - 10801	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	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	() 72,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	73,046	$\frac{100}{[91.1]}$	80,182	街路 交通・ 0.0	80,200	
b	() 56,376	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	79,161	$\frac{100}{[98.0]}$	80,777	接近 環境 0.0	80,800	
c	() 82,327	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	83,397	$\frac{100}{[104.9]}$	79,501	画地 行政 0.0	79,500	
d	() 82,662	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	84,150	$\frac{100}{[104.9]}$	80,219	その他 0.0	80,200	
e	() 74,267	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,307	$\frac{100}{[90.9]}$	82,846	[100.0] 100	82,800	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.18	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 -10.0	画地 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： 80,800 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	6,854,752	1,337,266	5,517,486	4,845,260	672,226	(0.9750) 655,420	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	15,605,238 円 (58,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	160.00	S 3 F		480.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	269 ㎡	15.0 m × 18.0 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	1～3階すべて平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	95.0 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1～3	居宅	160.00	95.0	152.00	1,290	196,080	1.0	196,080
～							1.0	196,080
～								
～								
計		480.00	95.0	456.00		588,240		588,240
年額支払賃料				588,240 円 × 12ヶ月 = 7,058,880 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠				共益費の授受は慣行化していない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				一時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 (%))				7,058,880 円 × 5.0 % + 円 × % = 352,944 円				
以上計 + a+ - -				6,705,936 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				588,240 円 × 95.0 % × 1.00 % = 5,588 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 %) 588,240 円 × 95.0 % × 0.2563 = 143,228 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 + + +				6,854,752 円 (25,482 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 20601	1,134 (1,133)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,231	対象基準階の月額実質賃料 1,319 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 10101	1,383 (1,354)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,426	月額支払賃料 (1,290 円/㎡)
c	小倉南01C (賃) - 20301	1,318 (1,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,321	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	296,800 円	74,200,000 ×	0.4 %
維持管理費	211,766 円	7,058,880 ×	3.0 %
公租公課	土地 49,600 円	査定額	
	建物 630,700 円	74,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	74,200 円	74,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,337,266 円 (	4,971 円 / m ²)	(経費率 19.5 %)
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	74,200,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 480.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0521 × 40 % + 0.0655 × 40 % + 0.0915 × 20 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,845,260 円 (18,012 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,854,752 円	
総費用		1,337,266 円	
純収益 -		5,517,486 円	
建物等に帰属する純収益		4,845,260 円	
土地に帰属する純収益 -		672,226 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		655,420 円 (2,437 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,605,238 円 (	58,000 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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

鑑定評価額	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	48,500 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区石田町1548番4ほか1筆 石田町112				地積(㎡)	137	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	小規模の一般住宅のほか低層の公営住宅も見られる住宅地域	北西4.5m 市道	水道、ガス、下水	石田750m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 50m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 11m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	石田駅北方750m 法令 1住居(60,180) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,600 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	同一需給圏は小倉南区郊外部に存する既成住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。小学校がやや遠いこと及び地縁的選好性がやや強い地域であるが、鉄道駅やスーパー等が徒歩圏にあり、さらに景気回復の影響から需要は回復傾向で推移している。土地は40~50坪前後で600~800万円前後、新築戸建てで2,000万円~3,000万円程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域周辺には公営住宅等も見られるが、元本に見合う賃料を収受できず収益価格は低位に求められた。これに対し、比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例に基づき求められており、市場を反映した価格といえる。住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,500 円/㎡		価格変動状況要因の	景気は緩やかな回復傾向にあり、小倉南区郊外部の住宅需要は回復してきており、地価は横ばい傾向となっている。				
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域外からの流入がやや困難な地縁的選好性の強い小倉南区郊外部の住宅地域であるが、ミニ開発等の影響から需要は回復傾向にある。				
変動率		年間 0.0 %	半年間 %	個別的要因				価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C - 10403	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西3.2 m市道 東1 m 角地		1 住居 (60,160)		
b	小倉南01C - 11514	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北6 m区画街路		1 住居 (60,200)		
c	小倉南01C - 10105	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東5 m市道		1 住居 (60,200)		
d	小倉南01C - 10108	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	西8 m市道		1 住居 (0,200)		
e	小倉南01C - 11004	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北4.6 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	() 38,278	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.6]	46,909	100 [94.1]	49,850	街路 交通・ 0.0	49,900	
b	() 46,639	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.0]	47,110	100 [98.2]	47,974	接近 環境 0.0	48,000	
c	() 72,223	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	72,367	100 [131.3]	55,116	画地 行政 0.0	55,100	
d	() 35,992	100 [80.0]	[100.1] 100	100 [70.0]	100 [97.0]	66,325	100 [129.8]	51,098	その他 0.0	51,100	
e	() 42,804	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	42,932	100 [92.1]	46,615	[100.0] 100	46,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +7.0	環境 -10.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +34.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 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： 49,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	1,998,288	408,216	1,590,072	1,397,420	192,652	(0.9750) 187,836	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	4,472,286 円 (32,600 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	77.00	L S 2 F		154.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	180%	137㎡	12.5 m × 11.0 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約38.5㎡			有効率の理由	100.0%	外階段使用のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	居宅	77.00	100.0	77.00	1,050	80,850	1.0	80,850
~							1.0	80,850
~								
~								
計		154.00	100.0	154.00		161,700		161,700
年額支払賃料						161,700円 × 12ヶ月 = 1,940,400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)						5,000円/台 × 2台 × 12ヶ月 + = 120,000円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						1,940,400円 × 5.0% + 120,000円 × 5.0% = 103,020円		
以上計 + a+ - -						1,957,380円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						161,700円 × 95.0% × 1.00% = 1,536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%) 161,700円 × 95.0% × 0.2563 = 39,372円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						1,998,288円 (14,586円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 11002	870 (870)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,024	対象基準階の月額実質賃料 1,073円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 20601	1,134 (1,133)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [103.0]	100 [105.0]	1,104	月額支払賃料 (1,050円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	85,600 円	21,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	82,416 円	2,060,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 15,500 円	査定額	
	建物 181,900 円	21,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,400 円	21,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	408,216 円 (	2,980 円 / m ²)	(経費率 20.4 %)
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	21,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 154.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,397,420 円 (10,200 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,998,288 円
総費用			408,216 円
純収益 -			1,590,072 円
建物等に帰属する純収益			1,397,420 円
土地に帰属する純収益 -			192,652 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			187,836 円 (1,371 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,472,286 円 (		32,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区蒲生4丁目1311番1 「蒲生4-4-32」			地積 (㎡)	386	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)		
	1:1.2	住宅 W1	中規模一般住宅のほか、 農地も見られる住宅地域	南5m 私道	水道、 下水	守恒1.5km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 19m、奥行 約 20m、規模			380㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m私道	交通施設	守恒駅北西方1.5km 法令 1住居 (60,200) 規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	県道背後に形成された戸建住宅が建ち並び住宅地域であり、農地等も見られ、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅が徒歩圏になく、利便性がやや劣るが、周辺の住宅需要が旺盛となっており、地価は回復傾向。							
(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	43,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区北部に存する県道背後に形成された既存住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅等が徒歩圏になく、生活利便性がやや劣るものの、モノレール駅周辺の土地需要が逼迫してきており、その影響から需要は回復傾向で推移。周辺ではミニ開発も見られる。土地は50～100坪前後で700～1,500万円前後、新築戸建てで2,500万円～3,500万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	古い住宅地域で、周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、貸家も少しは見られるものの、市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域はやや交通接近条件の劣る既存の住宅地域で、生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,700 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		景気は緩やかな回復傾向にあり、鉄道駅への接近性など利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地であるが、需要は回復傾向にある。		
	公示価格 円/㎡		変動率 年間 0.0% 半年間 %		要因		県道背後に形成された住宅地域で、やや嗜好性の強い郊外部の住宅地域であるが、周辺のミニ開発の影響等から需要は回復している。		
					要因		個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。		

