

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	北九州市八幡東区槻田1丁目593番39 槻田1-9-3			地積(㎡)	219	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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)				
	1:1	住宅W1	一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	八幡5.2km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、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 17m、規模			220㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高台の住宅団地	街路	6m市道	交通施設	八幡駅 東方5.2km 法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	現状の使用が継続し、地域要因に大きな変動は認められない。小高い丘陵地の古い造成団地であり、建替えは殆どなく、地価水準は下落傾向で推移するものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,500 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡東区、小倉北区の住宅地一円と判定される。需要者の中心は、区内及び市内の企業従事者世帯と考えられる。八幡東区東部の平坦地の住宅地の需要は多い。対象基準地は八幡東区東部に位置するが、小高い丘陵地の古い住宅団地であり、幹線道路からの進入に難があるため需要は少ない。土地の中心価格帯は950万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	丘陵地の戸建住宅団地であるため、共同住宅等の賃貸物件は無く、自己所有の持家中心の地域である。賃貸市場は未成熟で自用目的の取引が支配的である。よって、収益価格は試算せず、比準価格を標準とし、当該地域の実情、需給動向、前年基準地価格及び周辺の基準地価格等の変動率も参考に、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	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
	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 45,000 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -1.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的) 景気は緩やかな回復基調であるが、公共投資等は低調である。地価は、上昇傾向の地域と、下落傾向の地域の二極化傾向である。</p> <p>(地域) 高台の古い住宅団地であるため住宅需要の減退が考えられる。地価水準は下落傾向にある。</p> <p>(個別的) 個別的要因については、特に変動要因は認められない。</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	八幡東01C - 11404	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
b	八幡東01C - 10298	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ台形	南東4 m市道		1 中専 (60,160)		
c	八幡東01C - 10102	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道 北東2.5 m 南東2.5 m 三方路		1 中専 (70,200)		
d	八幡東01C - 10401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道 東4 m 角地		1 住居 (60,160) 宅造工事規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 48,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,180	$\frac{100}{[108.1]}$	44,570	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	44,600	
b	() 41,665	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	41,832	$\frac{100}{[94.9]}$	44,080	画地 0.0 行政 0.0	44,100	
c	() 44,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.8]}$	47,362	$\frac{100}{[107.0]}$	44,264	その他 0.0	44,300	
d	() 46,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,257	$\frac{100}{[104.0]}$	44,478	その他 0.0	44,500	
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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 0.0	画地 -7.2	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 +14.0	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： 44,500 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			既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自用の戸建住宅団地の地域であるので、賃貸市場が未成熟な為。						

