

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	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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] 41,000 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	北九州市八幡西区中の原2丁目2220番30 中の原2 10 3				地積 (㎡)	235	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60,200)	
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い高台の住宅地域	北東6 m 市道	水道、ガス、下水	三ヶ森1.8 km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	丘陵地を造成した高台の住宅地	街路	6 m市道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅東方 1.8 km	法令 1 中専 (60,200) 規制
	地域要因の将来予測	特に地域要因に変動は認められず、現状にて推移するものと思われる。周辺地域での宅地分譲は好調であり、地価は上昇基調で推移している。						
(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	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	51,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	40,600 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区中南部を中心とする住宅地域であり、需要者の中心は、圏域内に居住の八幡西区、小倉北区都心部等に通勤するサラリーマン層を主とする一次取得者である。周辺での新興住宅団地の分譲も好調であり、既存の住宅団地である当該地域についても、需給は比較的安定的に推移している。当該地域での取引の中心となる価格帯は、土地のみで1,200万円前後、新築戸建で2,500~3,000万円前後と思われる。							
(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、価格牽連性の高い類似地域の取引事例から求められたものであり、不動産市場の実態を反映した説得力の高い価格が求められたと判断される。一方、当該地域には共同住宅も散見されるが、土地取引は自用のものが中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められたものと思料する。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、前年価格との整合性、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	北九州八幡西(県) - 14	[101.9]	100	100	[100.0]	50,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	100	[100.0]	[108.2]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,500 円/㎡			価格変動状況 要因	(一般的要因)	区内の住宅需要は回復基調にあり、新興住宅団地や利便性に優る選好性の高い住宅地を中心に、地価は上昇傾向で推移している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				(地域要因)	地域要因に大きな変動はないが、周辺での宅地分譲や中古住宅の販売等は順調に推移しており、需給の改善が見られる。		
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	(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	八幡西01C - 11320	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	東6 m市道		1 中専 (60,200)		
b	八幡西01C - 11021	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北東4.5 m市道		1 住居 (60,180)		
c	八幡西01C - 11499	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西8 m市道		1 中専 (60,200) 居住誘導区域		
d	八幡西01C - 11026	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)		
e	八幡西01C - 11323	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	南東5 m道路 東5 m 準角地		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	() 51,372	100 [100.0]	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [92.0]	55,895	100 [114.4]	48,859	街路 交通・ 0.0	48,900	
b	() 46,828	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	46,828	100 [90.3]	51,858	接近 環境 0.0	51,900	
c	() 47,808	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	48,095	100 [95.9]	50,151	画地 行政 0.0	50,200	
d	() 54,208	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	54,371	100 [100.9]	53,886	その他 0.0	53,900	
e	() 50,297	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,901	100 [86.6]	58,777	[100.0] 100	58,800	
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 +0.03	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 -8.0	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 -3.0	環境 -5.0	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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +4.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.13	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 -8.0	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： 51,200 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)
	2,680,372	525,408	2,154,964	1,743,510	411,454	(0.9750) 401,168	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	9,551,619 円 (40,600 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	106,800 円	26,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	110,408 円	2,760,192 ×	4.0 %
公租公課	土地 27,900 円	査定額	
	建物 226,900 円	26,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	26,700 円	26,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	525,408 円 (	2,236 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	26,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 192.00 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 ×	1,743,510 円 (7,419 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			2,680,372 円
総費用			525,408 円
純収益 -			2,154,964 円
建物等に帰属する純収益			1,743,510 円
土地に帰属する純収益 -			411,454 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			401,168 円 (1,707 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	9,551,619 円 (		40,600 円 / m ²)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) - 2	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	13,300,000 円		1㎡当たりの価格	59,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 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 7月 2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	北九州市八幡西区光貞台2丁目16番2 光貞台2-16-2			地積 (㎡)	223	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,80) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東6m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾3km		
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 300m、南 270m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 16m、		規模	225㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	八幡西区北西部の戸建住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	JR折尾駅 北方3km 法令 1低専 (50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	八幡西区北西部に位置する大型の戸建住宅団地で、地域要因の大きな変動は見られないが、周辺での住宅地の需要、供給ともに活発であり、地価水準は上昇基調にある。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	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	59,700 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JR折尾駅を中心とする八幡西区北部の戸建住宅地の存在する範囲。圏域内の主な需要者は八幡西区及びその周辺市町の居住者等が多い。圏域内では、公的機関の大型土地区画整理事業による住宅地の分譲や民間業者による大小規模の住宅地分譲等が行われ、供給に応じた需要は堅調で、取引価格も上昇基調で推移している。圏域内の中心となる取引価格については、新築の土地建物で3,000万円から4,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の戸建住宅が建ち並び既存の戸建住宅地域で、賃貸アパート等の収益物件は殆ど見られず、賃貸市場が成熟していないため収益還元法の適用を断念した。よって、本件では、取引事例比較法による比準価格により鑑定評価額を決定することとなるが、その際、圏域内での住宅地の需給動向や価格の推移等にも留意のうえ、表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 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/㎡)	内訳 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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 域 交 通 要 因 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 57,500 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		価格 変 動 形 成 要 因	変 動 状 況	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。	
	代表標準地 標準地番号	標準地 八幡西 - 22	公示価格	59,100 円/㎡				(一般的 要因)	市内でも人気のあるJR折尾駅勢圏の住宅地では、住宅地の需給ともに堅調であり、地価は上昇基調にある。
	変動率	年間 +3.8%	半年間 +1.0%		(地域 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	八幡西01C - 10104	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東9 m市道 北東6 m 角地		1低専 (60,80)		
b	八幡西01C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		1低専 (50,80)		
c	八幡西01C - 11508	北九州市八幡西区		更地	()	台形	西8 m市道 北6 m 角地		1低専 (60,80)		
d	八幡西01C - 10717	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	南東6 m市道 南西6 m 角地		1低専 (60,80)		
e	八幡西01C - 11106	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		2低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 44,004	$\frac{100}{[70.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	59,635	$\frac{100}{[100.0]}$	59,635	街路 交通・ 0.0	60,800	
b	() 57,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,627	$\frac{100}{[97.0]}$	58,378	接近 環境 0.0	59,500	
c	() 57,491	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,375	$\frac{100}{[95.9]}$	58,785	画地 +2.0	60,000	
d	() 56,927	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	54,847	$\frac{100}{[94.0]}$	58,348	行政 その他 0.0	59,500	
e	() 52,182	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,547	$\frac{100}{[91.0]}$	57,744	[102.0] 100	58,900	