(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01C - 11008	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m道路		1 住居 (60,160) 風致地区 土砂災害警戒区域		
b	小倉南01C - 11010	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道 南東2 m 角地		1 低専 (50,80)		
c	小倉南01C - 11011	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ台形	南西4.5 m市道		1 低専 (40,60)		
d	小倉南01C - 10704	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1 低専 (50,80)		
e	小倉南01C - 11005	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東9 m市道 西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
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	() 54,831	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,831	$\frac{100}{[122.5]}$	44,760	街路 0.0 交通・接近 0.0	44,800	
b	() 41,176	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	41,592	$\frac{100}{[96.9]}$	42,923	環境 0.0	42,900	
c	() 35,635	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	39,594	$\frac{100}{[91.2]}$	43,414	画地 0.0	43,400	
d	() 56,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,994	$\frac{100}{[122.5]}$	46,526	行政 0.0	46,500	
e	() 61,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,057	$\frac{100}{[137.4]}$	43,710	その他 0.0 [100.0] 100	43,700	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 -3.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.07	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 +25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +31.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		賃貸市場が未成熟であることから非適用					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
北九州小倉南(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34 企救丘1 5 19				地積(㎡)	210	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) (その他)	
(2)近隣地域	1.5:1	住宅W2	区画整然とした中規模一般住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	企救丘800m		
	範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道基準方位北	交通施設	企救丘駅北方800m	法令規制 1低専(50,80)
地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、土地利用は良好な居住環境を維持しつつ現状維持程度で推移すると予測する。堅調な住宅地需要等にも後押しされて、地価は当分の間は改善基調で、安定的な推移を続けるものと予測する。							
(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 +1.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,400 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	同一需給圏は小倉南区の西部地区を中心とした住宅地域で、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。生活利便施設への接近性に恵まれたところで、良好な居住環境等も相俟って、従前より需要は底堅く推移してきたが、昨今の住宅取得意欲の高まり等も追い風となって、需給関係は安定的な推移が続いている。当該圏域における不動産取引の傾向を見ると、新築戸建でおおよそ4,000万円弱程度が不動産取引の中心価格帯と認識される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であるから、本件の場合、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高いと判断される。したがって現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地 街路 +1.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準交通 0.0 域 交通 -2.0 標準環境 0.0 要 環境 -15.0 補画地 0.0 因 行政 +5.0 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 0.0 地 街路 +1.0 標準交通 0.0 域 交通 -2.0 標準環境 0.0 要 環境 -15.0 補画地 0.0 因 行政 +5.0 正行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	北九州小倉南(県) - 15	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[101.0] 100	83,500		
(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 83,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。			
	- 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 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	良好なる居住環境を有する利便性の高い住宅地域で、従前より需要は堅調に推移してきたが、近年では回復基調が顕現化している。		
変動率 年間 +2.2% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南01C-10612	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		2 低専 (60,100)	
b	小倉南01C-10611	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6 m市道 南東6.5 m 角地		2 低専 (70,100)	
c	小倉南01C-10804	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東4.8 m市道 北4.8 m 準角地		1 低専 (60,80)	
d	小倉南01C-10602	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道 南西8 m 角地		1 低専 (60,80)	
e	小倉南01C-10507	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西5 m道路		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	() 87,960	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,576	100 [101.8]	87,010	街路 交通・ 0.0	87,900
b	() 88,077	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	85,452	100 [101.8]	83,941	接近 環境 0.0	84,800
c	() 82,327	100 [100.0]	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	83,397	100 [97.8]	85,273	画地 行政 +1.0 0.0	86,100
d	() 77,122	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	76,074	100 [91.2]	83,414	その他 0.0	84,200
e	() 39,339	100 [70.0]	[100.7] 100	100 [80.0]	100 [100.0]	70,740	100 [86.4]	81,875	[101.0] 100	82,700
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0		
			画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	売急ぎ	% / 月 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 85,400 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			既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。				
(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 近隣地域は区画整然とした中規模一般住宅地域である。持ち家を主体とする住宅地域であり、公法上も1低専に指定されること等もあって、地域的に賃貸市場が成熟していない。賃貸用不動産には馴染まないという地域的特性を有するとともに、規範性の高い賃貸事例の収集が困難なこと等の理由もあり、収益還元法は適用しない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 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 10日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区志井2丁目17番40 志井2-8-8			地積(㎡)	247	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)				
	1:1.5	住宅LS2	一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域	南東5m市道	水道、ガス、下水	モノレール志井450m	(その他)風致地区				
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 50m、南 100m、北 70m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模			250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 5m市道	交通施設	モノレール志井駅南西 450m	法令 1低専(50,80) 規制 風致地区				
	地域要因の将来予測	戸建住宅地として成熟しており、土地利用は今後も閑静な居住環境を維持しつつ概ね現状維持程度での推移と予測。堅調な住宅地需要や値ごろ感等の優位性から、地価は当面、安定基調での推移が続くものと予測する。									
(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	ない										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部地区を中心とする住宅地域で、典型的な市場参加者は北九州市内に勤務先を有する個人と把握される。最寄り交通施設や各種生活利便施設等への接近状況にも恵まれたところで、近年、需要回復の傾向が顕現化している。住宅ローン市場の動向等を映じた住宅地需要の高まり等も追い風となって、安定基調での推移が続く。当該圏域における不動産取引の傾向を見ると、新築戸建でおおよそ3,500万円前後が取引の中心価格帯と認識される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法の適用は断念したが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であり、本件の場合、市場参加者の市場行動原理に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、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)公規価示準格価と格しをた	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 15	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格	71,000 円/㎡	[102.8]	100	100	[100.0]	54,200	標準化補正	街路交通環境画地行政その他		
	71,000 円/㎡		100	[100.0]	[134.6]	100		行政その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,900 円/㎡		- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 +1.6%	半年間 %
	変動率		年間 +1.6%		半年間 %		<p>(一般的要因) 堅調な個人消費や国内需要を映じて緩やかながらも拡大基調での推移が続くが基調としては弱い動きを示す住宅投資の動きには留意の要。</p> <p>(地域要因) 最寄り交通施設への接近状況や閑静な居住環境等が好感されるとともに、値ごろ感等も相俟って、市場競争力回復傾向が顕現化している。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因に変動はない。</p>				

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南01C - 11005	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北東9 m市道 西6 m 角地		1低専 (60,80)	
b	小倉南01C - 10704	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		1低専 (50,80)	
c	小倉南01C - 10502	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東8 m県道		1低専 (50,80)	
d	小倉南01C - 10503	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東8.5 m市道 北14 m 西6 m 三方路		1低専 (60,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 61,612	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	60,057	$\frac{100}{[107.6]}$	55,815	街路 交通・ 0.0	55,800
b	() 56,710	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	56,994	$\frac{100}{[102.2]}$	55,767	接近 環境 0.0	55,800
c	() 49,850	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	52,579	$\frac{100}{[91.0]}$	57,779	画地 行政 0.0	57,800
d	() 34,653	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	45,207	$\frac{100}{[82.3]}$	54,930	その他 0.0	54,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -8.0	環境 +10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -5.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.02	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 -15.0		
			画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 55,800 円/㎡〕		

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地に所在しており、かつ、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。					
(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		近隣地域は一般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等の住環境が重視されるという地域的特性を有する。また、地域的に賃貸市場が十二分に成熟しておらず、収益還元法を適用してもマイナス、若しくは極めて低廉な価格が試算されることが予想される。したがって本件では収益価格を試算しないことにした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 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)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区星和台2丁目477番768 星和台2 8 23				地積(㎡)	175	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2低専(60,100)
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び高台の住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	守恒1.4km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 200m、南 200m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	学校区の良い住宅地域。	街路	6m 市道	交通施設	守恒駅 南東方1.4km	法令 2低専 規制
	地域要因の将来予測	土地利用は当分の間、現状維持程度にて推移するものと思料する。良好な小中学校校区を背景に堅調な需要が認められる地域であり、地価は今後、回復基調にて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 +2.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は小倉南区西部を中心とする住宅地域一円である。主たる需要者は、市内の企業従事者世帯と考えられる。当該地域は、住環境良好な住宅地域として成熟しており区内でも有数の人気の高い既成住宅地である。加えて空前の超低金利が続く住宅ローン市場も追い風となって、需給関係は堅調に推移している。需要の中心となる価格帯は、新築戸建てで約3500万円前後が取引の中心価格帯と認識される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地であり、賃貸市場が成熟していないことから収益還元法の適用はできない。戸建住宅を主とし自用目的での取引が支配的である。本件では、現実の不動産市場の裏付けのある比準価格を採用し、一般的要因及び地域要因の推移・動向、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(8)公称価示準格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 -12.5 因 行政 0.0 其他 0.0
	小倉南 - 19	[100.8]	100	100	[102.0]	87,700		
	公示価格 75,400 円/㎡	100	[100.0]	[88.4]	100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	100	[]	[]	100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的要因〕 緩和的な金融環境や政府支出による下支え等により、景気拡大が続いている。小倉南区の人口は微減で推移。			内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 住居環境、学校区が良好な住宅地域で、利便性も良好であり中古住宅、マンション等も含めて需要は堅調に推移している。				
	変動率	年間 +2.8%	半年間 %	〔個別的要因〕 価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南01C-10611	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東6m市道 南東6.5m 角地		2低専 (70,100)				
b	小倉南01C-10612	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道		2低専 (60,100)				
c	小倉南01C-10606	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西6m市道		1中専 (60,200)				
d	小倉南01C-10601	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北西6m市道 南西6m 角地		1低専 (60,80)				
e	小倉南01C-10602	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5m市道 南西8m 角地		1低専 (60,80)				
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	() 88,077	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	87,127	100 [101.9]	85,502	街路 交通・ 0.0	87,200			
b	() 87,960	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	88,576	100 [101.9]	86,924	接近 環境 0.0	88,700			
c	() 121,769	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [100.0]	123,108	100 [119.0]	103,452	画地 行政 +2.0	106,000			
d	() 65,601	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	67,812	100 [78.4]	86,495	その他 0.0	88,200			
e	() 77,122	100 [100.0]	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	76,074	100 [90.3]	84,246	[102.0] 100	85,900			
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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	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 +0.23	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
d	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 -2.0	環境 -20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.23	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 -5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 88,000 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				既成住宅地のため							
(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		当該地域は、収益性よりも快適性により価格形成がなされている地域である第2種低層住居専用地域に存している点、及び供給があったとしても転勤に伴う一時的な利用でしかないこと等の理由により、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	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) - 7	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	50,500 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 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町4丁目1179番13 横代北町4-15-6			地積 (㎡)	240	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東4.5m 市道	水道、 ガス、 下水	石田850m				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 150m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 19m、規模			250㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 4.5m市道	交通 石田駅 東方850m	法令 1低専 (50,80)				
	地域要因の将来予測	郊外の中規模一般住宅が建ち並ぶ地域で、格別の変動要因もなく、現状の土地利用を維持すると考えられるが、政策等により需要喚起された類似地域の動向等を受け、地価水準はほぼ横ばいで推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		50,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心に北九州都市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で市内都心部への通勤者等を主体とする。区内の人口は減少傾向で高齢化が進んでおり、基準地においては郊外の一般住宅が建ち並ぶ地域に存するものの、政策面で需要喚起された類似地域の動向等を受け、地価はほぼ横ばいで推移している。なお、需要の中心となる価格帯については、土地のみで1,000万円前半、新築付が3,000万円前後の総額である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の戸建住宅が多く建ち並ぶ地域に存し、事業収支等の観点から収益性に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的であるため、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。したがって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、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) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	北九州小倉南(県) - 15	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標 街路 準 交通 化 環 補 境 正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環 因 境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	71,000 円/㎡	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [144.5]	[100.0] 100	50,500		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+3.0 -1.0 +35.0 +5.0 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 50,500 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 変動 状況 成 要 因 の		(一般的 要因)	区の人口は減少傾向で高齢化が進む一方、政策等の後押しを受け、モノレール沿線などの利便性で優る地域での根強い需要が確認される。				
	変動率 年間 0.0% 半年間 %				(地域 要因)	都市部郊外に存するものの、政策等により需要喚起された類似地域の動向等を受けて、地価水準はほぼ横ばいで推移している。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(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01C - 11517	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南6 m 準角地		1低専 (60,80)		
b	小倉南01C - 10403	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西3.2 m市道 東1 m 準角地		1住居 (60,160)		
c	小倉南01C - 10402	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道 西5.5 m 準角地		1住居 (70,200)		
d	小倉南01C - 10401	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1住居 (60,200)		
e	小倉南01C - 11511	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	東4 m市道		1低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,092	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	50,625	$\frac{100}{[112.5]}$	45,000	街路 交通・ 0.0	45,000	
b	() 38,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	44,988	$\frac{100}{[99.8]}$	45,078	接近 環境 0.0	45,100	
c	() 60,693	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,503	$\frac{100}{[108.2]}$	54,994	画地 行政 0.0	55,000	
d	() 59,288	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	59,288	$\frac{100}{[108.2]}$	54,795	その他 0.0	54,800	
e	() 49,439	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,538	$\frac{100}{[103.0]}$	48,095	[100.0] 100	48,100	
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 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 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： 50,500 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			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域で、敷地の規模(240㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。					

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
北九州小倉南(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大武 克己 印