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	都市経済研究所
北九州八幡東(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 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 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	北九州市八幡東区大宮町1277番12 大宮町172				地積(㎡)	138	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他) (60,160)	
(2)近隣地域	1.2:1	住宅W2	小規模一般住宅が建ち並び高台の既成住宅地域	南東3.5m市道	水道、ガス、下水	枝光1.1km		
	範囲	東 30m、西 50m、南 60m、北 30m 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 11m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢の地域に位置する旧来からの住宅地域である。	街路	3.5m市道	交通施設	JR枝光駅東方1.1km	法令規制 1中専(60,160)
地域要因の将来予測	傾斜地勢に戸建住宅が建ち並び古くからの住宅地域である。地域内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思われる。傾斜地の住宅地に対する需要は低く、地価水準は依然として弱含みで推移している。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏の範囲を北九州市八幡東区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者は、小倉北区等に通勤するサラリーマン等の最終需要者が中心となっている。人口減少、高齢化が進展する北九州市の不動産市場は、地勢や街路条件等により二極化の傾向が進んでいるが、傾斜地に位置し利便性の面でも劣る近隣地域の不動産の競争力は低位にあるものと思料する。市場で取引される価格帯は、140㎡程度の土地で350~400万円前後が主流となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では自用目的の取引が主流で、取引の意思決定に当たり収益性よりも居住の快適性等が重視される。賃貸住宅も見られるが、既に所有している土地の有効活用目的のものが多く、コストに見合う賃料が収受できないため収益価格は低位に求められた。よって、市場の需給動向を反映した実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、周辺の公示地等との検討を踏まえ、単価と総額との関連等の検討を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称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	[] 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	[] 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 26,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡東区では人口減少及び高齢化の進展が続いているが、住宅地の市場は、平坦地と傾斜地で、二極化の傾向が見られる。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	傾斜地勢の地域に存する住宅地であることから、平坦地勢の地域と比較した市場競争力の低下が続いている状況にある。		
変動率 年間 -1.5% 半年間 %				〔個別的要因〕		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東01C - 10702	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	南西2.7 m市道 西2 m 角地		1 住居 (60,160) 宅造規制区域		
b	八幡東01C - 11406	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北2.5 m市道 西3.5 m 角地		1 住居 (70,160) 宅造規制区域		
c	八幡東01C - 11399	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ台形	北西2.6 m私道		商業 (80,240)		
d	八幡東01C - 11202	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	八幡東01C - 11201	北九州市八幡東区		建付地	()	不整形	南1.5 m道路		1 住居 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,159	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [70.0]	100 [93.1]	24,696	100 [94.9]	26,023	街路 交通・ 0.0	26,000	
b	() 23,168	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	25,086	100 [95.9]	26,158	接近 環境 0.0	26,200	
c	() 32,846	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [98.0]	33,181	100 [111.3]	29,812	画地 行政 0.0	29,800	
d	() 30,045	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	30,045	100 [107.1]	28,053	その他 0.0	28,100	
e	() 17,877	100 [100.0]	[96.8] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	19,228	100 [83.0]	23,166	[100.0] 100	23,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	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 -6.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 -6.0	画地 -8.2	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 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.40	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	1,258,522	248,780	1,009,742	907,670	102,072	(0.9750) 99,520	(4.6 0.4) 4.2 %	
	収益価格	2,369,524 円 (17,200 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	50.00	L S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	160 %	138 ㎡	12.5 m × 11.0 m	前面道路：市道 3.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	ワンルームタイプを想定。専有面積は約 25 ㎡。			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	50.00	100.0	50.00	1,080	54,000	1.0	54,000	1.0	54,000
2 ~ 2	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,080	54,000	1.0	54,000	1.0	54,000
~										
~										
計		100.00	100.0	100.00		108,000				108,000
年額支払賃料						108,000 円 × 12ヶ月 =				1,296,000 円
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0 円
b共益費(管理費)の算出根拠						共益費の授受は慣行化していない。				
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)						敷金充当のため不要				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						1,296,000 円 × 5.0 % + 円 × % =				64,800 円
以上計 + a+ - -										1,231,200 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						108,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				1,026 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 %) 108,000 円 × 95.0 % × 0.2563 =				26,296 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 + + +						1,258,522 円 (9,120 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 10101	1,372 (1,341)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,211	対象基準階の 月額実質賃料 1,104 円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11399	1,102 (1,057)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,002	月額支払賃料 (1,080 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	55,600 円	13,900,000 ×	0.4 %
維持管理費	38,880 円	1,296,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 8,400 円	査定額	
	建物 118,100 円	13,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	13,900 円	13,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	13,900 円	13,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	248,780 円 (	1,803 円 / m ²)	(経費率 19.8 %)
(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	13,900,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 100.00 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 ×	907,670 円 (6,577 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,258,522 円	
総費用		248,780 円	
純収益 -		1,009,742 円	
建物等に帰属する純収益		907,670 円	
土地に帰属する純収益 -		102,072 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		99,520 円 (721 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	2,369,524 円 (	17,200 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡東(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	48,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 22日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区西丸山町796番26 西丸山町10-13				地積 (㎡)	235	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)	
	1:1	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域	東7m 市道	水道、 ガス、 下水	八幡2.3km	(その他) 宅造工事規制区域	
(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 15m		規模	230㎡程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 7m市道	交通 八幡駅 南東方2.3km	法令 1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	傾斜地勢を含む既成の住宅地域であり、新興の住宅地域等に比し選好性は劣り、需要は弱含みである。価格形成要因に格別な変動はない。						
(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	49,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	32,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区のほぼ中央、平坦～緩傾斜地勢に形成された既成の住宅地域である。需要者の中心は、同区内の居住者及び当該地域に地縁の選好性等を有する個人であり、周辺区域からの転入はほとんどなく、人口増加の傾向も見られず、需要を喚起するような大規模開発等もない。土地のみの取引は少なく、取引は中古の戸建物件が中心で、1,500万円程度が取引の中心。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当近隣地域は、傾斜地勢を含む既成の住宅地域であり、中古住宅の取引が多く、取引事例もより類似性の高いものを収集・採用し、的確に比準作業を行い、市場性を反映した比準価格を査定した。収益価格は、古いアパート等が多く、賃料水準が相対的に低いこと等からやや低位に求められた。よって、比準価格を重視し、収益価格を参考として、周辺の基準地価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格	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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		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 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格 円/㎡	変動 状況 要因
	変動率	年間 0.0%	半年間	%	(一般的 要因)	景気はスピードダウンしつつも拡大傾向にあり、地価は概ね回復基調にあるが、傾斜地勢等の地域は下落に歯止めがかかってない。		
					(地域 要因)	当近隣地域は、傾斜地勢の住宅地域であるが、八幡東区の中心部に比較的近いこと等により、地価下落は歯止め傾向にある。		
					(個別的 要因)	個別的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	八幡東01C - 11202	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
b	八幡東01C - 10404	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	東7 m市道 北5 m 角地		1低専 (50,80) 宅造工事規制区域		
c	八幡東01C - 10701	北九州市八幡東区		貸家 建付地	()	不整形	西11.2 m市道 南東6.1 m 二方路		近商 (90,200) 宅造工事規制区域		
d	八幡東01C - 10401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道 東4 m 角地		1住居 (60,160) 宅造工事規制区域		
e	八幡東01C - 10102	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道 北東2.5 m 南東2.5 m 三方路		1中専 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 30,045	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	30,045	$\frac{100}{[63.0]}$	47,690	街路 交通・ 0.0	47,700	
b	() 43,363	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	42,934	$\frac{100}{[88.7]}$	48,404	接近 環境 0.0	48,400	
c	() 47,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	51,572	$\frac{100}{[100.2]}$	51,469	画地 行政 0.0	51,500	
d	() 46,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	46,257	$\frac{100}{[93.4]}$	49,526	その他 0.0	49,500	
e	() 44,262	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.8]}$	47,362	$\frac{100}{[98.0]}$	48,329	[100.0] 100	48,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -15.0
b	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 +2.0	環境 -13.0	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 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 -10.0	画地 -8.2	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 +7.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 -7.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 49,200 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			% / 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)
	3,132,323	603,468	2,528,855	2,187,910	340,945	(0.9746) 332,285	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	7,727,558 円 (32,900 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 宅造工事規制区域	60%	200%	200%	235㎡	15.0 m × 15.0 m	前面道路：市道 7.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約40㎡			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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,120	134,400	1.0	134,400
~ 2	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,120	134,400	1.0	134,400
~							1.0	134,400
~							1.0	134,400
計		240.00	100.0	240.00		268,800		268,800
年額支払賃料				268,800円 × 12ヶ月 = 3,225,600円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				3,225,600円 × 5.0% + 円 × % = 161,280円				
以上計 + a+ - -				3,064,320円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				268,800円 × 95.0% × 1.00% = 2,554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%) 268,800円 × 95.0% × 0.2563 = 65,449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 + + +				3,132,323円 (13,329円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 11290	1,159 (1,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,054	対象基準階の 月額実質賃料 1,170円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11297	1,257 (1,231)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,257	月額支払賃料 (1,120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	132,400 円	33,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	96,768 円	3,225,600 ×	3.0 %
公租公課	土地 26,800 円	査定額	
	建物 281,300 円	33,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,100 円	33,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,100 円	33,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	603,468 円 (	2,568 円 / m ²)	(経費率 19.3 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	33,100,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,187,910 円 (9,310 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,132,323 円	
総費用		603,468 円	
純収益 -		2,528,855 円	
建物等に帰属する純収益		2,187,910 円	
土地に帰属する純収益 -		340,945 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		332,285 円 (1,414 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	7,727,558 円 (	32,900 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	三好不動産鑑定事務所
北九州八幡東(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 三好 丈久 印