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	売急ぎ	% / 月 +0.32	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	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 -3.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.20	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 0.0	画地 +4.0	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 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -15.0	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： 59,700 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の近隣地域は八幡西区北西部の第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅団地で、地域内では自用の戸建住宅が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	51,800 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]	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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区日吉台2丁目1279番49 日吉台2 8 7				地積(㎡)	237	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100) (その他)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南西5m市道	水道、ガス、下水	折尾1.2km		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 150m、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 20m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m市道	交通施設	折尾駅 西方1.2km 法令 2低専(60,100) 規制	
	地域要因の将来予測	折尾駅に比較的近い旧来からの住宅地域である。折尾駅周辺の開発により利便性は高まっており、地価は上昇傾向で推移している。						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	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	52,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	37,300 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北部及び若松区西部のJR鹿児島本線折尾駅、筑豊本線本城駅を最寄駅とする住宅地域。需要者の中心は、圏域内に住む福岡市や北九州都心部への通勤者である。周辺では学研都市のほか隣接地区でも宅地分譲が行われ、住宅地はやや供給過多の状況であるが、折尾駅周辺の開発事業等の影響を受け、圏域内の需給は改善傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地のみで1,300万円前後、新築戸建てで3,000万円前後と思われる。							
(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、近傍類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、実証性が高い。一方、当該地域には共同住宅も散見されるが、土地取引は自用のものが中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に求められたものと思料する。収益性よりも快適性を重視する住宅地域の特性から、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に前年価格との整合性、指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	北九州八幡西(県) - 2	[103.8] 100	100 [100.0]	100 [116.2]	[101.0] 100	51,900		地 街路 +3.0 域 交通 -6.0 要 環境 +20.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 50,800 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 区内の住宅需要は回復基調にあり、新興住宅団地や利便性に優る選好性の高い住宅地を中心に、地価は上昇傾向で推移している。		51,900	内訳	標準街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	- 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〕 地域要因に大きな変動はないが、折尾駅周辺での整備事業の進捗に伴い、地価は上昇傾向で推移している。					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西01C - 11304	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南4 m市道 西4 m 角地		準住居 (70,160)		
b	八幡西01C - 10798	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.5 m市道		1 中専 (60,180)		
c	八幡西01C - 11106	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		2 低専 (60,100)		
d	八幡西01C - 10995	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北5 m市道		2 低専 (60,100) 建物高最高10 m		
e	八幡西01C - 10703	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 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	() 49,837	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	53,654	100 [98.9]	54,251	街路 交通・ 0.0	54,800	
b	() 51,567	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,031	100 [103.0]	50,516	接近 環境 0.0	51,000	
c	() 52,182	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,547	100 [101.0]	52,027	画地 行政 +1.0	52,500	
d	() 49,269	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,649	100 [101.0]	50,148	その他 0.0	50,600	
e	() 48,278	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [97.0]	50,219	100 [99.9]	50,269	[101.0] 100	50,800	
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 -0.03	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 -2.0	画地 +3.0	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 -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
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 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.25	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
e	正常	% / 月 +0.13	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 0.0	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： 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)
	3,090,255	619,591	2,470,664	2,089,600	381,064	(0.9750) 371,537	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	8,846,119 円 (37,300 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	128,000 円	32,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	127,291 円	3,182,280 ×	4.0 %
公租公課	土地 28,300 円	査定額	
	建物 272,000 円	32,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	619,591 円 (	2,614 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n 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	32,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 230.00 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 ×	2,089,600 円 (8,817 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,090,255 円
総費用			619,591 円
純収益 -			2,470,664 円
建物等に帰属する純収益			2,089,600 円
土地に帰属する純収益 -			381,064 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			371,537 円 (1,568 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	8,846,119 円 (		37,300 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	77,800 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) [平成31年1月]	61,000 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	北九州市八幡西区山寺町10番7「山寺町9-20」			地積 (㎡)	353	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)準防 (その他)	
	1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北10m市道	水道、ガス、下水	黒崎1.3km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、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 20m、奥行 約 15m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	中心市街地周辺に位置する利便性が良好で閑静な住宅地域	街路	10m市道	交通施設	黒崎駅 南西方1.3km 法令 1住居(60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心にアパート等も混在する閑静な住宅地域で、当面は現状推移すると予測する。周辺には日用品店等が進出して、利便性が高まってきており、地価は強含みで推移すると思料する。						
(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	79,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	58,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特にJR黒崎駅圏及び周辺各駅勢圏の住宅地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内のサラリーマンや当該地域に地縁の選好性を持つ者等一般住宅の取得者層である。一般住宅を中心にアパート等も混在する閑静な住宅地域で、利便性が良好な近隣地域の需要は堅調であり、地価は強含みで推移している。需要の中心的価格帯は、土地300㎡で2,100万~2,500万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、黒崎駅を中心に周辺類似地域内で、信頼性の高いものを収集できた。共同住宅も存するが、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、収益価格はやや低位に試算された。対象地は、利便性や快適性を重視する住宅地であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに公示地との検討を踏まえ、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 街路 0.0 地 街路 -2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -12.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	八幡西 - 20		[100.2]	100	100	[100.0]	77,000	
	公示価格 67,600 円/㎡		100	[100.0]	[88.0]	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 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 他 その他
	-		[]	100	100	[]		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		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 76,500 円/㎡		価格形成要因	変動状況	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 +1.7 % 半年間 %						
	八幡西区の人口は微減、高齢化率は上昇傾向。景気回復により、利便性や住環境が良好な住宅地域の需要及び地価は強含みで推移中。							
	地域要因に特段の変動は見られない。中心市街地周辺の閑静で利便性が良好な住宅地域で、需要は堅調、地価は強含みで推移中。							
	個別的要因については特に変動は見られない。							

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西01C - 11305	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160)				
b	八幡西01C - 11019	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南7.8 m市道 東6 m 角地		1住居 (70,200)				
c	八幡西01C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南8 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,200)				
d	八幡西01C - 10913	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北西5.8 m市道		1中専 (60,200) 宅造工事規制区域				
e	八幡西01C - 10915	北九州市八幡西区		更地	()	台形	南5.8 m市道		商業 (80,348)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 60,588	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,254	$\frac{100}{[81.6]}$	75,066	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	75,100			
b	() 82,353	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	85,922	$\frac{100}{[108.0]}$	79,557	環境 0.0 画地 0.0	79,600			
c	() 54,221	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.2]}$	65,756	$\frac{100}{[83.8]}$	78,468	行政 0.0 その他 0.0	78,500			
d	() 53,499	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	63,255	$\frac{100}{[78.8]}$	80,273	その他 0.0	80,300			
e	() 70,834	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	75,431	$\frac{100}{[90.6]}$	83,257	[100.0] 100	83,300			