鑑定評価額	8,040,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 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 9日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区沼本町1丁目252番11 沼本町1-6-32				地積(㎡)	165	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道、西側道	水道、ガス、下水	下曽根2.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 70m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線背後の沿地区の住宅地域	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅 北東方2.2km 法令 1住居(60,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	49,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	36,400 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、小倉南区のJR日豊本線沿線を中心とする小倉南区東部を中心とする郊外の住宅地域と判定される。需要者の中心は、同区の居住者が大部分を占めているが、小倉北区等からの流入も見込める。既存の中小規模の住宅地域であり、交通接近性、生活利便性は比較的良好であり、需要は比較的安定状況になりつつある。土地の中心価格帯は、標準的な画地規模で、概ね1000万円前後程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は中小規模の一般住宅が多い既存の住宅地域であり、自用目的の取引が支配的で収益性を重視する投資物件等は殆ど見られない状況である。したがって、かかる市場動向を反映した比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 補正 交通 0.0 域 交通 +7.0 行政 環境 0.0 要 環境 -3.0 その他 画地 0.0 因 行政 0.0 0.0 行政 0.0 0.0 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 0.0 地 街路 0.0
	北九州小倉南(県) - 11	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	48,600		内訳 標準 街路 0.0 地 街路 0.0 補正 交通 0.0 域 交通 +7.0 行政 環境 0.0 要 環境 -3.0 0.0 行政 0.0 0.0 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 48,700 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	個人消費は緩やかに持ち直し、住宅投資は基調的には弱い動きで推移、経済はやや鈍化傾向だが緩やかに拡大。区人口は減少傾向にある。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	周辺の大規模住宅団地の分譲は進展し、ミニ開発も散見され住宅地の地価も安定的になりつつある。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		居住の快適性等の土地の個性に影響を与えるような個別的要因に特段の変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(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01C-11402	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東5m市道		1中専(60,200)		
b	小倉南01C-10407	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北5m私道		1中専(60,200)		
c	小倉南01C-10404	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6m市道		準工(60,200)		
d	小倉南01C-11117	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6m私道		1中専(60,200)		
e	小倉南01C-10405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北6m道路		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	() 48,576	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,576	100 [99.0]	49,067	街路 交通・ 0.0	49,100	
b	() 33,924	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [88.4]	38,376	100 [78.4]	48,949	接近 環境 0.0	48,900	
c	() 46,119	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,027	100 [93.9]	49,017	画地 行政 0.0	49,000	
d	() 41,336	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	42,614	100 [89.2]	47,774	その他 0.0	47,800	
e	() 50,899	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,899	100 [100.8]	50,495	[100.0] 100	50,500	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 -20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -8.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,370,217	478,832	1,891,385	1,632,500	258,885	(0.9750) 252,413	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	6,009,833 円 (36,400 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	165㎡	13.0 m × 13.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	共同住宅（ファミリータイプ、専有面積45㎡を想定）			有効率の理由	100.0%	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	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	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700
2 ~ 2	共同住宅	90.00	100.0	90.00	1,130	101,700	1.0	101,700
~								
~								
~								
計		180.00	100.0	180.00		203,400		203,400
年額支払賃料						203,400円 × 12ヶ月 = 2,440,800円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて充当 0円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))						2,440,800円 × 5.0% + 円 × % = 122,040円		
以上計 + a+ - -						2,318,760円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						203,400円 × 95.0% × 1.00% = 1,932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%) 203,400円 × 95.0% × 0.2563 = 49,525円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						2,370,217円 (14,365円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 10499	1,209 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,221	対象基準階の月額実質賃料 1,155円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 10498	1,084 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,141	月額支払賃料 (1,130円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	100,000 円	25,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	97,632 円	2,440,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 18,700 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	478,832 円 (	2,902 円 / m ²)	(経費率 20.2 %)
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,632,500 円 (9,894 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,370,217 円
総費用			478,832 円
純収益 -			1,891,385 円
建物等に帰属する純収益			1,632,500 円
土地に帰属する純収益 -			258,885 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			252,413 円 (1,530 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	6,009,833 円 (		36,400 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) - 9	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 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 5日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中吉田4丁目1394番19 中吉田4-3-5			地積 (㎡)	260	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)			
	1.2:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6 m 市道	水道、 ガス、 下水	下曽根3 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 70 m、南 70 m、北 80 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 15 m、			規模	270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m市道	交通 下曽根駅 北東方3 km	法令 1 中専 (60,200)				
	地域要因の将来予測	熟成した住宅地域であり、今後も概ね現状維持のまま安定的に推移していくものと予測される。地価は新規物件に比し競争力は劣るものの底打ち横這い傾向。								
(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	43,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,100 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区東部の沼・吉田地区を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は、地域に地縁を有する者、あるいは北九州都市圏に通勤する勤労者世帯。南区の背後人口は多く商業施設の立地から生活利便性は比較的良好である。ただ、既存の住宅団地であり、交通接近性が劣ることから、新規分譲地との相対的競争力の低下傾向の下、需要は弱含みである。土地のみで1000万円前後、中古物件付で、2000～2500万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件も混在しているが、戸建住宅を中心とした居住の快適性を重視する地域である。土地価格に見合う賃料水準の形成には到っていないため収益価格はやや低位に試算された。よって、自用目的下での取引に基づいた比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、周辺類似地域の基準地価格との均衡、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 補正 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +16.0 要 環境 +7.0 因 行政 -5.0 その他 0.0	
	北九州小倉南(県) - 11									
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	42,700				
	50,400 円/㎡	100	[100.0]	[117.9]	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 42,800 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	景気は堅調に推移。人口減高齢化が地域の不動産市場に陰を落す一方で、低金利、雇用・所得環境の改善から不動産価格は底打ちの感。				
	- 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)	特段の変動要因はないが、周辺地域において新規供給が続く中、その相対的な競争力の低下により需給動向は弱含み。				
	代表標準地 標準地					(個別的要因)	特にない。			
	標準地番号									
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南01C - 10404	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		準工 (60,200)	
b	小倉南01C - 10406	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m道路		1住居 (60,200)	
c	小倉南01C - 11113	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南西10 m市道 北東3.8 m 二方路		1住居 (70,200) 土砂災害警戒区域	
d	小倉南01C - 11117	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m私道		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	() 46,119	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,027	$\frac{100}{[105.1]}$	43,794	街路 0.0 交通・接近 0.0	43,800
b	() 49,644	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	49,644	$\frac{100}{[113.8]}$	43,624	環境 0.0 画地 0.0	43,600
c	() 43,280	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	44,529	$\frac{100}{[104.0]}$	42,816	行政 0.0	42,800
d	() 41,336	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	42,614	$\frac{100}{[101.8]}$	41,861	その他 0.0	41,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 -7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +15.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0		
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,216,224	675,900	2,540,324	2,181,020	359,304	(0.9750) 350,321	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,340,976 円 (32,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	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 %	260 ㎡	18.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積 60 ㎡程度のファミリータイプ住戸を想定			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	1.0	138,000
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,150	138,000	1.0	138,000
~								
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		276,000		276,000
年額支払賃料				276,000 円 × 12ヶ月 = 3,312,000 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 (%))				3,312,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 165,600 円				
以上計 + a+ - -				3,146,400 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				276,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,622 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 %) 276,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 67,202 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 + + +				3,216,224 円 (12,370 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南 01C (賃) - 21198	1,084 (1,083)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,141	対象基準階の 月額実質賃料 1,200 円/㎡
b	小倉南 01C (賃) - 21199	1,257 (1,159)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,258	月額支払賃料 (1,150 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	133,600 円	33,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	165,600 円	3,312,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 26,000 円	査定額	
	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 ~	675,900 円 (	2,600 円 / m ²)	(経費率 21.0 %)
(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 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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	33,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 240.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,181,020 円 (8,389 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,216,224 円	
総費用		675,900 円	
純収益 -		2,540,324 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 -		359,304 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		350,321 円 (1,347 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,340,976 円 (	32,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
北九州小倉南(県) - 10	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	9,150,000 円	1㎡当たりの価格	52,900 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)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区中曽根4丁目1022番16 中曽根4-21-11				地積(㎡)	173	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専(60,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	下曽根1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 100m、北 50m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模 200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m市道	交通施設	下曽根駅南東方1.5km	法令 1 中専(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。周辺では都市計画道路・飛行場南線の一部(国道10号方面)が供用開始され、利便性の向上に伴い、地価は堅調に推移するものと予測される。						
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,800 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、小倉南区内に形成された住宅地域。当該圏域における住宅地需要は、低金利、長期下落による値頃感等により、利便性及び住環境良好な地域を中心に回復傾向にある。需要者は戸建志向のエンドユーザーが中心。価格帯は、中古物件で総額1,500万円程度、新築戸建は総額3,000万円程度。下曽根駅前の「ザ・モール小倉」跡は「サニーサイドモール(ハローデイ等)」が出店し、地域の活性化が期待される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、地域の特性が類似する住宅地域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、ファミリータイプの共同住宅も見られるが、自用目的(戸建住宅)での取引を中心とし、収益性よりも快適性を重視して価格形成される住宅地域であるため、市場の実態、代替性等を反映して規範性が高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格	[] 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 街路 0.0 地 街路 0.0 標準 交通 0.0 域 交通 -1.0 補正 環境 0.0 要 環境 0.0 画地 0.0 因 行政 -2.0 行政 0.0 其他 0.0 其他 0.0	
	北九州小倉南(県) - 11	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	52,000		
(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	52,400 円/㎡		価格変動状況要因の	変動率 年間 +1.0% 半年間 %			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	+1.0%	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南01C-10310	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北西4 m市道		1 中専 (60,160)	
b	小倉南01C-10501	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m道路 北西4 m 角地		1 中専 (70,160)	
c	小倉南01C-10902	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ台形	北4.4 m道路 北西4 m 準角地		2 住居 (70,176)	
d	小倉南01C-10905	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東4.2 m市道		1 中専 (60,168)	
e	小倉南01C-11504	北九州市小倉南区		建付地	()	正方形	南6 m市道 西6 m 準角地		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	() 56,188	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,357	100 [103.9]	54,242	街路 交通・ 0.0	54,200
b	() 59,504	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	58,629	100 [113.1]	51,838	接近 環境 0.0	51,800
c	() 51,970	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	54,406	100 [102.8]	52,924	画地 行政 0.0	52,900
d	() 55,578	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,856	100 [98.0]	56,996	その他 0.0	57,000
e	() 57,118	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	56,835	100 [104.0]	54,649	[100.0] 100	54,600
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 +0.05	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		
			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 +0.05	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 +10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.05	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 0.0		
			画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 54,300 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)
	2,454,119	509,960	1,944,159	1,632,500	311,659	(0.9750) 303,868	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	7,234,952 円 (41,800 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	90.00	L S 2 F		180.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	173 ㎡	12.0 m × 14.5 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ファミリータイプ (平均専有面積 4 5 ㎡)			有効率の理由	100.0 %	外階段のため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等 (円)		b権利金等 (円)	
							a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
~ 1	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
~ 2	住宅	90.00	100.0	90.00	1,170	105,300	1.0	105,300	1.0	105,300
~										
~										
~										
計		180.00	100.0	180.00		210,600				210,600
年額支払賃料						210,600 円 × 12ヶ月 = 2,527,200 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)						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 (%))						2,527,200 円 × 5.0 % 円 × % = 126,360 円				
以上計 + a+ - -						2,400,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						210,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 2,001 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 %) 210,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 51,278 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +						2,454,119 円 (14,186 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 20301	1,318 (1,264)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,255	対象基準階の月額実質賃料 1,196 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 20304	1,340 (1,336)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,160	月額支払賃料 (1,170 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	100,000 円	25,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	126,360 円	2,527,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 21,100 円	査定額	
	建物 212,500 円	25,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	25,000 円	25,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	509,960 円 (	2,948 円 / m ²)	(経費率 20.8 %)
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	25,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 180.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,632,500 円 (9,436 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,454,119 円
総費用			509,960 円
純収益 -			1,944,159 円
建物等に帰属する純収益			1,632,500 円
土地に帰属する純収益 -			311,659 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			303,868 円 (1,756 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	7,234,952 円 (		41,800 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: 北九州小倉南(県) - 11, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円 | 1㎡当たりの価格, 50,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価又は倍率. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北九州市小倉南区朽網西4丁目3780番5. (2) 近隣地域: 東 200m, 西 130m, 南 80m, 北 100m. (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 50,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、小倉南区南東部の下曽根・朽網地区を中心とする郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 中小規模の戸建住宅の建ち並ぶ高台の住宅地域. (8) 代表標準地: 標準地番号, 公示価格. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格 50,400 円/㎡, 変動率 0.0%.