鑑定評価額	5,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区山王2丁目955番11「山王2-14-34」				地積(㎡)	110	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	中小規模の一般住宅が建ち並び既成住宅地域	南西5.6m市道	水道、ガス、下水	スペースワールド1.1km	(その他)宅造工事規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 30m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 12m、規模 105㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	5.6m市道	交通施設	スペ-スワ-ルド駅東 1.1km	法令規制 1住居(60,200)宅造工事規制区域
	地域要因の将来予測	近隣地域は、熟成した住宅地域であり、街並みの状態の変化に乏しく、地域要因については、現在のところ特筆すべき変動要素は認められない。今後も概ね現状を維持して推移するであろうと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	35,800 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	同一需給圏の範囲は、八幡東区を中心とする住宅地域一帯であると判定した。需要者層の中心は、市内企業等に通勤する戸建住宅指向の個人である。最近の圏内の市場での取引は、比較的高値の取引も見られ需給は概ね均衡しているものと推察される。こうした中、市況から推して最近の地価水準は横ばい気味に推移していると思われる。土地取引の相場については、規模、類型、建物の築齡などにより価格に相当程度バラツキがあるため、判断が困難な状況である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格については、当該基準地と住宅地としての品等が類似する事例を採用し得たため説得力を有する価格を得ることができたものと判断される。収益価格は、低層の共同住宅を想定して収益性からの検証を行なったものである。本件では、収益性より居住の快適性が重視される市場の特性等に鑑み、市場性を反映した比準価格を重視し収益価格を参照の上、近傍類似の地価公示標準地の価格とのバランスにも十分に留意して鑑定評価額を表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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	八幡東 - 13	[100.0]	100	100	[100.0]	50,000	地 街路 +2.0 域 交通 -6.0 要 環境 +10.0 因 行政 0.0 其他 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	-	[]	100	100	[]		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	一 般 的 要 因	北九州地区の経済は、緩やかに拡大しているが、そのベ-スは鈍化している。圏内の取引市場では地価の2極化・個別化が進展している。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	地域要因には格別の変動はない。市況は回復傾向にあり、周辺エリアの取引の値動きから推して需給は概ね均衡状態にあると思われる。		
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %		個 別 的 要 因		特筆すべき個別的要因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	八幡東01C - 10401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道 東4 m 角地		1 住居 (60,160) 宅造工事規制区域		
b	八幡東01C - 10102	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北西5.8 m市道 北東2.5 m 南東2.5 m 三方路		1 中専 (70,200)		
c	八幡東01C - 10701	北九州市八幡東区		貸家 建付地	()	不整形	西11.2 m市道 南東6.1 m 二方路		近商 (90,200) 宅造工事規制区域		
d	八幡東01C - 11411	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	東12 m市道		1 低専 (50,80) 宅造規制区域		
e	八幡東01C - 11210	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 中専 (60,160)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 46,257	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	46,257	100 [90.2]	51,283	街路 交通・ 0.0	51,300	
b	() 44,262	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [92.8]	47,362	100 [94.0]	50,385	接近 環境 0.0	50,400	
c	() 47,533	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	51,572	100 [107.1]	48,153	画地 行政 0.0	48,200	
d	() 50,982	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	50,578	100 [99.4]	50,883	その他 0.0	50,900	
e	() 51,493	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	51,390	100 [86.6]	59,342	[100.0] 100	59,300	
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 0.00	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 -7.2	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 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 0.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -7.0	環境 +4.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -7.0	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： 52,000 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)
	1,580,145	319,788	1,260,357	1,090,510	169,847	(0.9750) 165,601	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	3,942,881 円 (35,800 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	60.00	L S 2 F		120.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居 宅造工事規制区域	60 %	200 %	200 %	110 ㎡	8.6 m × 13.0 m	前面道路：市道 5.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造2階、専有面積30㎡のワンル - ムタイプの共同住宅を想定した。			有効率の理由	100.0 %	外階段のため。

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,130	67,800	1.0	67,800	1.0	67,800
2 ~ 2	共同住宅	60.00	100.0	60.00	1,130	67,800	1.0	67,800	1.0	67,800
~										
~										
計		120.00	100.0	120.00		135,600				135,600
年額支払賃料						135,600 円 × 12ヶ月 =				1,627,200 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						共益費の授受は慣行化していない。				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + =				0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により補填。				0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						1,627,200 円 × 5.0 % 円 × % =				81,360 円
以上計 + a+ - -										1,545,840 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						135,600 円 × 95.0 % × 1.00 % =				1,288 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 %) 135,600 円 × 95.0 % × 0.2563 =				33,017 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 + + +						1,580,145 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	査定実賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東31C (賃) - 11406	1,204 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [101.0]	1,135	対象基準階の 月額実賃料 1,132 円/㎡
b	八幡東31C (賃) - 11408	1,129 (1,127)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,129	月額支払賃料 (1,130 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	66,800 円	16,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	65,088 円	1,627,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 12,600 円	査定額	
	建物 141,900 円	16,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	16,700 円	16,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	16,700 円	16,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	319,788 円 (	2,907 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	16,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 120.00 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 ×	1,090,510 円 (9,914 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,580,145 円
総費用			319,788 円
純収益 -			1,260,357 円
建物等に帰属する純収益			1,090,510 円
土地に帰属する純収益 -			169,847 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			165,601 円 (1,505 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	3,942,881 円 (		35,800 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, 有限会社 景平不動産鑑定. Row 1: 北九州八幡東（県） - 5, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 景平 良邦 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,000 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 25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, (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) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡東01C - 11404	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1低専 (50,80) 宅造規制区域		
b	八幡東01C - 11210	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1中専 (60,160)		
c	八幡東01C - 11204	北九州市八幡東区				更地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		商業 (80,400)		
d	八幡東01C - 11099	北九州市八幡東区				建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		近商 (80,200)		
e	八幡東01C - 10801	北九州市八幡東区				更地	()	不整形	南東4.5 m市道		1住居 (60,180)		
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	() 48,372	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	48,180	$\frac{100}{[77.8]}$	61,928	街路 交通・ 接近	0.0	61,900		
b	() 51,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,390	$\frac{100}{[85.5]}$	60,105	環境 画地	0.0	60,100		
c	() 66,534	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	78,275	$\frac{100}{[127.9]}$	61,200	行政	0.0	61,200		
d	() 69,128	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,335	$\frac{100}{[108.7]}$	63,786	その他	0.0	63,800		
e	() 62,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$[101.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	67,542	$\frac{100}{[110.2]}$	61,290		$[100.0]$ 100	61,300		
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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -23.0	画地 +1.0	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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -17.0	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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +15.0	環境 -10.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +20.0	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 +1.0	交通・接近 +11.0	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
e	正常	% / 月 +0.15	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 +8.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 61,600 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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)
	3,244,191	648,532	2,595,659	2,187,910	407,749	(0.9746) 397,392	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	9,241,674 円 (38,500 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	120.00	L S 2 F		240.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
2低専 宅造工事規制区域	60%	100%	100%	240㎡	13.5 m × 17.5 m	前面道路：市道 4.5 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	タイプは2DK、平均専有面積約40㎡			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	共同住宅	120.00	100.0	120.00	1,160	139,200	1.0	139,200
~							1.0	139,200
~								
~								
計		240.00	100.0	240.00		278,400		278,400
年額支払賃料					278,400円 × 12ヶ月 = 3,340,800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)					0円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))					3,340,800円 × 5.0% + 円 × % = 167,040円			
以上計 + a+ - -					3,173,760円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					278,400円 × 95.0% × 1.00% = 2,645円			
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)					償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 278,400円 × 95.0% × 0.2563 = 67,786円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0円			
総収益 + + +					3,244,191円 (13,517円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 10299	1,430 (1,370)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,300	対象基準階の 月額実質賃料 1,200円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11285	1,371 (1,315)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,143	月額支払賃料 (1,160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	132,400 円	33,100,000 ×	0.4 %
維持管理費	133,632 円	3,340,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 35,000 円	査定額	
	建物 281,300 円	33,100,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	33,100 円	33,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	33,100 円	33,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	648,532 円 (	2,702 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(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	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9746
(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	33,100,000 円	設計監理料率 134,000 円 / m ² × 240.00 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 ×	2,187,910 円 (9,116 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,244,191 円
総費用			648,532 円
純収益 -			2,595,659 円
建物等に帰属する純収益			2,187,910 円
土地に帰属する純収益 -			407,749 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			397,392 円 (1,656 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	9,241,674 円 (		38,500 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, 株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所. Row 1: 北九州八幡東（県） - 6, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 二村 吉則 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,100 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, (7)倍率種別, (8)54,000 円/㎡, (9)倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination reasons.