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 +0.15	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 -14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -1.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0	画地 -3.1	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 -1.0	交通・接近 -10.0	環境 -6.0	画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	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 -2.0	環境 -18.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 79,400 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)
	5,686,657	1,163,000	4,523,657	3,630,680	892,977	(0.9750) 870,653	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	20,729,833 円 (58,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	200.00	L S 2 F		400.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 住居 準防	60 %	200 %	200 %	353 ㎡	20.0 m × 18.0 m	前面道路：市道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	各階約 50 ㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。		有効率 の理由	100.0 %	外階段使用の為	

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,220	244,000	1.0	244,000
							1.0	244,000
2 ~	住宅	200.00	100.0	200.00	1,220	244,000	1.0	244,000
							1.0	244,000
~								
~								
~								
計		400.00	100.0	400.00		488,000		488,000
年額支払賃料				488,000 円 × 12ヶ月 = 5,856,000 円				
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠								
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 (%))				5,856,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 292,800 円				
以上計 + a+ - -				5,563,200 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				488,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,636 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 %) 488,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 118,821 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				5,686,657 円 (16,110 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 01C (賃) - 10901	1,091 (1,091)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	1,263	対象基準階の 月額実質賃料 1,247 円/㎡
b	八幡西 01C (賃) - 10902	1,229 (1,229)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	1,338	月額支払賃料 (1,220 円/㎡)
c	八幡西 01C (賃) - 10903	933 (933)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	1,149	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	222,400 円	55,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	292,800 円	5,856,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 64,000 円	査定額	
	建物 472,600 円	55,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	55,600 円	55,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	1,163,000 円 (	3,295 円 / m ²)	(経費率 20.5 %)
(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	55,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 400.00 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 ×	3,630,680 円 (10,285 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,686,657 円	
総費用		1,163,000 円	
純収益 -		4,523,657 円	
建物等に帰属する純収益		3,630,680 円	
土地に帰属する純収益 -		892,977 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		870,653 円 (2,466 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	20,729,833 円 (	58,700 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
北九州八幡西(県) - 5	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	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	81,300 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] 64,000 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	北九州市八幡西区岡田町8番4 岡田町3-25				地積(㎡)	227	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	台形 1:1.2	住宅 LS3	一般住宅のほか共同住宅も多い利便な住宅地域	南西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎700m		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、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 14m、奥行 約 15m、規模 210㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	傾斜地勢であるが、利便性の高い都心部付近の住宅地域	街路	南西8m市道	交通施設	JR黒崎駅 南方700m	法令規制	1住居 (60,200)
(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	83,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	55,700 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	代替・競争等の関係にある同一需給圏は八幡西区北部の住宅地域一円である。対象基準地は黒崎駅南方の小高い住宅地域である。生活の利便性は良いが地価水準が高く、購入者層が限定される。所得水準の高い階層にとっては好まれる地域である。新築の土地建物総額で4,500万円程度であるので、購入者は経済的に余裕のある者等である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八幡西区内で利便性が良く、地価水準の高い地域である。共同住宅も見られるが自己使用目的中心の取引が多い。居住の快適性の観点から収益価格がやや低く求められた。よって、比準価格を標準として収益価格を参酌し、周辺の地価調査基準地価格等との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	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 80,000 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕 景気は緩やかな回復基調ではあるが、実感としては感じられない。公共投資は低調で、個人消費も弱含みで推移している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 黒崎の中心街の南側背後の住宅地域で根強い人気がある。単価と総額の関係で土地需要は限定される。地価水準は上昇の傾向である。				
変動率 年間 +1.6% 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	八幡西01C - 11019	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南7.8 m市道 東6 m 角地		1住居 (70,200)		
b	八幡西01C - 11023	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	北東6.8 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡西01C - 10502	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	北西6 m市道		1住居 (60,200)		
d	八幡西01C - 11016	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東8 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	() 82,353	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [/]	100 [96.9]	85,922	100 [103.0]	83,419	街路 交通・ 0.0	83,400	
b	() 75,625	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	76,154	100 [83.8]	90,876	接近 環境 0.0	90,900	
c	() 78,887	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	80,228	100 [88.2]	90,961	画地 行政 0.0	91,000	
d	() 78,060	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	78,450	100 [95.0]	82,579	その他 0.0	82,600	
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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +4.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.21	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 -10.0	画地 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
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： 83,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,162,713	619,756	2,542,957	1,998,180	544,777	(0.9750) 531,158	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,646,619 円 (55,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
共同住宅	110.00	L S 2 F		220.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	227㎡	14.0 m × 16.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	専有面積約 55㎡のファミリータイプの共同住宅			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	110.00	100.0	110.00	1,260	138,600	1.0	138,600
2 ~	共同住宅	110.00	100.0	110.00	1,260	138,600	1.0	138,600
~								
~								
計		220.00	100.0	220.00		277,200		277,200
年額支払賃料						277,200円 × 12ヶ月 = 3,326,400円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						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 (%))						3,326,400円 × 5.0% 円 × % = 166,320円		
以上計 + a+ - -						3,160,080円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						277,200円 × 95.0% × 1.00% = 2,633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(年) 運用利回り(%) = 0円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0円		
総収益 + + +						3,162,713円 (13,933円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11295	1,253 (1,177)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,193	対象基準階の月額実質賃料 1,261円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 11299	1,380 (1,379)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,314	月額支払賃料 (1,260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	122,400 円	30,600,000 ×	0.4 %
維持管理費	133,056 円	3,326,400 ×	4.0 %
公租公課	土地 43,000 円	査定額	
	建物 260,100 円	30,600,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	30,600 円	30,600,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	619,756 円 (	2,730 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	30,600,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 220.00 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 ×	1,998,180 円 (8,803 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,162,713 円
総費用			619,756 円
純収益 -			2,542,957 円
建物等に帰属する純収益			1,998,180 円
土地に帰属する純収益 -			544,777 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			531,158 円 (2,340 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,646,619 円 (		55,700 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, 古澤不動産鑑定士事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 6, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,000 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 7月 8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 指定基準地番号, (10) 対年ら象標の基準検査価格の等前か.