(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01C - 11107	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東4 m私道		1低専 (50,80)	
b	小倉南01C - 11110	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道 北東3.8 m 南西4 m 三方路		1中専 (70,200)	
c	小倉南01C - 10905	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東4.2 m市道		1中専 (60,168)	
d	小倉南01C - 10909	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5.4 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	() 44,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,105	$\frac{100}{[91.0]}$	48,467	街路 交通・ 0.0	48,500
b	() 45,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	44,366	$\frac{100}{[87.9]}$	50,473	接近 環境 0.0	50,500
c	() 55,578	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	55,800	$\frac{100}{[108.8]}$	51,287	画地 行政 0.0	51,300
d	() 47,891	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	47,891	$\frac{100}{[93.6]}$	51,166	その他 0.0	51,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -8.0	環境 +3.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -10.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 +23.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 50,400 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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		持ち家を主体とした戸建住宅地域にあり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オフィス21不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 12	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 木原 正人 印

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	55,000 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区上貫2丁目1351番5ほか1筆 「上貫282」				地積(㎡)	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)	
(2)近隣地域	1:1.5	住宅W2	中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	下曽根2.2km		
	範囲	東 70m、西 40m、南 80m、北 150m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 11m、奥行 約 16m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	郊外にある比較的整然とした街区の住宅地域	街路	6m 市道	交通施設	下曽根駅 南西方2.2km	法令 1低専(50,80) 規制
地域要因の将来予測	地域に格別の変動要因は見られず、当面は現状を維持するものと予測する。中規模の戸建住宅が整然と建ち並びやや古い住宅地域ではあるが、選好性は維持されており、地価は安定的に推移している。							
(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	55,000 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、概ね小倉南区北東部一帯の既存の住宅地域と判断する。主な需要者は、市内居住者を中心に、一部周辺地域からの流入も認められる。整然とした街区に中小規模の戸建住宅が建ち並び閑静な住宅地域で、圏域内においては建売分譲地も多く、それらの分譲価格との比較において地価水準に割安感が生じており、取引価格にやや強含みの傾向が認められる。取引の中心となる価格帯は、新築の戸建物件で3000万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	中小規模の戸建住宅が建ち並び既存の住宅地域であり、自己使用目的での土地の取得や複合不動産の取引が中心となっている。地域内にアパートなどの収益物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は試算できなかった。以上から本件においては、居住の快適性などを主要な選択指標とする市場参加者の行動などを考慮して、市場の実態を反映した比準価格を標準に、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		補 正	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	北九州小倉南(県) - 11	[100.0]	100	100	[100.0]	54,900	補 正	-1.0 +3.0 -10.0 0.0 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 54,700 円/㎡		価格変動形状要因	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%
	- 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 公示価格 円/㎡							
<p>〔一般的要因〕 地域内の景気は緩やかな回復基調にあり、継続する低金利などの金融政策や所得・雇用環境を背景に住宅地の需給は堅調に推移している。</p> <p>〔地域要因〕 地域要因に大きな変化は見られないが、整然とした居住環境の良好な住宅地に対する選好性は維持され、地価は上昇が続いている。</p> <p>〔個別的要因〕 不動産の個性性に影響を及ぼす要因の変化は特に見られない。</p>								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C-10711	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
b	小倉南01C-10712	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道 北東4 m 角地		1 低専 (70,80)		
c	小倉南01C-11109	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.4 m私道		1 低専 (50,80) 一部都市計画道路		
d	小倉南01C-11107	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東4 m私道		1 低専 (50,80)		
e	小倉南01C-10905	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南東4.2 m市道		1 中専 (60,168)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 54,964	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,074	100 [99.0]	55,630	街路 交通・ 0.0	55,600	
b	() 53,049	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	57,284	100 [105.0]	54,556	接近 環境 0.0	54,600	
c	() 36,164	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	50,328	100 [90.3]	55,734	画地 行政 0.0	55,700	
d	() 44,017	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,105	100 [81.6]	54,050	その他 0.0	54,100	
e	() 55,578	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	55,578	100 [100.8]	55,137	[100.0] 100	55,100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -3.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	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 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	第1種低層住居専用地域内の自用の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場が成熟していないため、収益還元法は適用できなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所. Row 1: 北九州小倉南(県) - 13, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 松尾 春仁 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 北九州市小倉南区葛原4丁目438番3ほか1筆「葛原4-8-17」, ②地積(㎡), 195, ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南西6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道、ガス、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 安部山公園1.5km, ⑨法令上の規制等, 1低専(50.80), (その他)土砂災害警戒区域. (2) 近隣地域: ①範囲, 東200m、西150m、南200m、北200m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状長方形, ④地域的特性, 特記事項: 特にない, 街路: 6m市道, 交通施設: 安部山公園駅 北東方1.5km, 法令規制: 1低専(50.80), 土砂災害警戒区域, ⑤地域要因の将来予測, 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、現状の土地利用を維持すると考えられるが、中心部からやや離れた丘陵地にあるため生活上の利便性等が劣り、当該地域に係る需要や地価水準はともに弱含みがしばらく続くと予測する。 (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法(比準価格 53,000 円/㎡), 収益還元法(収益価格 / 円/㎡), 原価法(積算価格 / 円/㎡), 開発法(開発法による価格 / 円/㎡). (6) 市場の特性: 同一需給圏は小倉南区を中心に北九州市圏に係る住宅地域であり、需要者としては同圏域内の居住者で、市内都心部への通勤者等を主体とする。区内の人口は減少傾向で高齢化が進んでおり、平坦地や利便性等で優る住宅地域と比べ、基準地は中心部からやや離れた丘陵地に存することから、当該地域に係る需要や地価水準はともに依然弱含みにある。なお、需要の中心となる価格帯については、中古物件が1,500万円前後の総額で推移している。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅等が多い丘陵地の住宅地域に存し、事業収支等の観点から収益物件に係る想定は非現実的で、自己利用が支配的であるため、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該観点に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、結果、実証的価格が得られた。よって、本件では、指定基準地との検討を踏まえ、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) 公規価示標準格しをた: ①代表標準地 □標準地, 標準地番号 -, ②時点修正, [], 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, [], 100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 52,800, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通, 環境画地, 行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: ①指定基準地番号, 北九州小倉南(県) - 11, ②時点修正, [100.0], 100, ③標準化補正, 100, ④地域要因の比較, 100, ⑤個別的要因の比較, [100.0], 100, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), 52,800, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通, 環境画地, 行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: ①-1対象基準地の検討: 継続 □新規, 前年標準価格 53,100 円/㎡, ①-2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/㎡, ②変動率: 年間 -0.2%, 半年間 %