(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	八幡東〇1C - 10103	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	東7.3 m市道 南3.2 m 南2.5 m 三方路		1 住居 (70, 200) 宅造規制区域		
b	八幡東〇1C - 11210	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1 中専 (60, 160)		
c	八幡東〇1C - 10701	北九州市八幡東区		貸家建付地	()	不整形	西11.2 m市道 南東6.1 m 二方路		近商 (90, 200) 宅造工事規制区域		
d	八幡西〇1C - 10915	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南5.8 m市道		商業 (80, 348)		
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	() 55,216	$\frac{100}{[115.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.8]}$	49,601	$\frac{100}{[70.7]}$	70,157	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	70,200	
b	() 51,493	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,390	$\frac{100}{[74.5]}$	68,980	画地 0.0 行政 0.0	69,000	
c	() 47,533	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	51,572	$\frac{100}{[84.9]}$	60,744	その他 0.0	60,700	
d	() 70,834	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.1]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	75,431	$\frac{100}{[111.0]}$	67,956		68,000	
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	買進み	%/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 -30.0	画地 -3.2	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 -4.0	交通・接近 -3.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -20.0	画地 -8.2	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -6.0	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: 68,500 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				既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。				
(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 checked="" 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)
	1,398,358	275,500	1,122,858	907,670	215,188	(0.9750) 209,808	(4.6 - 0.4) 4.2 %
	⑧収益価格		4,995,429 円 (47,100 円/㎡)				
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由							
<input type="checkbox"/> 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 <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

(3)-2 想定建物の状況						
①用途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層		④延床面積 (㎡)		
共同住宅	50.00	L S 2 F		100.00		
⑤公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	106㎡	10.8 m × 9.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
⑥想定建物の概要	専有面積約16㎡のワンルームタイプの共同住宅			⑦有効率の理由	100.0%	外階段であるため

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数)	⑧a保証金等 (円)	
							⑦b権利金等(月数)	⑧b権利金等 (円)	
1～	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,200	60,000	1.0	60,000	
2～	共同住宅	50.00	100.0	50.00	1,200	60,000	1.0	60,000	
～									
～									
～									
計		100.00	100.0	100.00		120,000		120,000	
⑨年額支払賃料				120,000円 × 12ヶ月 =					1,440,000円
⑩a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠									
⑪その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + =					0円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金により充当					0円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a) × 空室率A (%) + (⑪ × 空室率B (%))				1,440,000円 × 5.0% + 円 × % =					72,000円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬									1,368,000円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)				120,000円 × 95.0% × 1.00% =					1,140円
⑯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%) 120,000円 × 95.0% × 0.2563 =					29,218円
⑰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
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰				1,398,358円 (13,192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	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円/㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 11285	1,371 (1,315)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,371	対象基準階の月額実質賃料 1,227円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11399	1,102 (1,057)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,050	月額支払賃料 (1,200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	
①修繕費	55,600 円	13,900,000 ×	0.4 %
②維持管理費	57,600 円	1,440,000 ×	4.0 %
③公租公課	土地 16,400 円	査定額	
	建物 118,100 円	13,900,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
④損害保険料	13,900 円	13,900,000 ×	0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	13,900 円	13,900,000 ×	0.10 %
⑥その他費用	0 円		
⑦総費用 ①～⑥	275,500 円 (	2,599 円/㎡)	(経費率 19.7 %)
(3)-6 基本利率等			
① r : 基本利率	4.6 %	⑥ g : 賃料の変動率	0.4 %
② a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑦ n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
③ b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	⑧ n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
④ c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	⑨ n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ m : 未収入期間	0.5 年	⑩ α : 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	
①建物等の初期投資額	13,900,000 円	設計監理料率 135,000 円/㎡ × 100.00 ㎡ × (100% + 3.00 %)	
②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 %	
③建物等に帰属する純収益 ①×②	907,670 円 (8,563 円/㎡)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
①総収益		1,398,358 円	
②総費用		275,500 円	
③純収益 ①-②		1,122,858 円	
④建物等に帰属する純収益		907,670 円	
⑤土地に帰属する純収益 ③-④		215,188 円	
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤×α		209,808 円 (1,979 円/㎡)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	4,995,429 円 (		47,100 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡東(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 波多野 宏和 印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	78,700 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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	北九州市八幡東区石坪町9番9 石坪町5 24			地積(㎡)	199	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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)準防 (その他)				
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	八幡4.7km					
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 250m、南 200m、北 100m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模			200㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	旧電車通り背後の区画整然とした既存の住宅地域	街路	6m市道	交通施設	JR八幡駅 東方 4.7km 法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、利便性が概ね確保された成熟度の高い住宅地で、建て替え等が見られるものの特記すべき環境変化はない。地価水準は堅調な住宅地需要も受け、微増基調にて推移している。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,500 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	同一需給圏は八幡東区及び隣接する小倉北区の旧電車通りを生活幹線とし、その周辺に形成された住宅地域である。圏域内は古くからの住宅街で、建替等を契機としてミニ開発による物件などの取引が見られるところである。圏域内の主な需要者は当該圏域や小倉都心部等に勤務地を有する第1次取得者層等で、需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の中古物件で2500~3000万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では店舗や事務所を併用した住宅や賃貸の低層共同住宅も散見されるが、自用の中規模戸建住宅が支配的であり、賃貸市場は未成熟と考えられ、土地価格相応の賃料水準が形成されていないため、収益価格が低位に導出された。よって、本件では、市場性を反映し説得力に優る比準価格を標準とし、収益価格を参考にして、加えて、前年価格との均衡や取引価格の推移動向などにも留意して、表記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	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
	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 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 標準地番号 八幡東 - 10 公示価格 78,100 円/㎡		変動率	年間 +1.5%	半年間 +0.8%	価格形成要因	(一般的要因) 景気回復等を受け住宅地の需要は回復しているものの、その需要には地域的な差異があり、いわゆる二極化が見られる。 (地域要因) 当区東部の平坦地に位置する利便な既存住宅地で、周辺地域での取引も見られ、地価は上昇基調にある。 (個別的要因) 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	八幡東01C - 10801	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南東4.5 m市道		1住居 (60,180)	
b	八幡東01C - 10898	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	北西8.8 m市道 南西3.5 m 角地		1住居 (70,200)	
c	八幡東01C - 11210	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南4 m市道		1中専 (60,160)	
d	八幡東01C - 11405	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	西7 m市道		近商 (80,200) 居住誘導区域 居住誘導区域	
e	八幡東01C - 10106	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西9 m市道		商業 (80,400) 宅造規制区域	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 62,013	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	67,542	$\frac{100}{[83.2]}$	81,180	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	81,200
b	() 78,775	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	86,661	$\frac{100}{[105.0]}$	82,534	画地 0.0 行政 0.0	82,500
c	() 51,493	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,390	$\frac{100}{[67.8]}$	75,796	その他 0.0	75,800
d	() 97,196	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,585	$\frac{100}{[118.5]}$	82,350	その他 0.0	82,400
e	() 77,549	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	79,947	$\frac{100}{[105.1]}$	76,068	[100.0] 100	76,100
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0 画地 -6.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 -1.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +15.0 その他 0.0	環境 +3.0		
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 +5.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -10.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 81,500 円/㎡〕		