(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 - 10413	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)		
b	八幡西01C - 10707	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道 北東4 m 角地		1中専 (70,200)		
c	八幡西01C - 11103	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	南東5 m市道		1中専 (60,200)		
d	八幡西01C - 11305	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東4 m市道		1住居 (60,160)		
e	八幡西01C - 10599	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東6 m市道 南東6 m 角地		1住居 (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 69,156	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	69,709	$\frac{100}{[101.9]}$	68,409	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,400	
b	() 67,457	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	65,122	$\frac{100}{[95.0]}$	68,549	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	68,500	
c	() 67,014	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,483	$\frac{100}{[96.0]}$	70,295	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	70,300	
d	() 60,588	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	61,254	$\frac{100}{[95.5]}$	64,140	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	64,100	
e	() 60,606	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	59,834	$\frac{100}{[94.0]}$	63,653	街路交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	63,700	
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 +0.10	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 +4.0	画地 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +4.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.15	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 -7.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	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： 67,000 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,202,067	826,588	3,375,479	2,723,010	652,469	(0.9750) 636,157	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	15,146,595 円 (46,200 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60 %	200 %	200 %	328 ㎡	15.0 m × 22.0 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3DKのファミリータイプを想定した(各階3戸、計6戸)。			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	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	150.00	100.0	150.00	1,202	180,300	1.0	180,300
2 ~	共同住宅	150.00	100.0	150.00	1,202	180,300	1.0	180,300
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		360,600		360,600
年額支払賃料				360,600 円 × 12ヶ月 = 4,327,200 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 (%))				4,327,200 円 × 5.0 % + 円 × % = 216,360 円				
以上計 + a+ - -				4,110,840 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				360,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,426 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 %) 360,600 円 × 95.0 % × 0.2563 = 87,801 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				4,202,067 円 (12,811 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11301	1,111 (1,042)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,221	対象基準階の月額実質賃料 1,229 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 11303	1,116 (1,071)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[93.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,200	月額支払賃料 (1,202 円/㎡)
c	八幡西01C (賃) - 11304	1,115 (1,069)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,267	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	166,800 円	41,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	173,088 円	4,327,200 ×	4.0 %
公租公課	土地 48,900 円	査定額	
	建物 354,400 円	41,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	826,588 円 (	2,520 円 / m ²)	(経費率 19.7 %)
(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	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 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 ×	2,723,010 円 (8,302 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		4,202,067 円	
総費用		826,588 円	
純収益 -		3,375,479 円	
建物等に帰属する純収益		2,723,010 円	
土地に帰属する純収益 -		652,469 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		636,157 円 (1,940 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	15,146,595 円 (	46,200 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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 7	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 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 7日	(6)路線価	[平成31年1月] 58,000 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	北九州市八幡西区青山3丁目10番3 青山3 10 2			地積(㎡)	264	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)				
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.2km					
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 250m、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	街路	交通施設	黒崎駅 南西方2.2km	法令	1中専(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	近隣地域は都心部に近い品等の高い既存住宅地であり、大きな環境変化も見られず、現状を維持したまま推移していくものと予測される。地価水準は上昇の傾向にある。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,700 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区の都心部に近い住宅地の存在する範囲。当該地域の主な需要者は、市内の居住者が多いほか、周辺市町からの流入も見られる。周辺では大型商業施設の開業や社跡地の住宅団地化など利便性が向上し住宅地需要の喚起が期待されるところで、今後の住宅地の需給動向が注視される。圏域内での需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の新築物件で4000~4500万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する地域は、主として自用目的での取引が支配的で、低層アパート等のほかは収益不動産もなく、賃貸市場を形成していないので、収益価格は参考に留め、比準価格を中心に不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。										
(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	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他			
	公示価格	円/㎡	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	地域交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他			
		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 71,500 円/㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因	(一般的要因)	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。					
	- 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)	近隣地域は概ね利便性の確保された品等の高い住宅地域で、周辺の利便施設の集積の影響等もあり、かなりの需要が見られる。					
	変動率	年間	+1.4 %	半年間	%	(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。				

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	八幡西01C - 10811	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道 西4 m 二方路		1 中専 (70,200)		
b	八幡西01C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南8 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,200)		
c	八幡西01C - 11025	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	東6 m市道 南6 m 南西6 m 三方路		1 中専 (70,200)		
d	八幡西01C - 10305	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南8 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	(80,530)	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [105.0]	77,309	100 [106.1]	72,864	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	72,900	
b	(54,221)	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [83.2]	65,756	100 [95.0]	69,217	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	69,200	
c	(69,489)	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	72,967	100 [98.0]	74,456	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	74,500	
d	(74,622)	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,920	100 [98.9]	75,753	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	75,800	
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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +4.0	画地 +5.0	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 +2.0	交通・接近 -2.0	環境 -5.0	画地 -16.8	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.70	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 -2.1	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	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： 73,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	3,310,030	644,344	2,665,686	2,089,600	576,086	(0.9750) 561,684	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	13,373,429 円 (50,700 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	128,000 円	32,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	136,344 円	3,408,600 ×	4.0 %
公租公課	土地 44,000 円	査定額	
	建物 272,000 円	32,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	32,000 円	32,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	644,344 円 (	2,441 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	32,000,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 230.00 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 ×	2,089,600 円 (7,915 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			3,310,030 円
総費用			644,344 円
純収益 -			2,665,686 円
建物等に帰属する純収益			2,089,600 円
土地に帰属する純収益 -			576,086 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			561,684 円 (2,128 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	13,373,429 円 (		50,700 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, けやき不動産鑑定事務所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 8, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 橋本 英樹 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,700 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 28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 land area, location, and price determination.

(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 - 10907	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
b	八幡西01C - 10192	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1 住居 (60,200)		
c	八幡西01C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
d	八幡西01C - 10916	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南西6 m市道 南東8 m 二方路		1 低専 (50,80) 建物高最高10 m 建物高最高10 m		
e	八幡西01C - 10712	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西6 m市道 南5.7 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	() 43,882	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	44,409	$\frac{100}{[100.0]}$	44,409	街路 0.0 交通・接近 0.0	45,700	