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	小倉南01C - 11516	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南4.5 m市道		1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域		
b	小倉南01C - 11509	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	西6 m市道		1 低専 (50, 80) 土砂災害警戒区域		
c	小倉南01C - 10309	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北3.5 m市道 南東2 m 南西2.5 m 三方路		2 住居 (70, 160)		
d	小倉南01C - 11510	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	東3.4 m市道 北4.2 m 準角地		1 中専 (70, 168) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 54,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,522	$\frac{100}{[108.0]}$	50,483	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	50,500
b	() 59,021	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.2]}$	63,886	$\frac{100}{[110.3]}$	57,920	環境 画地	0.0 0.0	57,900
c	() 56,552	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	62,314	$\frac{100}{[110.7]}$	56,291	行政	0.0	56,300
d	() 36,946	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	36,185	$\frac{100}{[77.4]}$	46,751	その他	0.0	46,800
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$			$[100.0]$ 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	%/月 -0.02	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 +7.0			
			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 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0			
			画地 -7.8	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 -6.0	交通・接近 +2.0	環境 +10.0			
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0			
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0				
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境			
			画地	行政	その他	行政	その他				
才比準価格決定の理由							[比準価格: 53,000 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	第1種低層住居専用地域に指定された自己所有が中心の戸建住宅地域で、敷地の規模(195㎡)や事業収支の観点から、収益物件に係る想定については非現実的であるため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
北九州小倉南(県) - 14	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	6,910,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区朽網西 2 丁目 1 4 番 1 5 朽網西 2 - 1 9 - 2 1				地積 (m ²)	144	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2 低専 (60,100)	
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南 6 m 市道	水道、ガス、下水	朽網 1 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 12 m、			規模	144 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 市道	交通 朽網駅 北西方 1 km	法令 2 低専 (60,100)	規制	
	地域要因の将来予測	住環境等において同一需給圏内での市場競争力にはやや劣るが、地価水準の相対的な割安感から一定の需要がみられる。今後の環境変化は予測されず、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区東部の住宅地域である。主たる需要者は北九州市内や隣接する苅田町に勤務先のある戸建て志向の一般給与所得者層である。近隣地域は圏域内の新規分譲地と比較して住環境等の面で競争力にやや劣るものの、地価水準の相対的な割安感から安定した需要が見られる。取引の中心となる価格帯は標準的規模の土地で 7 0 0 万円前後、新築物件で 2 5 0 0 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中小規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域である。自用目的の取引が中心であるため賃貸市場が未成熟であることから収益還元法は適用は断念した。比準価格は規範性の高い取引事例を採用しており、市場性が反映された実証的な価格が得られた。よって、本件においては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	北九州小倉南(県) - 11	[100.0]	100	100	[100.0]	47,500	域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]		域 交通 要 環境 行政 其他	
	50,400 円 / m ²	100	[100.0]	[106.1]	100		域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	圏内の景気は緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化している。住宅投資も基調的には弱い動きとなっている。			
	継続 新規 前年標準価格 48,000 円 / m ²				〔地域要因〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。価格水準の相対的な割安感から地価は下げ止まりを見せている。		
- 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	〔個別的要因〕	個別的要因に変動は認められない。				
公示価格 円 / m ²								
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C-11115	北九州市小倉南区		底地	()	不整形	北東3 m市道		1 住居 (60,160)		
b	小倉南01C-10307	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南東4 m私道		1 中専 (60,160)		
c	小倉南01C-10909	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	北東5.4 m市道		1 低専 (60,200)		
d	小倉南01C-10302	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	南西5.7 m市道		1 低専 (50,80)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	(45,371)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	45,371	100 [94.3]	48,113	街路 0.0 交通・接近 0.0	48,100	
b	(38,819)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	43,132	100 [87.7]	49,181	環境 0.0 画地 0.0	49,200	
c	(47,891)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	47,891	100 [100.0]	47,891	行政 0.0	47,900	
d	(53,821)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	53,821	100 [113.3]	47,503	その他 0.0	47,500	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -14.0	環境 +4.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +9.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 48,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が標準的使用にある郊外の住宅地域であり、賃貸住宅がほとんどなく、また当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	57,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	倍率		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区若園2丁目99番11 若園2-8-25			地積(㎡)	194	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)				
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	城野1km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 17m、規模			200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	城野駅 南東方1km	法令規制	1中専(60,200)				
	地域要因の将来予測	中古物件の取引により建替え等は見られるものの、その他特段の変動要因は無いことから土地利用は現状を維持し、かつ地価水準は安定的に推移すると予測する。									
(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	74,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,800 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	対象標準地は小倉南区の既成住宅地域内にある戸建住宅地で、同一需給圏はJR城野駅を最寄り駅とする一円の住宅地域であり、主たる需要者はエンドユーザー又は不動産業者等であると思料する。良好な生活利便性が下支えとなっており、中古物件の取引ほか、建替えやミニ開発による新規分譲取引も行われており、地域の不動産市況は堅調である。取引相場は値幅があるものの概ね土地総額1,300万～1,400万円が中心と推察する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格が低く求められたが、賃料と元本価格との相関性が希薄であると思料する。本件の主たる需要者は自己の居住用建物の敷地を購入する個人等であり、収益目的で新たに土地を取得する例は稀で、市場では不動産相場が重要な判断基準であり、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参照して鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	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 71,000 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		価格変動状況要因	一般的要因	輸出や生産にやや弱含みの動きが見られる一方で雇用・所得環境の改善が続いているが、通商関係を中心に先行きは不確実性を強めている				
	代表標準地標準地番号	標準地	小倉南	-1			地域要因	小倉北区中心部との位置関係に優位な住宅地域であり、郊外部の新興住宅地と比較した割安感が地価水準を底上げしている。			
	公示価格	71,200 円/㎡			個別的要因	特段の変動要因はない。					
	変動率	年間 +2.8%	半年間 +2.5%								

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C - 10101	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	南西5 m市道 西4 m 角地		1住居 (70,200)		
b	小倉南01C - 10102	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北5.5 m市道 西4 m 角地		1中専 (70,200)		
c	小倉南01C - 10107	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	東8 m市道		1中専 (60,200)		
d	小倉南01C - 11003	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		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	() 64,719	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	64,978	$\frac{100}{[82.1]}$	79,145	街路 交通・ 0.0	79,100	
b	() 63,521	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,288	$\frac{100}{[98.0]}$	63,559	接近 環境 0.0	63,600	
c	() 66,868	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	72,620	$\frac{100}{[103.0]}$	70,505	画地 行政 0.0	70,500	
d	() 78,283	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	76,307	$\frac{100}{[101.4]}$	75,253	その他 0.0	75,300	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -5.0	環境 +10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 74,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,474,785	530,680	1,944,105	1,528,020	416,085	(0.9750) 405,683	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,659,119 円 (49,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	84.30	L S 2 F		168.60		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	194 ㎡	11.5 m × 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	単身者又は小家族向け 1 L D K (平均専有面積 4 2 ㎡程度) を想定		有効率の理由	100.0 %	外階段のため	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~ 2	住宅	84.30	100.0	84.30	1,190	100,317	1.0	100,317
~							1.0	100,317
~								
~								
計		168.60	100.0	168.60		200,634		200,634
年額支払賃料						200,634 円 × 12ヶ月 = 2,407,608 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)						4,000 円/台 × 3 台 × 12ヶ月 + = 144,000 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						2,407,608 円 × 5.0 % + 144,000 円 × 5.0 % = 127,580 円		
以上計 + a+ - -						2,424,028 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						200,634 円 × 95.0 % × 1.00 % = 1,906 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 %) 200,634 円 × 95.0 % × 0.2563 = 48,851 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						2,474,785 円 (12,757 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南 0 1 C (賃) - 10101	1,383 (1,354)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	1,331	対象基準階の 月額実質賃料 1,216 円/㎡
b	小倉南 0 1 C (賃) - 10102	1,015 (994)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,046	月額支払賃料 (1,190 円/㎡)
c	小倉南 0 1 C (賃) - 20303	1,465 (1,414)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,271	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	93,600 円	23,400,000 ×	0.4 %
維持管理費	127,580 円	2,551,608 ×	5.0 %
公租公課	土地 63,800 円	査定額	
	建物 198,900 円	23,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	23,400 円	23,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	530,680 円 (	2,735 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	23,400,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 168.60 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0521 × 40 % +	仕上部分 0.0655 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	1,528,020 円 (7,876 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,474,785 円	
総費用		530,680 円	
純収益 -		1,944,105 円	
建物等に帰属する純収益		1,528,020 円	
土地に帰属する純収益 -		416,085 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		405,683 円 (2,091 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,659,119 円 (	49,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) - 16	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	9,680,000 円	1㎡当たりの価格	43,600 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区貫弥生が丘2丁目23番24ほか1筆 貫弥生が丘2-10-15				地積(㎡)	222	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び郊外に分譲住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	下曽根4km	(その他) (40,60)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 17m、規模 250㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	「調区」(40,60)		
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び市街化調整区域内の住宅地域であり、需要者が限定的なため、しばらくは地価の下落が続くと考えられ、当該特性により格別の変動要因はなく、現状の土地利用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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は北九州市郊外の住宅地域であり、本件においては、市の中心部から離れ、市街化調整区域内に存する地域の特性から需要者の中心は地縁等を有する個人が主体と考えられる。利便性が劣るなどの上記要因を背景として、かかる需要の弱さから、地価水準は依然下落基調にある。なお、取引については極めて限定的で、散見される売物件の価格は何れも低調であり、市場での滞留期間が長く、事情や個性等を多分に含む幅広い価格帯でのものとなっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に開発された住宅団地で、収益物件は皆無に等しく、自己利用を目的とした取引が支配的であることから、需要者の意思決定については居住の快適性・利便性等が重視される。比準価格では当該特性に留意し、取引事例のうち同一需給圏内において代替・競争等の関係が強いものに基づき試算しており、実証的価格が得られた。よって、本件では、前年からの変動やその他基準地の動向等を踏まえ、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)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	標準地番号	-	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	
	公示価格	[]	[]	[]	100		地域交通環境行政その他	
	円/㎡	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	
	-	100	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	100		地域交通環境行政その他	
	円/㎡	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 43,900 円/㎡			価格変動状況要因の	(一般的要因)	区の人口は減少傾向で高齢化が進む一方、政策等の後押しを受け、モノレール沿線などの利便性で優る地域での根強い需要が確認される。		
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				(地域要因)	市外延部の市街化調整区域内に開発された住宅団地であり、かかる特性から当該地域への需要は限定的で、地価水準は依然下落基調にある。		
	代表標準地 標準地	-			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	門司01C - 10302	北九州市門司区		更地	()	長方形	南西3.5 m市道		「調区」 (40,60)		
b	小倉南01C - 11107	北九州市小倉南区		建付地	()	長方形	南東4 m私道		1 低専 (50,80)		
c	小倉南01C - 10405	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m道路		1 住居 (60,200)		
d	小倉南01C - 11109	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南東4.4 m私道		1 低専 (50,80) 一部都市計画道路		
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	() 24,241	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [85.5]	28,267	100 [67.9]	41,630	街路 交通・ 0.0	42,500	
b	() 44,017	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	44,105	100 [112.3]	39,274	接近 環境 0.0	40,100	
c	() 50,899	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,899	100 [115.1]	44,222	画地 +2.0	45,100	
d	() 36,164	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [72.0]	50,328	100 [108.9]	46,215	行政 その他 0.0	47,100	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -6.0	環境 -24.0	画地 -14.5	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.02	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 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 +20.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.02	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 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 43,600 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			市街化調整区域内ではあるが、戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であるため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 市街化調整区域内に存する自己所有が中心の既成住宅地域内にあり、賃貸住宅が殆どなく、賃貸市場の熟成度が低いため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アプレイザル. Row 1: 北九州小倉南(県) - 17, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 佐藤 修 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,530,000 円 | 1㎡当たりの価格, 23,900 円 / ㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 7月 3日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C - 10999	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	西7 m国道		「調区」(40,60)		
b	小倉南01C - 10998	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m私道 西3 m 北3 m 三方路		「調区」(40,60)		
c	小倉南01C - 10997	北九州市小倉南区		更地	()	台形	東6 m市道		「調区」(40,60) 風致地区		
d	小倉南01C - 10996	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南東6 m道路		「調区」(40,60)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,128	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	25,893	$\frac{100}{[111.1]}$	23,306	街路 交通・ 0.0	23,300	
b	() 24,460	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	25,774	$\frac{100}{[110.4]}$	23,346	接近 環境 0.0	23,300	
c	() 28,093	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,953	$\frac{100}{[118.6]}$	23,569	画地 行政 0.0	23,600	
d	() 31,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	33,229	$\frac{100}{[135.9]}$	24,451	その他 0.0	24,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -5.0	環境 +20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +11.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,900 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		近隣地域は市街化調整区域の農家住宅地域であり、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ことから適用を断念した。					