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	2,936,552	571,560	2,364,992	1,867,580	497,412	(0.9750) 484,977	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,547,071 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	105.00	L S 2 F		210.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居準防	60%	200%	200%	199㎡	13.0 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	50㎡程度の2LDKのファミリータイプを想定した(各階2戸、計4戸)。			有効率の理由	100.0%	

(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	105.00	100.0	105.00	1,200	126,000	1.0	126,000
2 ~	共同住宅	105.00	100.0	105.00	1,200	126,000	1.0	126,000
~								
~								
~								
計		210.00	100.0	210.00		252,000		252,000
年額支払賃料				252,000円 × 12ヶ月 = 3,024,000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				当該地域においては、共益費授受の慣行は少ない				
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				保証金等により担保されている 0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				3,024,000円 × 5.0% + 円 × % = 151,200円				
以上計 + a+ - -				2,872,800円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				252,000円 × 95.0% × 1.00% = 2,394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%) 252,000円 × 95.0% × 0.2563 = 61,358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 + + +				2,936,552円 (14,757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	八幡東01C (賃) - 10101	1,372 (1,341)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,282	対象基準階の 月額実質賃料 1,227円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11285	1,371 (1,315)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,269	月額支払賃料 (1,200円/㎡)
c	八幡東31C (賃) - 11408	1,129 (1,127)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,164	基準階 2 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	114,400 円	28,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	120,960 円	3,024,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 35,900 円	査定額	
	建物 243,100 円	28,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	28,600 円	28,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	571,560 円 (	2,872 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	28,600,000 円	設計監理料率 132,000 円 / m ² × 210.00 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 ×	1,867,580 円 (9,385 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,936,552 円	
総費用		571,560 円	
純収益 -		2,364,992 円	
建物等に帰属する純収益		1,867,580 円	
土地に帰属する純収益 -		497,412 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		484,977 円 (2,437 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,547,071 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	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	70,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡東区榎田2丁目9番2ほか1筆 榎田2 1 2 3				地積(㎡)	863	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)	
	1:1.5	共同住宅 R C 5F 1B	一般住宅、マンション等が混在する住宅地域	西11m市道、背面道	水道、ガス、下水	八幡5km	(その他) (70,200)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 150m			標準的使用	中低層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 25m、奥行 約 35m、			規模	850㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	古くからの既成住宅地域	街路	11m市道	交通施設	八幡駅 東方5km 法令 1住居(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	小倉北区に近く、周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の取引の中には、高めの水準の取引事例も見られる。当該地域は北九州市の中央部付近に位置し、交通・生活の利便性が良く、地価水準は上昇の傾向にある。						
(3)最有効使用の判定	中低層共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	60,100 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	小倉北区に隣接している地域で八幡東区内では東部に位置している。バス通りを中心に進展した地域である。当該地域は戸建住宅、共同住宅を中心に店舗、医院等も見られる地域である。周辺の昭和町、茶屋町、石坪町等の不動産が高めの水準で取引されている。地域要因に大きな変動はないが、周辺の影響を受け地価水準は上昇の傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅地域であるが、店舗、医院等も見られる地域である。自用目的を主とする地域であるため、賃貸市場は弱含みで推移している。収益価格は比準価格に比べ、低く求められた。本件においては、取引事例より求めた実証的價格である比準価格を標準とし、収益価格を参考に、また、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 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/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 其他	
	北九州八幡東(県) - 7 前年指定基準地の価格 77,500 円/㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	81,100	0.0 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 80,600 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔一般的要因〕 景気は緩やかな回復基調であるが、公共投資等は低調である。地価は、上昇傾向の地域と、下落傾向の地域の二極化傾向である。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 住宅地域であるが、店舗、医院等も見られる。周辺地域の影響を受け、地価水準は上昇気味である。				
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因については、特に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	八幡東01C - 11209	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東15 m市道 北東8 m 角地		商業 (90,400)		
b	八幡東01C - 10801	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	南東4.5 m市道		1住居 (60,180)		
c	八幡東01C - 10403	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	西6 m市道		近商 (80,200)		
d	八幡東01C - 10898	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	北西8.8 m市道 南西3.5 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	() 69,818	100 [80.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	83,916	100 [127.8]	65,662	街路 交通・ 0.0		65,700
b	() 62,013	100 [100.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [93.1]	67,542	100 [79.7]	84,745	接近 環境 0.0		84,700
c	() 80,190	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	80,751	100 [98.2]	82,231	画地 行政 0.0		82,200
d	() 78,775	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.9]	86,661	100 [101.5]	85,380	その他 0.0		85,400
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	売急ぎ	% / 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 +14.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +6.0	環境 -20.0	画地 -6.9	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 +4.0	交通・接近 +14.0	環境 -18.0	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 -2.0	交通・接近 +9.0	環境 -5.0	画地 -9.1	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： 83,800 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			既成市街地内に所在する宅地であり、再調達原の把握が困難である。					
(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)
	24,607,129	5,221,724	19,385,405	17,102,700	2,282,705	(0.9542) 2,178,157	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	51,860,881 円 (60,100 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	320.00	R C 5 F		1,600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	70%	200%	200%	863㎡	m × m	前面道路：市道 11.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	所在地域及び個別的要因を考慮し、R C 5階建賃貸共同住宅を想定した。			有効率の理由	94.6%	近隣地域内のビルとしては標準的

(3)-3 総収益算出内訳											
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)		
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)			
1 ~	共同住宅	320.00	90.3	289.00	1,300	375,700	1.0		375,700		
							1.0		375,700		
2 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,330	406,980	1.0		406,980		
							1.0		406,980		
3 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0		410,040		
							1.0		410,040		
4 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0		410,040		
							1.0		410,040		
5 ~	共同住宅	320.00	95.6	306.00	1,340	410,040	1.0		410,040		
							1.0		410,040		
計		1,600.00	94.6	1,513.00		2,012,800			2,012,800		
年額支払賃料						2,012,800円 × 12ヶ月 =				24,153,600円	
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =				0円	
b共益費(管理費)の算出根拠											
その他の収入(駐車場使用料等)						8,000円/台 × 12台 × 12ヶ月 +				= 1,152,000円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当				0円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						24,153,600円 × 5.0%				= 1,207,680円	
以上計 + a+ - -										24,097,920円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,012,800円 × 95.0% × 1.00% =				19,122円	
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4年) 運用利回り(1.00%) 2,012,800円 × 95.0% × 0.2563 =				490,087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 + + +						24,607,129円				(28,513円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 10101	1,372 (1,341)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,372	対象基準階の月額実質賃料 1,360円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11293	1,204 (1,201)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,204	月額支払賃料 (1,330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	1,116,000 円	279,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	1,012,224 円	25,305,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 164,000 円	査定額	
	建物 2,371,500 円	279,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	279,000 円	279,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	279,000 円	279,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,221,724 円 (	6,051 円 / m ²)	(経費率 21.2 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9542
(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	279,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 1,600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0613	躯体部分 0.0482 × 40 % +	仕上部分 0.0594 × 40 % +
			設備部分 0.0915 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	17,102,700 円 (19,818 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,607,129 円
総費用			5,221,724 円
純収益 -			19,385,405 円
建物等に帰属する純収益			17,102,700 円
土地に帰属する純収益 -			2,282,705 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,178,157 円 (2,524 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	51,860,881 円 (		60,100 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, 有限会社 景平不動産鑑定. Row 1: 北九州八幡東(県) - 9, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 景平 良邦 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 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 25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 北九州市八幡東区河内1丁目2610番17. (2) 近隣地域: 東0m, 西0m, 南200m, 北200m. (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: 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は地縁の選好性により八幡東区を中心に... (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、リゾート型の貯水池等も存する市街化調整区域の農家住宅を中心とする既成の住宅地域で... (8) 公規価示準格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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, 19,200 円/㎡, 変動率 -3.6%.