b	() 31,344	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,729	$\frac{100}{[72.8]}$	42,210	環境 0.0	43,500	
c	() 36,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,135	$\frac{100}{[79.6]}$	45,396	画地 +3.0	46,800	
d	() 35,522	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	37,041	$\frac{100}{[85.7]}$	43,222	行政 0.0	44,500	
e	() 52,540	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	50,772	$\frac{100}{[109.2]}$	46,495	その他 0.0 [103.0] 100	47,900	
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 +0.15	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
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 -30.0	画地 +2.0	行政 +2.0	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 +2.0	環境 -22.0	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 +2.0	環境 -16.0	画地 -4.1	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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +6.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 45,700 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		第一種低層住居専用地域内の自己所有の戸建住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるので、収益還元法は適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	有限会社北九州不動産鑑定
北九州八幡西(県) - 9	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	59,100 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]	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	北九州市八幡西区浅川台1丁目849番22 浅川台1-14-26				地積(㎡)	270	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)		
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	折尾1.6km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、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 13m、奥行 約 19m、規模 250㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6m 市道	交通施設	折尾駅 北西方1.6km	法令 1中専 規制	
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	42,200 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、鹿児島本線、筑豊本線「折尾」駅等を中心に概ね八幡西区の西部の住宅地域の圏域。需要者の中心は八幡西区の居住者で、北九州都市圏への通勤者である。中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、学研都市等で大型の住宅団地が分譲中で、供給過剰の状況にあるが、住環境に恵まれており、需要は堅調である。中古住宅で1,000万円～1,500万円前後の物件が需要の中心となっている。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、アパート等の収益物件も見られ、戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケース及びアパート等があるが、土地価格に見合う賃料が徴収できない。自用目的での取引が中心であり、快適性や持家志向及び需要者の購買力を基礎として価格が形成される。よって、比準価格を標準とし、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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0
	北九州八幡西(県) - 2							準交通 0.0	域交通 -3.0
	前年指定基準地の価格	[103.8]	100	100	[100.0]	59,200	補画地 0.0	要環境 +4.0	
57,500 円/㎡		100	[100.0]	[100.9]	100		正行政 0.0	因行政 0.0	その他 0.0
(10)対年象標の基準価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 57,700 円/㎡		価格変動形成要因	景気は、緩やかな回復基調が続いており、宅地需要の減少等の要因と堅調な需要等が不動産市場及び地価へ影響を及ぼしている。					
	- 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/㎡			格別の変動要因はないが、折尾地区総合整備事業の影響下にあり宅地需要・地価は、上昇傾向で推移している。					
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %	個別的要因			価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。		

(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	八幡西01C - 10501	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	南東8 m市道 東6 m 角地		1 中専 (70,200)					
b	八幡西01C - 10901	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	東6 m市道		1 住居 (60,200)					
c	八幡西01C - 11106	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南西5.7 m市道		2 低専 (60,100)					
d	八幡西01C - 11314	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)					
e	八幡西01C - 10191	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 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	() 70,237	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [95.0]	100 [103.0]	73,072	100 [121.2]	60,290	街路 交通・ 接近	0.0	60,300			
b	() 65,941	100 [130.0]	[101.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	50,925	100 [86.4]	58,941	環境 画地	0.0	58,900			
c	() 52,182	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	52,547	100 [88.3]	59,510	行政	0.0	59,500			
d	() 56,896	100 [100.0]	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	57,749	100 [96.7]	59,720	その他	0.0	59,700			
e	() 53,666	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	53,881	100 [90.8]	59,340	[100.0] 100	0.0	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 +0.20	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	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	+20.0		
b	買込み	% / 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	-4.0	環境	-10.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
c	正常	% / 月 +0.10	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-1.0	環境	-9.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.30	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	-6.0
			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 +0.04	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	-11.0
			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： 59,500 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	4,020,280	806,600	3,213,680	2,723,010	490,670	(0.9750) 478,403	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	11,390,548 円 (42,200 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	150.00	L S 2 F		300.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1 中専	60 %	200 %	200 %	270 ㎡	14.0 m × 19.0 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	ファミリータイプの住宅で、平均面積 5 0 ㎡、各階 3 戸			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	住宅	150.00	100.0	150.00	1,150	172,500	1.0	172,500
~ 2	住宅	150.00	100.0	150.00	1,150	172,500	1.0	172,500
~								
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		345,000		345,000
年額支払賃料						345,000 円 × 12ヶ月 = 4,140,000 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 (%))						4,140,000 円 × 5.0 % 円 × % = 207,000 円		
以上計 + a+ - -						3,933,000 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						345,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 3,278 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 %) 345,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 84,002 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						4,020,280 円 (14,890 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11598	1,304 (1,202)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	100 [103.0]	100 [100.0]	1,292	対象基準階の月額実質賃料 1,176 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 11599	1,042 (1,000)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [107.0]	100 [100.0]	1,146	月額支払賃料 (1,150 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	166,800 円	41,700,000 ×	0.4 %
維持管理費	165,600 円	4,140,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 36,400 円	査定額	
	建物 354,400 円	41,700,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	806,600 円 (	2,987 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 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 ×	2,723,010 円 (10,085 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,020,280 円
総費用			806,600 円
純収益 -			3,213,680 円
建物等に帰属する純収益			2,723,010 円
土地に帰属する純収益 -			490,670 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			478,403 円 (1,772 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	11,390,548 円 (		42,200 円 / m ²)

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

鑑定評価額	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	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		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区馬場山東1丁目3番68 馬場山東1-9-25			地積(㎡)	263	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80) (その他)						
	1:1.2	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	西8m市道	水道、ガス、下水	楠橋3.1km							
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 150m、南 50m、北 300m			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	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	基準方位北8m市道	交通施設	楠橋 北東方3.1km 法令 1低専(50,80) 規制						
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 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	同一需給圏内は、八幡西区中南部付近の住宅地域である。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。特に利便性の劣る住宅地の需要は少ない状況にある。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で1000万～1500万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって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	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	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 32,100 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		価格形成要因	変動状況	要因	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他			
	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/㎡)
	公示価格	円/㎡	[]	100							100	[]	
	変動率	年間 -0.3%	半年間	%									
	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。												
	近隣地域は当区南部の都心から離れた住宅地域で大きな環境変化も見られず、住宅地の需要はやや弱含みで推移している。												
	個別的要因の変動は見られない。												

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西01C - 10597	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	北西4 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西01C - 10812	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1 低専 (50,80)		
c	八幡西01C - 11014	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東5 m市道 北西13 m 二方路		1 低専 (60,80)		
d	八幡西01C - 11303	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北10.5 m市道 北東17 m 角地		1 住居 (70,200)		
e	八幡西01C - 11003	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	西5 m市道		1 低専 (50,80)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 27,693	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,610	$\frac{100}{[86.4]}$	31,956	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	32,000	