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) - 18	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一 印

鑑定評価額	8,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	46,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区長行西 5 丁目 7 3 3 番 4 9 長行西 5 - 9 - 1 9				地積 (m ²)	194	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,80)	
	1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北 6 m 市道	水道、ガス、下水	徳力嵐山口 2.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 50 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6 m 市道	交通施設	徳力嵐山口駅南西方 2.3 km	法令 1 低専 (50,80)
	地域要因の将来予測	丘陵部に戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域であり、地域要因等の大きな変化はない。鉄道駅やスーパーマーケット等の生活施設が徒歩圏に近く、やや利便性が悪いが、景気の回復傾向から地価は若干の上昇と予想。						
(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	46,200 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は未だに規模は小さいものの開発が行われている小倉南区北西部の住宅地域である。需要者の中心は小倉南北区の居住者及び小倉中心部への通勤者である。鉄道駅がやや遠く、住宅団地としてやや古くなってきているが、需要は回復傾向で推移している。地域周辺ではミニ分譲も見られる。土地は 6 0 坪前後で 1, 0 0 0 万円弱、新築戸建て 2, 5 0 0 万円 ~ 3, 0 0 0 万円程度が需要の中心で、中古住宅の売れ筋価格帯は 1, 5 0 0 万円をやや下回る。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺は自己使用目的の戸建住宅がほとんどであり、一部貸家等も見られるものの、賃貸市場を形成するほどではないことから収益価格は試算せず、比準価格のみの試算となった。近隣地域のような住宅地域においては生活の利便性、快適性が重視されることから現実の市場性を反映した比準価格が重視されるべきである。従って、このように信頼性に富む比準価格を中心に、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公称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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 46,100 円 / m ²			価格変動要因の	変動状況	要因	景気は緩やかな回復傾向にあり、やや利便性の劣る小倉南区郊外部の住宅地でも区画整然とした住宅団地への需要は回復基調にある。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %				回復傾向にある景気の影響から地勢や利便性のやや劣る住宅地域でも区画整然とした住宅地域の需要と地価は回復基調となっている。	
							価格形成に影響を与える特段の変動要因は認められない。	

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	小倉南01C - 11006	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	北6 m市道		1 低専 (50,80)	
b	小倉南01C - 10502	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東8 m県道		1 低専 (50,80)	
c	小倉南01C - 10503	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	東8.5 m市道 北14 m 西6 m 三方路		1 低専 (60,80)	
d	小倉南01C - 10402	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		1 住居 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 33,003	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [81.2]	40,685	100 [89.9]	45,256	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	45,300
b	() 49,850	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	52,579	100 [111.4]	47,198	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	47,200
c	() 34,653	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [76.5]	45,207	100 [98.2]	46,036	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	46,000
d	() 60,693	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	60,693	100 [125.6]	48,322	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	48,300
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -18.8	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 -10.0		
b	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +3.0		
c	正常	% / 月 -0.02	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 +2.0 行政 0.0	交通・接近 +7.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 +3.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +15.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 46,200 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	賃貸市場が未成熟であることから非適用						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, オフィス 2 1 不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州小倉南(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 木原 正人 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 21,400,000 円, 1 m²当たりの価格, 87,500 円 / m²

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7 月 1 日 and 令和元年 7 月 5 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes details on area, price, and market characteristics.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南01C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東11.5 m県道 南西8.5 m 二方路		近商 (90,200)				
b	小倉南01C - 10508	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	北東30 m市道 東8 m 南2.8 m 三方路		2住居 (70,200)				
c	小倉南01C - 11602	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	北4 m道路 南3.5 m 二方路		商業 (90,240)				
d	小倉南01C - 10799	北九州市小倉南区		更地	()	不整形	南西40 m県道		商業 (80,400)				
e	小倉南01C - 11604	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西14.9 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	() 73,380	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	75,955	$\frac{100}{[88.2]}$	86,117	街路 交通・ 0.0	86,100			
b	(103,407)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	109,973	$\frac{100}{[122.4]}$	89,847	接近 環境 0.0	89,800			
c	() 91,104	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.7]}$	89,581	$\frac{100}{[95.8]}$	93,508	画地 行政 0.0	93,500			
d	() 87,705	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	93,614	$\frac{100}{[109.7]}$	85,336	その他 0.0	85,300			
e	() 104,313	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	109,803	$\frac{100}{[121.1]}$	90,671	[100.0] 100	90,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 +25.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 +1.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	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 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	環境 +30.0	画地 -5.0	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： 89,000 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内の宅地で、土地の再調達原価の把握などが困難なため				
(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)
	6,240,716	1,326,500	4,914,216	4,084,980	829,236	(0.9500) 787,774	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	18,320,326 円 (74,800 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	100.00	S 4 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
近商準防	80 %	200 %	200 %	245 ㎡	10.0 m × 24.0 m	前面道路：県道 11.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階はフロア貸し店舗、2～4階は平均占有面積が30㎡程度のワンルームタイプの共同住宅			有効率の理由	88.8 %	同種、同規模の店舗兼共同住宅として標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	100.00	70.0	70.00	2,400	168,000	4.0	672,000
							2.0	336,000
2 ~ 4	住宅	100.00	95.0	95.00	1,200	114,000	1.0	114,000
							1.0	114,000
~								
~								
~								
計		400.00	88.8	355.00		510,000		1,014,000 678,000
年額支払賃料				510,000 円 × 12ヶ月 =				6,120,000 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)				7,000 円/台 × 3台 × 12ヶ月 +				= 252,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等で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 (%))				6,120,000 円 × 5.0 % + 円 × % =				306,000 円
以上計 + a+ - -								6,066,000 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,014,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				9,633 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 %) 678,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				165,083 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 + + +				6,240,716 円 (25,472 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 10701	2,202 (2,193)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,318	対象基準階の 月額実質賃料 2,511 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 10702	2,901 (2,782)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,631	月額支払賃料 (2,400 円/㎡)
c	小倉南01C (賃) - 10799	2,371 (2,369)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,371	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	309,000 円	61,800,000 ×	0.5 %
維持管理費	318,600 円	6,372,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 50,000 円	査定額	
	建物 525,300 円	61,800,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	61,800 円	61,800,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	61,800 円	61,800,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,326,500 円 (	5,414 円 / m ²)	(経費率 21.3 %)
(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 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 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	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	61,800,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 400.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0661	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	4,084,980 円 (16,673 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		6,240,716 円	
総費用		1,326,500 円	
純収益 -		4,914,216 円	
建物等に帰属する純収益		4,084,980 円	
土地に帰属する純収益 -		829,236 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		787,774 円 (3,215 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	18,320,326 円 (	74,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	神谷不動産鑑定士事務所
北九州小倉南(県) 5 - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 神谷 孝 印

鑑定評価額	94,900,000 円	1㎡当たりの価格	144,000 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)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	115,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	北九州市小倉南区守恒本町2丁目2番108ほか2筆 守恒本町2-2-11				地積(㎡)	659	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 (その他)		
	1.2:1	店舗、事務所兼共同住宅 RC 10	大型小売店、中層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	南東14m 国道	水道、ガス、下水	守恒250m			
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 50m、北 100m		標準の使用	中高層店舗兼共同住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 20m、規模 600㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	「サンリブ守恒」が「徳力アピロス」跡地にオープン(平成24年10月25日)	街路	14m 国道	交通施設	守恒駅 北東方250m	法令 近商 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域においては、「サンリブ守恒」の開業効果もあって、かつての活況を取り戻している。当面は現状を維持するものと思料する。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	154,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	133,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、小倉南区を中心に隣接地区にも及ぶ商業地域である。需要者の中心は、地場の事業主や不動産業者である。競合大型店舗等の進出に伴う地域間競争の激化が指摘される。商業地における土地取引は総じて低調であったが、最近では持ち直し傾向が見られつつある。取引規模等もまちまちであることから、取引価格のバラつきが多く中心となる価格帯は見いだせない状況にある。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、基準地と類似の取引事例から求めた価格であり市場性を反映した実証的価格である。収益価格は、理論的な価格であるが、元本価格に対する適正な賃料を得る事が困難な傾向にある賃貸市場を反映して低位に試算された。よって、相対的規範性に優る比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意し、一般的要因及び地域要因の推移・動向等をも考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -3.0 要 環境 -35.0 因 行政 +7.0 其他 0.0
	公示価格	96,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [68.1]	[100.0] 100	142,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 141,000 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%	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/㎡								
<p>(一般的要因) 緩和的な金融環境や政府支出による下支え等により、景気拡大が続いている。小倉南区の人口は微減で推移。</p> <p>(地域要因) 「サンリブ守恒」の開業効果もあって他地区への顧客流出の動き等も一定の歯止めがかかり、地域を取り巻く環境は改善基調にある。</p> <p>(個別的要因) 価格に影響を及ぼす変動要因は特にみられない。</p>									

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	小倉南01C - 11604	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西14.9 m市道		1 住居 (60,200)					
b	小倉南01C - 10508	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	北東30 m市道 東8 m 南2.8 m 三方路		2 住居 (70,200)					
c	小倉南01C - 11121	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北西11.5 m市道 南西6 m 角地		1 住居 (70,200)					
d	小倉南01C - 10202	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m市道 北西5.5 m 二方路		1 住居 (70,200) 地区計画等					
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	() 104,313	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	109,803	100 [71.4]	153,786	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	154,000			
b	() 103,407	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	109,973	100 [71.0]	154,892	環境 画地	0.0 0.0	155,000			
c	() 100,073	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [/]	100 [103.0]	97,255	100 [62.2]	156,359	行政	0.0	156,000			
d	() 93,478	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	93,478	100 [62.3]	150,045	その他	0.0	150,000			
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []			[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 0.00	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-3.0	環境	-20.0
			画地	-5.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-8.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.08	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	+5.0	交通・接近	-2.0	環境	-25.0
			画地	-5.5	行政	0.0	その他	0.0	行政	-8.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.03	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-1.0	交通・接近	-9.0	環境	-25.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-8.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.17	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-4.0	交通・接近	-6.0	環境	-25.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-8.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		交通・接近		環境		街路		交通・接近		環境	
			画地		行政		その他		行政		その他			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 154,000 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)
	34,478,586	6,990,190	27,488,396	23,426,700	4,061,696	(0.9261) 3,761,537	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	87,477,605 円 (133,000 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗・事務所兼共同住宅	270.00	R C 10 F		1,950.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	300 %	300 %	659 ㎡	30.0 m × 22.0 m	前面道路：国道 14.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1・2階：分割貸し店舗、3階以上は平均専有面積50㎡程度のファミリータイプの住宅を想定。			有効率の理由	86.5 %	想定した建物の構造、用途から標準的と判断