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西01C - 11313	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ整形	北東6.4 m市道 南東8 m 西3 m 三方路		「調区」 (40,60)				
b	八幡西01C - 11022	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西4.5 m市道		「調区」 (70,200)				
c	中間01C - 10903	中間市		建付地	()	不整形	北8.2 m市道 南西5.5 m 角地		「調区」 (70,200)				
d	若松01C - 11517	北九州市若松区		建付地	()	台形	北7.5 m市道		「調区」 (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	(27,581)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	27,553	$\frac{100}{[142.6]}$	19,322	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,300			
b	(9,075)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	18,114	$\frac{100}{[100.6]}$	18,006	画地 0.0 行政 0.0	18,000			
c	(12,816)	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	15,830	$\frac{100}{[83.7]}$	18,913	その他 0.0	18,900			
d	(19,073)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,073	$\frac{100}{[100.8]}$	18,922	その他 0.0	18,900			
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0	画地 -0.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +10.0
b	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 +5.0	環境 +3.0	画地 -50.0	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 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 -20.0	画地 -19.2	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 -5.0	交通・接近 +3.0	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
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： 18,500 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 自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	23,300,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月] 84,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	北九州市八幡東区荒生田3丁目1488番1・1488番2合併2ほか1筆 荒生田3-1-5			地積(㎡)	226	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)
	台形 1:1	事務所兼住宅 RC 5	小売店舗、事務所等が混在する既成商業地域	北西19m 県道	水道、ガス、下水	八幡4km	
(2)近隣地域	範囲	東 140m、西 50m、南 30m、北 90m			標準的使用	中層店舗住宅併用地	
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 15m、規模 240㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	八幡駅 東方4km	法令規制	商業(80,400)
	地域要因の将来予測	現状の使用が継続し、地域要因に大きな変動は認められない。最近の経済情勢、幹線沿いの不動産価格から、地価水準は上昇傾向と考える。一部道路の拡幅が行われており、今後に期待する。					
(3)最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	105,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格	72,800 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡東区、八幡西区東部、戸畑区、小倉北区西部の路線商業地域一円と考える。小倉から折尾を結ぶ幹線道路沿線で車輛通行量は多い。営業店舗の建替え等が見られる。対象標準地の所在する近隣地域は、現在道路の拡幅工事が行われており、また、当該幹線背後の地域の不動産はこれまでより高い水準で取引されており、地価は上昇傾向である。						
(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、商業者向けの賃貸物件も少なく、収益性も低いため新規の参入者は少ない。よって、地域の動向に留意し、比準価格を標準として収益価格を関連付け、他の地価調査基準地価格等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。						

(8)公称価示準格	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
値と格しをた	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	北九州八幡東(県) 5 - 4	[101.8]	100 [100.0]	100 [114.7]	[100.0]	98,500				
	前年指定基準地の価格 111,000 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 102,000 円/㎡		価格変動要因の	変動形状	要因	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 +1.0 %	半年間 %							

〔一般的要因〕 景気は緩やかな回復基調であるが、公共投資等は低調である。地価は、上昇傾向の地域と、下落傾向の地域の二極化傾向である。

〔地域要因〕 幹線道路沿線の商業地域である。現在、標準地の前面道路拡幅及び整備が進行中である。地下水準は上昇の傾向にある。

〔個別的要因〕 個別的要因については、特に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	八幡東01C-11398	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北26 m県道		商業 (80,400) 宅造規制区域		
b	八幡東01C-11499	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北30 m市道 南8.5 m 二方路		商業 (100,400) 居住誘導区域 居住誘導区域		
c	八幡東01C-10703	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西16 m市道 南西8 m 角地		商業 (90,400)		
d	八幡東01C-11498	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ整形	南西20 m市道		商業 (80,400) 宅造工事規制区域		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 123,592	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	125,446	100 [122.3]	102,572	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	103,000	
b	() 92,870	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	92,051	100 [114.4]	80,464	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	80,500	
c	() 86,959	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [99.8]	87,133	100 [82.4]	105,744	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	106,000	
d	() 86,385	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	86,903	100 [82.5]	105,337	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	105,000	
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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +10.0	環境 +1.0	画地 +2.0	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 +11.0	環境 -25.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -25.0	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： 105,000 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			既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用出来ない。					
(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)
	12,671,906	2,852,762	9,819,144	9,076,700	742,444	(0.9534) 707,846	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	16,461,535 円 (72,800 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	695,000 円	139,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	532,262 円	13,306,560 ×	4.0 %
公租公課	土地 166,000 円	査定額	
	建物 1,181,500 円	139,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	139,000 円	139,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	139,000 円	139,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,852,762 円 (	12,623 円 / m ²)	(経費率 22.5 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	139,000,000 円	設計監理料率 169,000 円 / m ² × 800.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0653	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0490 × 40 % + 0.0601 × 30 % + 0.0921 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	9,076,700 円 (40,162 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		12,671,906 円	
総費用		2,852,762 円	
純収益 -		9,819,144 円	
建物等に帰属する純収益		9,076,700 円	
土地に帰属する純収益 -		742,444 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		707,846 円 (3,132 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	16,461,535 円 (	72,800 円 / m ²)	