b	() 25,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,050	$\frac{100}{[113.3]}$	33,583	画地 0.0 行政 0.0	33,600	
c	() 37,065	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	35,639	$\frac{100}{[116.4]}$	30,618	その他 0.0	30,600	
d	() 30,250	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	29,980	$\frac{100}{[94.6]}$	31,691	その他 0.0	31,700	
e	() 20,437	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	25,495	$\frac{100}{[79.2]}$	32,191	[100.0] 100	32,200	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +18.0	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 0.0	環境 +20.0	画地 +4.0	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 +1.0	環境 -10.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -20.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,000 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		対象基準地の存する近隣地域は八幡西区の郊外にあって、都市計画法上、第一種低層住居専用地域に指定された住宅地で、当該地域内では、自用の戸建住宅が支配的であり、適切な賃貸事例を入手できなかったため、収益還元法の適用を断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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
北九州八幡西(県) - 11	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	51,100 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 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	北九州市八幡西区泉ヶ浦3丁目2701番459 泉ヶ浦3-10-3				地積(㎡)	228	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2低専(60,100)						
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南西8m市道	水道、ガス、下水	折尾2.5km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 50m			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 15m、規模			225㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅団地である。	街路	基準方位北8m市道	交通施設	JR折尾駅南東方2.5km	法令	2低専(60,100)				
	地域要因の将来予測	住宅地域として概ね成熟していることから、今後についても当面は現状維持にて推移すると考えられる。不動産に対する需要は概ね堅調であることから、地価水準については、若干の上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	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	51,100 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	同一需給圏の範囲を北九州市八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、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、高齢化が進む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、住環境が比較的良好な地域に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は中程度と見られる。市場において取引される価格帯は、225㎡程度の土地で概ね1,200万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	対象基準地の存する近隣地域においては自己使用目的での不動産取引が主流である。収益性よりも居住の快適性が重視される戸建住宅を主体とする地域で、賃貸市場が未成熟であることから収益価格については試算できなかった。よって、本件においては、現実の市場を反映しており実証的と判断される比準価格を重視し、指定基準地とのバランス検討を踏まえ、さらには単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。												
(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/㎡)	内訳	街路	地	街路		
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化	交通	域	街路		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		補正	環境	要	交通		
								行政	画地	環境	行政		
								その他	行政	その他	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	地	街路	-2.0
	北九州八幡西(県) - 14	[]	100	100	[]			標準化	交通	0.0	域	交通	+6.0
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[101.0]	50,900	補正	環境	0.0	要	環境	+5.0	
	54,000 円/㎡	100	[100.0]	[109.1]	100		行政	画地	0.0	行政	行政	0.0	
							その他	行政	0.0	その他	その他	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			価格変動形状要因	要因	八幡西区では人口減少、高齢化進展が続いている。ただし、市内の他区と比較すると、その進展の度合いは緩やかとなっている。	内訳						
	継続	新規	前年標準価格										50,800 円/㎡
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討												
	代表標準地	標準地											
	標準地番号	-											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%								

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西01C - 10723	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		2 低専 (60,100)		
b	八幡西01C - 10794	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北西4.8 m市道		2 低専 (60,100) 地区計画等		
c	八幡西01C - 10706	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北5 m市道		2 低専 (60,100)		
d	八幡西01C - 11505	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南東5 m市道		2 低専 (50,80)		
e	八幡西01C - 11404	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南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	() 51,593	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	51,696	100 [98.0]	52,751	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	53,300	
b	() 55,890	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	56,281	100 [97.0]	58,022	画地 +1.0 行政 0.0	58,600	
c	() 51,754	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,641	100 [94.1]	58,067	その他 0.0	58,600	
d	() 49,375	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	48,746	100 [96.0]	50,777	[101.0] 100	51,300	
e	() 43,941	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	42,832	100 [90.1]	47,538		48,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.05	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 0.0	画地 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 0.0	環境 0.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 -5.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	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 -2.0	交通・接近 -2.0	環境 -8.0	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： 51,100 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳									
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	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	対象基準地が存する近隣地域は第二種低層住居専用地域に指定された自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
北九州八幡西(県) - 12	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印
鑑定評価額	6,560,000 円		1㎡当たりの価格	34,500 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]	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		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区木屋瀬2丁目283番13 木屋瀬2 18 14			地積 (㎡)	190	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	1:1.5	住宅 W2	中小規模一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	北4.5m 市道	水道、下水	木屋瀬500m	(その他) (60,180)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 150m、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 16m、規模		200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	八幡西区の郊外部に存する熟成した小規模分譲住宅団地	街路	4.5m市道	交通施設	木屋瀬駅北西方500m 法令 1住居 (60,180) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域周辺部において小規模の分譲住宅の建設が見られるが、地域要因に大きな変化はない。当分の間、現状維持の横這い基調で推移するものと思われる。									
(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	34,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区南西部の住宅地域一円と判定される。筑豊電鉄「木屋瀬」駅を中心に発展してきた地域である。需要の中心は、市内の企業従事者世帯と考えられる。対象基準地の所在する地域及び周辺は八幡西区のベッドタウンであり、大規模な開発はないが、小規模開発が見られる。地価水準が相対的に低く割安感があるため宅地開発すると土地の需要はある。土地の中心価格帯は650万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地である。自用目的を主とする取引が支配的な地域であるため、賃貸市場が形成されておらず、収益価格は試算できなかった。よって、市場性を反映する実証的な価格である比準価格を標準とし、周辺の基準地価格等の動向も踏まえ、前年基準地価格との均衡も考慮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	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 34,500 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/㎡	変動率 年間 0.0% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		(一般的要因) 景気はやや回復基調の兆しもあるが、実感としては感じられない。公共投資は低調で、個人消費も弱含みで推移している。 (地域要因) 郊外の住宅地であり、周辺の住環境、特に日用品について大小の店舗が存在し、地価水準は相対的に低位であるが、安定している。 (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	八幡西01C - 10505	北九州市八幡西区		建付地	()	袋地等	北西10.7 m市道 1.3 m 二方路		1住居 (60,200)		
b	八幡西01C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等		
c	八幡西01C - 10812	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		1低専 (50,80)		
d	八幡西01C - 10103	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西7 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	() 30,766	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	34,116	$\frac{100}{[98.7]}$	34,565	街路 交通・ 0.0	34,600	
b	() 36,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,135	$\frac{100}{[104.7]}$	34,513	接近 環境 0.0	34,500	
c	() 25,684	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	38,050	$\frac{100}{[95.3]}$	39,927	画地 行政 0.0	39,900	
d	() 31,968	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,651	$\frac{100}{[97.8]}$	34,408	その他 0.0	34,400	
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 +6.0	交通・接近 -5.0	環境 -2.0	画地 -10.0	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 +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
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 -10.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 -1.0	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： 34,500 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、戸建住宅を主とする住宅地域である。自己所有を目的とした住宅が主であり、賃貸市場が成熟しているとは言えない。よって収益還元法は、適用しなかった。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	古澤不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) - 13	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	48,200 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 8日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	38,000 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	北九州市八幡西区若葉3丁目508番486 若葉3-13-27				地積(㎡)	225	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)		
	1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域	北西4.5m市道	水道、ガス、下水	今池500m	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 150m、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 15m、規模 230㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m市道	交通施設	筑豊電鉄今池駅 南東 500m	法令 1低専(50,80) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、戸建住宅が建ち並び高台の住宅地域で、明確な変動要因は見られず、当面は現状のまま推移するものと思われる。地価については、下落傾向が続いていたが、やや好転の兆しが認められる。							