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
~ 1	店舗	270.00	70.0	189.00	2,500	472,500	4.0	1,890,000	2.0	945,000
2 ~ 4	事務所	220.00	80.0	176.00	1,950	343,200	6.0	2,059,200		
5 ~ 10	住宅	170.00	95.0	161.50	1,520	245,480	1.0	245,480	1.0	245,480
~										
~										
計		1,950.00	86.5	1,686.00		2,974,980				9,540,480 2,417,880
年額支払賃料					2,974,980 円 × 12ヶ月 = 35,699,760 円					
a共益費(管理費)					円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円					
b共益費(管理費)の算出根拠					共益費の授受は慣行化していない					
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円					
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					一時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 (%))					35,699,760 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,784,988 円					
以上計 + a+ - -					33,914,772 円					
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					9,540,480 円 × 95.0 % × 1.00 % = 90,635 円					
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 2,417,880 円 × 95.0 % × 0.2060 = 473,179 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 + + +					34,478,586 円 (52,320 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 20602	2,091 (1,989)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,460	対象基準階の月額実質賃料 2,594 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 31502	2,207 (2,202)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [93.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	2,637	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	小倉南01C (賃) - 21101	2,258 (2,209)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,377	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	1,705,000 円	341,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,427,990 円	35,699,760 ×	4.0 %
公租公課	土地 276,700 円	査定額	
	建物 2,898,500 円	341,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	341,000 円	341,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	341,000 円	341,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	6,990,190 円 (	10,607 円 / m ²)	(経費率 20.3 %)
(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 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9261
(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	341,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,950.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0687	躯体部分 0.0529 × 40 % +	仕上部分 0.0662 × 30 % +
			設備部分 0.0921 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	23,426,700 円 (35,549 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			34,478,586 円
総費用			6,990,190 円
純収益 -			27,488,396 円
建物等に帰属する純収益			23,426,700 円
土地に帰属する純収益 -			4,061,696 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			3,761,537 円 (5,708 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	87,477,605 円 (		133,000 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所 北九州支所
北九州小倉南(県) 5 - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 松尾 春仁 印

鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	64,900 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 10日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区横代北町2丁目881番3ほか2筆 横代北町2-7-18			地積 (㎡)	343	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	1:1.2	店舗兼住宅 RC2	県道沿いに各種店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北東9m 県道	水道、 ガス、 下水	安部山公園870m		
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 0m、北 50m		標準的使用	低層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、		規模	300㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 9m県道	交通 安部山公園駅 南西方 870m	法令 近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	店舗・営業所等が建ち並ぶ近隣商業地域で、現状を維持する維持すると考えられるが、政策等により喚起された需要や類似地域の動向等を受け、地価水準は横ばい若しくは緩やかな上昇基調で推移していくと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	49,800 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	同一需給圏は小倉南区を中心とした北九州市外縁部における商業地域で、需要者は店舗・営業所等を展開する事業法人のほか、地縁等を有する個人事業主等と考えられる。政策等による需要喚起や類似地域の動向などを受け、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移している。なお、かかる状況のなか取引は限定的で、売主及び買主については各々の目線が合わないことが多く、散見された取引における価格帯も個別性を多分に含む幅広いものとなっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は上記特性を鑑み同一需給圏を設定し、代替・競争等の関係が強い取引事例に基づき試算したことで実証性を有する。自用目的での取引が大半を占め、賃貸物件に係る収益性について、主要な価値判断指標とする確固たる市場が形成されていないこともあり、収益価格はやや説得力が劣る。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、前年価格からの変動、価格牽連性が強い基準地の推移・動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 街路 標準化 交通 環境 補画地 正行政 その他
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標 街路 準交 化通 補環 正境 画地 正行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 要 因 行政 その他
(10) 対年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 64,800 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		価格 変 動 形 成 要 因		(一般的 要 因)	区の人口は微減傾向で高齢化が進む一方、低金利政策等によりモノレール沿線などの商業地域では投資絡みや住宅利用の需要が見られる。		
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %		(地域 要 因)	店舗・営業所等が並ぶ近隣商業地域であり、類似地域の動向等を受けて、地価水準は横ばい乃至緩やかな上昇基調で推移している。		
					(個別的 要 因)	個別的要因に変動はない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南01C - 10308	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東11.5 m県道 南西8.5 m 二方路		近商 (90,200)				
b	小倉南01C - 11007	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	南東15.6 m国道 北西4 m 北東0.8 m 三方路		商業 (90,400)				
c	小倉南01C - 11118	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東15 m国道 南西2.8 m 二方路		商業 (80,400)				
d	小倉南01C - 11008	北九州市小倉南区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m道路		1住居 (60,160) 風致地区 土砂災害警戒区域				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 73,380	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	75,955	$\frac{100}{[117.8]}$	64,478	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	64,500			
b	() 40,150	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[82.6]}$	69,440	$\frac{100}{[122.4]}$	56,732	画地 0.0 行政 0.0	56,700			
c	() 76,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	81,502	$\frac{100}{[122.4]}$	66,587	その他 0.0	66,600			
d	() 54,831	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,667	$\frac{100}{[73.5]}$	74,377	その他 0.0	74,400			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 +3.0	画地 -17.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.06	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	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +12.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -3.0	環境 -16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 65,500 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			% / 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)
	7,286,548	1,566,272	5,720,276	4,948,020	772,256	(0.9742) 752,332	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	17,098,455 円 (49,800 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 (㎡)		
店舗兼事務所	210.00	S 2 F		420.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	343 ㎡	17.0 m × 20.0 m	前面道路：県道 9.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階が店舗、2階を事務所とする低層の建物を想定した。			有効率の理由	80.0 %	用途・構造等を勘案し標準的な有効率を採用

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~	店舗	210.00	75.0	157.50	2,070	326,025	4.0	1,304,100	
2 ~	事務所	210.00	85.0	178.50	1,500	267,750	2.0	652,050	
~							5.0	1,338,750	
~									
~									
計		420.00	80.0	336.00		593,775		2,642,850	
年額支払賃料		593,775 円 × 12ヶ月 =						7,125,300 円	
a共益費(管理費)		円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =						0 円	
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費を別途授受する慣行がないため計上しない。							
その他の収入(駐車場使用料等)		8,000 円/台 × 4 台 × 12ヶ月 +						= 384,000 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		敷金等により担保されているため計上しない。						0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))		7,125,300 円 × 5.0 % + 384,000 円 × 5.0 % =						375,465 円	
以上計 + a+ - -								7,133,835 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		2,642,850 円 × 95.0 % × 1.00 % =						25,107 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(5 年) 運用利回り(1.00 %) 652,050 円 × 95.0 % × 0.2060 =						127,606 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 + + +		7,286,548 円 (21,244 円/㎡)							

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 31502	2,207 (2,202)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,064	対象基準階の 月額実質賃料 2,148 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 10701	2,202 (2,193)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,180	月額支払賃料 (2,070 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	357,000 円	71,400,000 ×	0.5 %
維持管理費	300,372 円	7,509,300 ×	4.0 %
公租公課	土地 159,200 円	査定額	
	建物 606,900 円	71,400,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	71,400 円	71,400,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,400 円	71,400,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,566,272 円 (	4,566 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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	71,400,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² × 420.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,948,020 円 (14,426 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		7,286,548 円	
総費用		1,566,272 円	
純収益 -		5,720,276 円	
建物等に帰属する純収益		4,948,020 円	
土地に帰属する純収益 -		772,256 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		752,332 円 (2,193 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	17,098,455 円 (	49,800 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
北九州小倉南(県) 5 - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 大川 弘太郎 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	87,000 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) 路線価	[平成31年1月] 70,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区湯川1丁目469番1ほか2筆 湯川1-6-5				地積 (㎡)	1,202	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	台形 1:1.2	店舗 S1	小売店舗、自動車関連店舗が建ち並ぶ路線商業地域	北東30m 国道	水道、ガス、下水	安部山公園550m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 50m、北 150m			標準的使用	沿道施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 35m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 30m国道	交通施設	安部山公園駅北西方550m	法令 準工 (60,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地					(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	89,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	69,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、小倉南区及び小倉北区内に形成された商業地域。近隣地域は、国道沿線地域であり、車輛通行量が多く、自動車関連店舗、飲食チェーン店等のロードサイド型店舗が立地。また、駅徒歩圏域に位置し、周辺ではマンション建設も見られる。上葛原土地区画整理事業地内には「サンリブシティ小倉」等大型の集客店舗が進出し、商業拠点として発展傾向にある。駅周辺の幹線道路及びモノレール沿線では、マンション用地の需要が市場を支えている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、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。収益価格は、売買市場と賃貸市場の相関度が希薄であり、元本価格に見合う賃料水準が形成されていないため低位に試算された。従って、本件においては、商業地の市場動向を反映する比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、価格形成要因の動向等も勘案の上、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 86,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	一 般 的 的 要 因	不動産需給は低金利等により堅調に推移。投資利回りは低下傾向。都心回帰の中、選別・二極化が進行。南区の人口は微減基調で推移。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 的 要 因	国道沿線の路線商業地域であり、車輛通行量が多く通過道路としての性格が強いものの、店舗等が集積し、商業系利用は安定的に推移。		
変動率 年間 +1.2% 半年間 %				個 別 的 的 要 因		個別的要因の変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小倉南01C-10308	北九州市小倉南区		建付地	()	台形	北東11.5 m 県道 南西8.5 m 二方路		近商 (90,200)		
b	小倉南01C-10399	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	長方形	南東22 m 国道 南西3 m 角地		2 住居 (70,200)		
c	小倉南01C-10508	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	北東30 m 市道 東8 m 南2.8 m 三方路		2 住居 (70,200)		
d	小倉南01C-11118	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北東15 m 国道 南西2.8 m 二方路		商業 (90,400)		
e	小倉南01C-11604	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西14.9 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	() 73,380	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	75,955	100 [87.2]	87,104	街路 交通・ 0.0	87,100	
b	() 67,754	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	67,083	100 [73.7]	91,022	接近 環境 0.0	91,000	
c	() 103,407	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	107,146	100 [114.4]	93,659	画地 行政 0.0	93,700	
d	() 76,965	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	79,321	100 [91.6]	86,595	その他 0.0	86,600	
e	() 104,313	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	107,400	100 [120.0]	89,500	[100.0] 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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 +10.0	画地 -3.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +1.0	環境 +25.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 89,200 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)
	11,237,930	2,417,800	8,820,130	4,961,880	3,858,250	(0.9493) 3,662,637	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	83,241,750 円 (69,300 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	500.00	S 1 F		500.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準工	60 %	200 %	200 %	1,202 ㎡	34.0 m × 39.0 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	一棟貸し(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	店舗	500.00	100.0	500.00	1,900	950,000	4.0	3,800,000
~							2.0	1,900,000
~								
~								
計		500.00	100.0	500.00		950,000		3,800,000 1,900,000
年額支払賃料						950,000 円 × 12ヶ月 = 11,400,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						11,400,000 円 × 5.0 % 円 × % = 570,000 円		
以上計 + a+ - -						10,830,000 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,800,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 36,100 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 %) 1,900,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 371,830 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						11,237,930 円 (9,349 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 20302	2,044 (2,039)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	2,044	対象基準階の 月額実質賃料 1,972 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 20303	1,465 (1,414)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [85.0]	100 [100.0]	1,915	月額支払賃料 (1,900 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	358,000 円	71,600,000 ×	0.5 %
維持管理費	570,000 円	11,400,000 ×	5.0 %
公租公課	土地	738,000 円	査定額
	建物	608,600 円	71,600,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	71,600 円	71,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,417,800 円 (	2,011 円 / m ²)	(経費率 21.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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)	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	0.9493
(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	71,600,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	4,961,880 円 (4,128 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		11,237,930 円	
総費用		2,417,800 円	
純収益 -		8,820,130 円	
建物等に帰属する純収益		4,961,880 円	
土地に帰属する純収益 -		3,858,250 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,662,637 円 (3,047 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	83,241,750 円 (		69,300 円 / m ²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
北九州小倉南(県) 5 - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	108,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	132,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