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

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	75,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	北九州市八幡東区中央2丁目14番8 中央2 19 4			地積(㎡)	51	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	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	商業(80,500) 防火 (その他) (100,456)					
	1:2	店舗W2	小売店舗、専門店が建ち並ぶアーケード施設のある商業地域	西7.6m 市道	水道、ガス、下水	八幡1.6km						
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 20m、北 100m			標準的使用	低層店舗・事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 6m、奥行 約 8m、規模			50㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	ア-ケ-ド商店街	街路	7.6m市道	交通施設	八幡駅東方1.6km 法令 商業(100,456) 規制					
	地域要因の将来予測	近隣地域は、古くからの既存商業地域(ア-ケ-ド商店街)であり、地域の変動を惹起する要因は特に見当たらない。当分の間は、概ね現状を維持するものと予測する。現在の商況は膠着気味であると推察される。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	78,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	56,800 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	同一需給圏のおよその範囲は、八幡東区を中心とする既存の商業地域一帯である。需要の中心は、地場で事業経営を目的とする個人や法人である。近年、当該地域の商況は、収益性などの土地利用度により2極化・個別化しており、土地の値動きもこうした状況と軌を一にしているものと推察される。当該近隣地域については、繁華性などから推して、収益性に着目した需要は弱含み気味であると思われる。取引の相場は、取引件数が少ないことなどから判断が困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格については、商業地としての品等の類似性に十分に留意して事例を採用し、各種の補修正も適正な範囲で行なえたため客観的かつ実証的な価格が得られたものと思料される。収益価格は、低層の店舗兼事務所を想定して試算したが各種想定の高難性から、その精度には、やや難があるものと認めざるを得ない。よって、本件では、標準価格を重視し収益価格を比較考量的に、専門職業家としての良心に従い適正と判断される鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8)公規価示標準格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(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	標準化修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格(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 76,100 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動状況要因			
	変動率	年間	-0.4%	半年間	%							
	〔一般的要因〕		北九州地区の経済は、緩やかに拡大しているが、そのペースは鈍化している。圏内の取引市場では地価の2極化・個別化が進展している。									
	〔地域要因〕		近年、中央町界隈では高値の取引が散見され市場性の回復の兆しが見られるが、アーケード商店街の需要は弱含み気味であると思われる。									
	〔個別的要因〕		格別の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	八幡東01C - 11206	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道		商業 (80,400)		
b	八幡東01C - 11405	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	西7 m市道		近商 (80,200) 居住誘導区域 居住誘導区域		
c	八幡東01C - 11497	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	東6.5 m市道		商業 (80,390) 居住誘導区域		
d	八幡東01C - 11496	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (80,400) 居住誘導区域 居住誘導区域		
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	() 74,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	74,610	$\frac{100}{[99.0]}$	75,364	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	75,400	
b	() 97,196	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	97,585	$\frac{100}{[118.4]}$	82,420	画地 0.0 行政 0.0	82,400	
c	() 64,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[88.4]}$	73,855	$\frac{100}{[90.0]}$	82,061	その他 0.0	82,100	
d	() 62,588	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,151	$\frac{100}{[87.5]}$	72,173	その他 0.0	72,200	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0		行政 -1.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 +10.0		行政 -5.0	その他 +10.0	
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0
			画地 -11.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0		行政 -1.0	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 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 -15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	その他 0.0		行政 -1.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	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		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(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)
	1,535,768	330,823	1,204,945	1,074,150	130,795	(0.9742) 127,420	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	2,895,909 円 (56,800 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	50.00	S 2 F		100.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	500 %	456 %	51 ㎡	5.0 m × 10.0 m	前面道路：市道 7.6 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階は店舗、2階は事務所のS 2 Fの建物を想定した。			有効率の理由	90.0 %	当該用途の建物として標準的である。

(3)-3 総収益算出内訳									
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)	
1 ~ 1	店舗	50.00	90.0	45.00	1,627	73,215	4.0	292,860	
2 ~ 2	事務所	50.00	90.0	45.00	1,300	58,500	2.0	146,430	
~							5.0	292,500	
~									
~									
計		100.00	90.0	90.00		131,715		585,360	
年額支払賃料		131,715 円 × 12ヶ月 =					1,580,580 円		
a共益費(管理費)		円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠		共益費の授受は慣行化していない。							
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 +					= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)		保証金により補填。					0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))		1,580,580 円 × 5.0 %					+ 円 × % = 79,029 円		
以上計 + a+ - -							1,501,551 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		585,360 円 × 95.0 % × 1.00 % =					5,561 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 %) 146,430 円 × 95.0 % × 0.2060 =					28,656 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 + + +		1,535,768 円					(30,113 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東 3 1 C (賃) - 11404	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[130.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,662	対象基準階の 月額実質賃料 1,631 円/㎡
b	八幡東 3 1 C (賃) - 11405	1,920 (1,915)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,600	月額支払賃料 (1,627 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	77,500 円	15,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	63,223 円	1,580,580 ×	4.0 %
公租公課	土地 27,400 円	査定額	
	建物 131,700 円	15,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	15,500 円	15,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	15,500 円	15,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	330,823 円 (	6,487 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	15,500,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 100.00 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 ×	1,074,150 円 (21,062 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		1,535,768 円	
総費用		330,823 円	
純収益 -		1,204,945 円	
建物等に帰属する純収益		1,074,150 円	
土地に帰属する純収益 -		130,795 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		127,420 円 (2,498 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	2,895,909 円 (	56,800 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	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡東(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	73,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 4日	(6)路線価	[平成31年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 27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	北九州市八幡東区山王一丁目2番2ほか1筆 「山王1-13-5」				地積(㎡)	682	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防	
	台形 1:1	店舗 S1	幹線道路沿いに、店舗、事務所等が見られる商業地域	北西46m 県道、北側道	水道、ガス、下水	スペースワールド1km	(その他) (90,400)	
(2)近隣地域	範囲	東 25m、西 0m、南 30m、北 100m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 27m、奥行 約 25m、			規模	680㎡程度、形状 台形		
	地域的特性	特記事項	車輛通行量が多い幹線沿いの地域	街路	4.6m 県道	交通施設	スペースワールド駅 東方 1km	法令 商業(80,400) 規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	形状角地	0.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	55,800 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡東区、八幡西区東部、戸畑区、小倉北区西部の路線商業地域一円と考える。需要者の中心は地元の地縁、血縁を持つ個人及び事業者である。幹線道路沿線で車輛通行量は多く、背後にスーパー、小売店舗等も見られる。近くのスペースワールドが一昨年12月で閉園したが、周辺の地価水準については、影響は少ないと思考する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、商業者向けの賃貸物件も少なく、収益性も弱いため新規の参入者は少ない。よって、地域の動向に留意し、比準価格を標準として、収益価格を関連付け、他の地価調査基準地価格等との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 画地 行政 補正 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/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 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 73,600 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復基調であるが、公共投資等は低調である。地価は、上昇傾向の地域と、下落傾向の地域の二極化傾向である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	幹線道路沿線の商業地域である。道路幅員が広く、車輛通行量が多い地域である。地価水準は、安定の傾向である。		
変動率 年間 0.0% 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因については、特に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	八幡東01C-11099	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南6 m市道		近商 (80,200)	
b	八幡東01C-10101	北九州市八幡東区		建付地	()	台形	北30 m国道 西10 m 角地		商業 (90,400)	
c	八幡東01C-11496	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	北8 m市道		商業 (80,400) 居住誘導区域 居住誘導区域	
d	八幡東01C-10106	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西9 m市道		商業 (80,400) 宅造規制区域	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 69,128	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	69,335	100 [92.4]	75,038	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	77,300
b	() 40,805	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.9]	41,259	100 [60.0]	68,765	画地 +3.0 行政 0.0	70,800
c	() 62,588	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	63,151	100 [86.4]	73,091	その他 0.0	75,300
d	() 77,549	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [97.0]	79,947	100 [84.7]	94,388		97,200
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[103.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +1.0	環境 +7.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 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 -40.0		
			画地 -1.1	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 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0		
			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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0		
			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： 75,500 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			既成市街地内の商業地であり、再調達原価の把握が困難であるため適用出来ない。				
(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)
	6,078,623	1,297,980	4,780,643	3,063,060	1,717,583	(0.9742) 1,673,269	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	38,028,841 円 (55,800 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	300.00	S 1 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	90 %	400 %	400 %	682 ㎡	27.0 m × 25.0 m	前面道路：県道 46.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一階店舗（一棟課し）			有効率の理由	100.0 %	地域内において標準的