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区内の既存住宅地域である。主な需要者は、北九州都心部及び副都心部に通勤する八幡西区内の居住者である。近隣地域は、高台の住宅地域であることから住宅地需要はやや低調傾向にあったが、周辺地域の住宅地需要の高まりの影響を受け、やや持ち直しの傾向が見られる。取引価格の中心価格帯は、中古物件で、総額1,500万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	比準価格については、八幡西区内の取引事例を採用し、標準化補正、地域要因比較等補正を適正に行い試算した。収益価格については、地域内にアパート等の賃貸物件が少なく賃貸市場が未成熟のため、試算できなかった。よって、本件においては、現実の取引事例を直接の価格判定の基礎とし、市場参加者の視点に立った比準価格を標準にし、指定基準地の価格との均衡にも十分留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価額と格しをた	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	地街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.9]	100	100	[100.0]	48,100		標準化補正行政その他	地街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 54,000 円/㎡	100	[100.0]	[114.3]	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 48,000 円/㎡		価格変動状況要因	〔一般的要因〕		景気は、緩やかな回復基調が続いている。個人所得については業種により異なり、全体としては大きな変化はない。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕		黒崎都心部外縁の住宅地では、交通上の利便性等により、住宅地としての需要は高く、取引価格も上昇傾向にある。			
	変動率	年間 +0.4%	半年間	%	〔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。		

(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-10706	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北5 m市道		2 低専 (60,100)		
b	八幡西01C-10995	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北5 m市道		2 低専 (60,100) 建物高最高10m		
c	八幡西01C-11213	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東6 m市道		1 低専 (50,80) 風致地区		
d	八幡西01C-11098	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東8 m市道 南西6 m 角地		1 低専 (60,80)		
e	八幡西01C-10720	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	南東5 m市道		2 低専 (60,100)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 51,754	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	54,587	100 [103.9]	52,538	街路 交通・ 0.0	52,500	
b	() 49,269	100 [100.0]	[102.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	50,649	100 [104.0]	48,701	接近 環境 0.0	48,700	
c	() 47,209	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	47,400	100 [94.9]	49,947	画地 行政 0.0	49,900	
d	() 45,370	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	43,276	100 [99.8]	43,363	その他 0.0	43,400	
e	() 52,937	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	52,003	100 [109.1]	47,665	[100.0] 100	47,700	
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 +0.04	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 +5.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.25	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 0.0	画地 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 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 -1.0	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 +5.0	交通・接近 -1.0	環境 -4.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.06	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 0.0	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： 48,200 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			既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。					
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
造成事例番号		-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)	
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡				
内訳								
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正	月率変動率
		% / 月			% / 月			% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	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、高台に開発された戸建住宅を中心とする住宅地域である。当該地域では、自己所有を目的とした住宅が中心であり、適正な賃料水準の把握が困難であるため、適用しなかった。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) - 14	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	17,000,000 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 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 2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	北九州市八幡西区里中2丁目353番130 里中2 8 16			地積(㎡)	309	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他)				
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	永犬丸500m					
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 100m、南 250m、北 200m			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 20m、規模			300㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	筑豊電鉄永犬丸駅 北方500m	法令規制	1住居(60,200)				
	地域要因の将来予測	私鉄沿線の既存住宅地であり、特記すべき環境変化も見られず、当面は現状維持で推移するものと予測される。地価水準については、取引価格は横ばいないし上昇傾向を受けて、微増傾向で推移している。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	56,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は八幡西区中部に位置する戸建住宅地等の存在する範囲として把握した。圏域内の需給動向については、市瀬地区において新たな住宅地の分譲がはじまるなど、周辺でのミニ開発を含めた住宅地供給が行われているが、供給過剰の感は特段なく住宅地需要は堅調である。圏域内で中心となる価格帯は、画地規模でまちまちであるが、標準的な規模の土地で1,400~1,800万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域及び周辺地域では賃貸アパート等の収益物件も散見されるが、自用の戸建住宅が支配的な住宅地であり、投資目的とした取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、本件では、市場性を反映し実証的な比準価格を重視し、収益価格は参考程度とし、さらに、地域の不動産需給動向や前年価格との均衡を踏まえて、鑑定評価額を表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	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 54,000 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 八幡西 - 2		公示価格 54,500 円/㎡	変動率 年間 +1.9% 半年間 +0.9%			
	価格形成要因		変動状況		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				地域要因		近隣地域及び周辺の住宅地では、取引件数も増え、地価は微増傾向で推移するようになってきた。				
	個別的要因				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	八幡西01C - 10996	北九州市八幡西区				更地	()	台形	東5.5 m市道		1 中専 (60,200) 居住誘導区域			
b	八幡西01C - 11501	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,160)			
c	八幡西01C - 11018	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ整形	南東11 m市道 南西6 m 角地		2 低専 (70,100)			
d	八幡西01C - 11026	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1 住居 (60,160)			
e	八幡西01C - 10723	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ台形	西6 m市道		2 低専 (60,100)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	() 51,016	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	50,612	$\frac{100}{[89.3]}$	56,676	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	56,700			
b	() 52,433	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	51,160	$\frac{100}{[92.0]}$	55,609	環境 画地	0.0 0.0	55,600			
c	() 63,202	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	63,518	$\frac{100}{[111.0]}$	57,223	行政	0.0	57,200			
d	() 54,208	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	54,371	$\frac{100}{[98.8]}$	55,031	その他	0.0	55,000			
e	() 51,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,696	$\frac{100}{[89.2]}$	57,955		[100.0] 100	58,000			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 +0.02	街路	0.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	0.0	交通・接近	-4.0	環境	-7.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
b	正常	% / 月 +0.10	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	-7.0
			画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-1.0	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	-1.0	環境	+10.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
d	正常	% / 月 +0.07	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	-1.0	その他	0.0		
e	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	-9.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	-2.0	その他	0.0		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 56,500 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)
	4,288,298	860,740	3,427,558	2,905,850	521,708	(0.9750) 508,665	(4.6 0.4) 4.2 %
	収益価格	12,111,071 円 (39,200 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	160.00	L S 2 F		320.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
1住居	60%	200%	200%	309㎡	15.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 6.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	60㎡程度の3DKのファミリータイプを想定した(各階3戸、計6戸)。			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	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	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000
2 ~	共同住宅	160.00	100.0	160.00	1,150	184,000	1.0	184,000
~								
~								
~								
計		320.00	100.0	320.00		368,000		368,000
年額支払賃料				368,000円 × 12ヶ月 = 4,416,000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)				0円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率A (%) + (× 空室率B (%))				4,416,000円 × 5.0% + 円 × % = 220,800円				
以上計 + a+ - -				4,195,200円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				368,000円 × 95.0% × 1.00% = 3,496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%) 368,000円 × 95.0% × 0.2563 = 89,602円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0円				
総収益 + + +				4,288,298円 (13,878円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11302	1,068 (1,025)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,228	対象基準階の 月額実質賃料 1,176円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10102	1,233 (1,183)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,152	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	178,000 円	44,500,000 ×	0.4 %
維持管理費	176,640 円	4,416,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 38,900 円	査定額	
	建物 378,200 円	44,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	44,500 円	44,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	44,500 円	44,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	860,740 円 (	2,786 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(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	44,500,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 320.00 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 ×	2,905,850 円 (9,404 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			4,288,298 円
総費用			860,740 円
純収益 -			3,427,558 円
建物等に帰属する純収益			2,905,850 円
土地に帰属する純収益 -			521,708 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			508,665 円 (1,646 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.2 %	
	12,111,071 円 (		39,200 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	都市経済研究所