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 5 日	(6)路線価	[平成31年1月] 110,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区守恒本町3丁目1番102 守恒本町3-1-3			地積 (m ²)	818	法令上の規制等	
(1) 基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)	
	1:2	店舗 S 1	低層店舗、自動車関連施設等が建ち並ぶ路線商業地域	南東38 m 国道、背面道	水道、ガス、下水	守恒200 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 90 m、南 110 m、北 40 m		標準的使用	沿道店舗用地			
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 21 m、奥行 約 40 m、規模		800 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 8 m 国道	交通施設	守恒駅 南西方200 m 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	交通量の多い国道322号沿いの路線商業地域である。モノレール沿線地域でもあり、豊富な背後人口を抱え、根強い需要が見込める。当面は現状のまま推移するものと思われるが、地価は堅調に推移。						
(3) 最有効使用の判定	沿道店舗用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	134,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	93,100 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は小倉南区を中心とする幹線街路沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ個人事業者、地場の不動産業者等であるが、資本規模によりチェーン店の経営者等圏外からの参入も認められる。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であり、モノレール沿線地域でもある。豊富な背後人口を抱え、昨今の堅調な商業地の一角をなしている。中心となる価格帯は規模によるが土地のみで1億円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、物品販売、自動車関連店舗ほか飲食店等がありその利用形態も様々である。路線型店舗に起因して利用効率はやや低く事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。適正な賃料は見だし難く、収益価格を指標とするには到らず、収益価格の規範性は相対的に劣る。従って、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、収益価格を参考に、さらに、地域の価格形成要因の推移動向を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円 / m ²		価格形成要因	変動状況	一般的要因	景気は堅調に推移。人口減高齢化が地域の不動産市場に陰を落す一方で、低金利、雇用所得環境の改善から商業地価格は好転。		
	- 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	小倉の中心部に近い路線型商業地域である。交通量も多くモノレール沿線でもあり潜在的需要の認められる地域で価格は堅調に推移。	
	代表標準地 標準地 標準地番号	公示価格 円 / m ²					個別的要因	特にない。
変動率	年間 +1.5 %	半年間 %						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	小倉南01C - 10508	北九州市小倉南区		貸家建付地	()	不整形	北東30 m市道 東8 m 南2.8 m 三方路		2住居 (70,200)				
b	小倉南01C - 10603	北九州市小倉南区		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道		1中専 (60,200)				
c	小倉南01C - 11604	北九州市小倉南区		建付地	()	不整形	北西14.9 m市道		1住居 (60,200)				
d	小倉南01C - 11121	北九州市小倉南区		更地	()	長方形	北西11.5 m市道 南西6 m 角地		1住居 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	(103,407)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.5]}$	109,973	$\frac{100}{[84.0]}$	130,920	街路 交通・ 0.0	134,000			
b	(99,329)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	100,124	$\frac{100}{[74.5]}$	134,395	接近 環境 0.0	137,000			
c	(104,313)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	109,803	$\frac{100}{[83.9]}$	130,874	画地 +2.0	133,000			
d	(100,073)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	97,255	$\frac{100}{[74.6]}$	130,369	行政 その他 0.0	133,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -5.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 -9.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -15.0	環境 +13.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 134,000 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	12,725,479	2,861,560	9,863,919	6,424,110	3,439,809	(0.9742) 3,351,062	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	76,160,500 円 (93,100 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	300.00	S 2 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	90 %	200 %	200 %	818 ㎡	21.0 m × 40.0 m	前面道路：国道 38.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階を店舗、2階を関連の事務所として利用することを前提に1棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	300.00	100.0	300.00	2,202	660,600	4.0	2,642,400
2 ~	事務所	300.00	100.0	300.00	1,430	429,000	2.0	1,321,200
~							5.0	2,145,000
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		1,089,600		4,787,400
年額支払賃料						1,089,600 円 × 12ヶ月 = 13,075,200 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)						0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						13,075,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 653,760 円		
以上計 + a+ - -						12,421,440 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,787,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,480 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 %) 1,321,200 円 × 95.0 % × 0.2060 = 258,559 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 + + +						12,725,479 円 (15,557 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	小倉南01C (賃) - 21101	2,258 (2,209)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,328	対象基準階の 月額実質賃料 2,230 円/㎡
b	小倉南01C (賃) - 21196	1,964 (1,960)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,131	月額支払賃料 (2,202 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	463,500 円	92,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	653,760 円	13,075,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 771,000 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 ～	2,861,560 円 (	3,498 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	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)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(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 150,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	6,424,110 円 (7,853 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,725,479 円	
総費用		2,861,560 円	
純収益 -		9,863,919 円	
建物等に帰属する純収益		6,424,110 円	
土地に帰属する純収益 -		3,439,809 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		3,351,062 円 (4,097 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	76,160,500 円 (	93,100 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和元年地価調査）

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
北九州小倉南(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦 印

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市小倉南区大字朽網字草見3914番10				地積(㎡)	5,949	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工業(60,200)		
1:1	事務所兼倉庫 S2	中規模の工場、倉庫等が建ち並ぶ臨空産業団地	北東22.5m市道	水道、ガス、下水	朽網2.2km	(その他)地区計画等			
(2)近隣地域	範囲	東 450m、西 400m、南 350m、北 100m		標準の使用	中規模工場、倉庫地				
	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 80m、規模 6,000㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特記なし	街路	22.5m市道	交通施設	朽網駅東方2.2km	法令規制	工業(60,200)地区計画等
	地域要因の将来予測	土地利用は概ね現状維持程度で推移するものと予測する。堅調な企業業績等、外部環境の好転を映じて、企業の設備投資意欲は高まりを見せており、地価は当分の間、安定的に推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中規模工場、倉庫地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 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	同一需給圏は北九州市東部エリアを中心に隣接市町を含む比較広域に亘る圏域にて形成される工業地域で、典型的な市場参加者は北部九州エリアを事業基盤に持つ事業者や物流業者等と把握される。総じて見れば近年、外部環境は堅調に推移しており、揺れを伴いながらも緩やかに持ち直している個人消費を映じて企業の設備投資は製造業を中心に増加している。規模・利用目的等により取引される価格がまちまちで、取引の中心となる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	地域的に賃貸市場が成熟しておらず収益還元法の適用を断念したが、典型的な市場参加者の市場行動に着目すると自社操業を企図した不動産取引が中心であるから、本件の場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性は高い。したがって本件では、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比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、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	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 街路 -4.0
	標準地番号 9-1	公示価格 19,800 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	[100.0] 100	22,900	標準交通 0.0 域 交通 +1.0 標準環境 0.0 要 環境 -10.0 補画地 0.0 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 0.0 地 街路 0.0 標準交通 0.0 域 交通 0.0 標準環境 0.0 要 環境 0.0 補画地 0.0 因 行政 0.0 正行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年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 22,900 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	要因	要因	要因	要因
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
変動率		年間 +0.9%	半年間	%	堅調な個人消費等を背景に総じて見れば堅調な推移が続く。製造業を中心とした設備投資の増加傾向も相俟って、市況は改善基調にある。				
					特段の変動事由等は認められないが、現下の景況感や企業業績回復の傾向等が好感され、地域においては概ね安定基調での推移を続ける。				
					個別的要因に変動はない。				

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	苅田01C - 10602	京都府苅田町		建付地	()	長方形	南東9 m道路		工専 (60,200) 臨港地区		
b	小倉南01C - 10506	北九州市小倉南区		更地	()	袋地等	西16 m市道		工業 (60,200) 地区計画等		
c	苅田01C - 10504	京都府苅田町		更地	()	ほぼ台形	北西16 m町道		工業 (60,200)		
d	小倉南01C - 10304	北九州市小倉南区		底地	()	長方形	北10 m私道 東7 m 南7.5 m 三方路		「調区」 (70,200)		
e	門司01C - 10802	北九州市門司区		更地	()	ほぼ長方形	南20 m市道		工専 (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	() 14,605	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	15,451	100 [72.1]	21,430	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	21,400	
b	() 22,670	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [85.0]	26,804	100 [117.3]	22,851	画地 0.0 行政 0.0	22,900	
c	() 12,904	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [72.2]	17,873	100 [77.6]	23,032	その他 0.0	23,000	
d	() 17,352 24,789	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [103.0]	24,067	100 [97.0]	24,811	その他 0.0	24,800	
e	() 18,150	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	18,150	100 [77.8]	23,329	[100.0] 100	23,300	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -5.0	環境 -15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +15.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 -27.8	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -9.0	環境 -10.0	画地 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： 23,100 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			既存の工業団地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため適用しない。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地が所在する近隣地域は、自社操業の工場、倉庫が多い臨海工業地域であり、賃貸用不動産には馴染み辛いという地域的特性を有する。賃貸市場が十二分に成熟しているとは言えず、加えて貸工場・貸倉庫等に係る規範性の高い適切な賃貸事例の収集も困難であった。したがって本件では、収益還元法は適用しない。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