(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	300.00	100.0	300.00	1,770	531,000	5.0	2,655,000
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		531,000		2,655,000
年額支払賃料						531,000 円 × 12ヶ月 = 6,372,000 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						保証金により充当 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						6,372,000 円 × 5.0 % 円 × % = 318,600 円		
以上計 + a+ - -						6,053,400 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						2,655,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 25,223 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(年) 運用利回り(%) 円 × % × = 0 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						6,078,623 円 (8,913 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 10298	1,900 (1,804)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,900	対象基準階の月額実質賃料 1,757 円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11290	1,159 (1,155)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,159	月額支払賃料 (1,770 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	221,000 円	44,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	254,880 円	6,372,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 358,000 円	査定額	
	建物 375,700 円	44,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	44,200 円	44,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,200 円	44,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,297,980 円 (	1,903 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(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	44,200,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	3,063,060 円 (4,491 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			6,078,623 円
総費用			1,297,980 円
純収益 -			4,780,643 円
建物等に帰属する純収益			3,063,060 円
土地に帰属する純収益 -			1,717,583 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,673,269 円 (2,453 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	38,028,841 円 (		55,800 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	有限会社 景平不動産鑑定
北九州八幡東(県) 5 - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	37,000,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 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 22 日	(6) [平成31年1月]	90,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 25 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	北九州市八幡東区中央 2 丁目 2 番 4 ほか 1 筆 中央 2 - 7 - 2 3				地積 (㎡)	327	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)	
	台形 1:2	店舗兼医院 R C 2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	北27 m 県道	水道、ガス、下水	八幡1.6 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 0 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗・事務所住宅併用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 25 m、		規模	300 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記事項	旧電車通り沿いの商業地域	街路	2 7 m 県道	交通施設	八幡駅 南東方 1.6 km 法令 商業 (100,500) 規制	
	地域要因の将来予測	当分の間、現状の使用が継続し地域要因に格段の変動は認められないが、一般的要因により地価の下落傾向に歯止めがかかると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗・事務所住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	台形	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	116,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	83,600 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、主として八幡東区内の街路条件等がやや優る普通商業地域である。需要者は地場を中心に事業を展開する法人等であるが、アーケード街等で小売店舗を営む個人事業者層も想定される。郊外の大規模店舗の開発により商圏及び商況は影響を受けているが、需給動向は比較的堅調で地価は下げ止まりかつ上昇傾向にある。取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、商業地の取引事例の稀少性により対象基準地と類似の取引事例により比較検討したもので、市場性を反映した価格を得られた。収益価格は、純利益を資本還元して求めており理論的価格であり、還元利回り等の指標についても規範性が高いが、当近隣地域の事業形態は多種多様であるので、純然とした収益性の把握は困難である。以上より、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 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
	八幡東 5 - 1		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	113,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 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	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他
	-		[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 111,000 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	景気は緩慢ながら拡大しており、地価も概ね回復基調にあり、価格形成要因の優る商業地は上昇傾向にある。	
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正				地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)
	八幡東 5 - 1		[] 100	100 []	100 []	[] 100		既成の普通商業地域系であり、価格形成要因に格別の変動はないが、景気の上昇等により地価下落は歯止めかつ上昇傾向にある。
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 0.0 %	個別的要因に格別な変動はない。				

(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	八幡東01C - 11209	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ長方形	南東15 m市道 北東8 m 角地		商業 (90,400)		
b	八幡東01C - 11398	北九州市八幡東区		更地	()	ほぼ長方形	北26 m県道		商業 (80,400) 宅造規制区域		
c	八幡東01C - 10703	北九州市八幡東区		更地	()	不整形	西16 m市道 南西8 m 角地		商業 (90,400)		
d	八幡西01C - 11316	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東20 m市道		近商 (80,300)		
e	八幡西01C - 10603	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	北東20 m市道 南5.8 m 北西4.1 m 三方路		2住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,818	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	83,916	$\frac{100}{[73.3]}$	114,483	街路 交通・ 0.0	114,000	
b	() 123,592	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	125,446	$\frac{100}{[106.6]}$	117,679	接近 環境 0.0	118,000	
c	() 86,959	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	87,133	$\frac{100}{[76.6]}$	113,751	画地 行政 0.0	114,000	
d	() 101,351	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,351	$\frac{100}{[89.7]}$	112,989	その他 0.0	113,000	
e	() 136,122	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[105.9]}$	132,514	$\frac{100}{[108.3]}$	122,358	[100.0] 100	122,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	売急ぎ	% / 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 +6.0	環境 -25.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.15	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 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 -3.0	交通・接近 +8.0	環境 -23.0	画地 -0.2	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 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 -10.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 +5.9	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 116,000 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)
	20,931,914	4,744,642	16,187,272	14,953,700	1,233,572	(0.9534) 1,176,088	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	27,350,884 円 (83,600 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所兼共同住宅	260.00	R C 5 F		1,300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業防火	100 %	500 %	500 %	327 ㎡	12.0 m × 17.0 m	前面道路：県道 27.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階・2階共に内装はスケルトン貸、3階～5階は2DK			有効率の理由	85.0 %	地域の標準的なもの

(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	260.00	70.0	182.00	2,570	467,740	4.0	1,870,960		
~ 2	事務所	260.00	85.0	221.00	1,770	391,170	2.0	935,480		
3 ~ 5	共同住宅	260.00	90.0	234.00	1,330	311,220	4.0	1,564,680		
~							1.0	311,220		
~							1.0	311,220		
計		1,300.00	85.0	1,105.00		1,792,570		4,369,300		
年額支払賃料		1,792,570 円 × 12ヶ月 =						21,510,840 円		
a共益費(管理費)		円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =						0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)		円/台 × 台 × 12ヶ月 +						= 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)									0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))		21,510,840 円 × 5.0 %						+ 1,075,542 円		
以上計 + a+ - -									20,435,298 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)		4,369,300 円 × 95.0 % × 1.00 % =						41,508 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)		償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,869,140 円 × 95.0 % × 0.2563 =						455,108 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 + + +		20,931,914 円 (64,012 円/㎡)								

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡東01C (賃) - 11294	2,280 (2,269)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[83.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,747	対象基準階の 月額実質賃料 2,650 円/㎡
b	八幡東01C (賃) - 11298	2,160 (2,155)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,400	月額支払賃料 (2,570 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	1,145,000 円	229,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,075,542 円	21,510,840 ×	5.0 %
公租公課	土地 119,600 円	査定額	
	建物 1,946,500 円	229,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	229,000 円	229,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	229,000 円	229,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,744,642 円 (	14,510 円 / m ²)	(経費率 22.7 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	229,000,000 円	設計監理料率 171,000 円 / m ² × 1,300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0653	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 30 % +
		設備部分 0.0921 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	14,953,700 円 (45,730 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		20,931,914 円	
総費用		4,744,642 円	
純収益 -		16,187,272 円	
建物等に帰属する純収益		14,953,700 円	
土地に帰属する純収益 -		1,233,572 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,176,088 円 (3,597 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	27,350,884 円 (	83,600 円 / m ²)	