北九州八幡西(県) - 15	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	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 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 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	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	北九州八幡西区大畑町1639番2 大畑町9 23				地積(㎡)	250	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(50,80)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い山手の住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	黒崎2.8km	(その他)土砂災害警戒区域宅造規制区域	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 50m			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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR黒崎駅南方2.8km	法令	1低専(50,80)土砂災害警戒区域宅造規制区域	
	地域要因の将来予測	高台に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地域内に格別の変動要因はなく、当面は現状を維持するものと思われるが、平坦地と比較して需要が低いことから、地価水準はやや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	40,000 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	同一需給圏の範囲を北九州八幡西区及び隣接区の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者層は、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である。人口減少、高齢化が進む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、高台に位置する近隣地域の不動産の市場競争力は平坦地と比較して低位にあるものと思料する。市場において取引される価格帯は、250㎡程度の土地で、概ね1,000万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	基準地の存する近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域であり、自己使用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視して、指定基準地とのバランス検討、さらには、単価と総額との関連等の検討を行い、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正行政その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	北九州八幡西(県) - 14	[101.9]	100	100	[100.0]	39,900		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.9]	100	100	[100.0]	39,900	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	54,000 円/㎡	100	[100.0]	[137.8]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格変動要因	要因	八幡西区では人口減少、高齢化の進展が続いている。ただし、市内の他区と比較すると、その進展の度合いは緩やかである。			
	- 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				高台に位置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。			
	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	[]		標準化補正行政その他	
	変動率	年間	-0.5%	半年間	%			

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西01C - 10508	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南5 m道路		1 低専 (50,80) 風致地区		
b	八幡西01C - 10999	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ正方形	東6 m市道		1 低専 (40,60) 風致地区		
c	八幡西01C - 10722	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東5 m市道		1 中専 (60,200)		
d	八幡西01C - 10714	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北東5 m市道		1 中専 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 33,038	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	32,972	100 [82.8]	39,821	街路 交通・ 0.0	39,800	
b	() 16,778	100 [50.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [96.0]	34,535	100 [85.9]	40,204	接近 環境 0.0	40,200	
c	() 47,810	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [90.0]	53,335	100 [137.6]	38,761	画地 行政 0.0	38,800	
d	() 41,023	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	45,718	100 [108.9]	41,982	その他 0.0	42,000	
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 -0.04	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 -18.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.12	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 -15.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 +26.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 +16.0	画地 -10.0	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： 40,000 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価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	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	対象基準地が存する近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) - 16	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	8,610,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 7日	(6) [平成31年1月]	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区茶屋の原 4 丁目 1 4 0 3 番 5 7 茶屋の原 4 1 0 3			地積 (㎡)	257	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 住居 (60,200)	
	1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	北西 6 m 市道	水道、ガス、下水	楠橋 1.3 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模			250 ㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	中規模の戸建住宅が多い郊外の住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	楠橋 北東方 1.3 km 法令 1 住居 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、郊外の中規模住宅が建ち並び住宅団地で、大きな環境変化も見られず、当面は現状維持で推移していくものと予測され、地価水準も横ばい傾向で推移する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,500 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	同一需給圏内は、八幡西区中南部付近の住宅地域である。当該地域の需要者は、八幡西区及び同区周辺の居住者が大半である。周辺を含め土地区画整理事業や民間のミニ開発等による住宅地の供給が多く見られ、やや供給過剰気味である。特に利便性の劣る住宅地の需要は少ない状況にある。圏域内での需要は、土地のみの取引は少なく、中古建物付の物件が需要の中心となり、総額で 1 0 0 0 万 ~ 1 5 0 0 万円程度が多い状況である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、低層戸建住宅の建ち並び地域でアパート等の収益物件はほとんど見られず自用目的での取引が支配的で賃貸市場を形成していないので、収益価格は求められなかった。比準価格は八幡西区南西部の類似する住宅地事例を収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもっ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	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 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / ㎡	[]	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	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 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[]	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 33,500 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		(一般的要因)	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		(地域要因)	近隣地域は当区南部の都心から離れた住宅地域で大きな環境変化も見られず、住宅地の需要は横ばい傾向で推移している。		
					(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	八幡西01C - 10192	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m市道		1住居 (60,200)				
b	八幡西01C - 10303	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		1低専 (40,60) 地区計画等				
c	八幡西01C - 10293	北九州市八幡西区		建付地	()	正方形	南東4.5 m市道		1低専 (50,80)				
d	八幡西01C - 11322	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		1住居 (60,160)				
e	八幡西01C - 10103	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西7 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	() 31,344	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	30,729	$\frac{100}{[93.1]}$	33,006	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,000			
b	() 36,135	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	36,135	$\frac{100}{[104.7]}$	34,513	画地 0.0 行政 0.0	34,500			
c	() 29,834	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	29,685	$\frac{100}{[90.3]}$	32,874	その他 0.0	32,900			
d	() 26,669	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,589	$\frac{100}{[81.5]}$	32,625	その他 0.0	32,600			
e	() 31,968	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,651	$\frac{100}{[97.8]}$	34,408	[100.0] 100	34,400			
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 -2.0	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 0.00	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 +9.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 0.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -16.0	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 0.00	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 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： 33,500 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		低層の戸建住宅団地であり、自己居住を目的とした住宅建設が中心である。賃貸の場合も収益性よりも転勤等の特殊事情が介在するケースであり、本件では収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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
北九州八幡西(県) - 17	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	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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)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		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区大字本城字西枕崎3390番2				地積(㎡)	450	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)		
	1:1.2	住宅W1	一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域	西6.5m 県道	水道、ガス、下水	本城2.3km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 350m、南 50m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模 500㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	6.5m 県道	交通施設	本城駅 北方2.3km	法令「調区」(70,200) 規制	
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の既成の住宅地域で、開発に制限等があり、需要は弱い。地価の下落は継続する。							
(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	34,000 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	同一需給圏は地縁の選好性により八幡西区を中心に、北九州市全域に及び郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者の中心は、当該近隣地域に居住する者及び利用する者並びにこれらに縁戚等のある関係者であり、域外のサラリーマン等の転入はほとんどない。当該市場に対する需要は弱いが、景気回復等を受け地価はやや回復傾向にある。しかし相続や公共用地の買収による取引が主体であり、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	近隣地域は、市街化調整区域の農家住宅を主体とする既成の住宅地域で、市街地外縁部であるがアパート等の賃貸の需要及び供給が見られず、賃貸市場が成立しておらず、収益価格は試算出来なかった。比準価格は、稀少性がある市街化調整区域内等の取引事例を収集し、詳細に分析検討することにより価格形成のメカニズムを的確に反映し規範性は高い。以上より、比準価格を重視し、周辺地域の不動産の需給動向を勘案し、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	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(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	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	[]		標準化補正行政その他	地域交通環境行政その他	
(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 33,800 円/㎡		価格変動状況要因	変動率	年間	+0.6 %	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/㎡								
	一般的な要因			景気は緩慢ながら拡大しており、地価は概ね回復基調にあり、八幡西区の商業地・住宅地ともにやや上昇傾向にある。					
	地域要因			市街地外縁部の市街化調整区域内の住宅地域も、景気上昇の影響を受け、地価下落に歯止めがかかりつつある。					
	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	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)	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [99.9]	27,553	100 [75.0]	36,737	街路 交通・ 0.0	36,700	
b	(9,075)	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [50.0]	18,114	100 [54.9]	32,995	接近 環境 0.0	33,000	
c	(12,816)	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [80.8]	15,830	100 [52.1]	30,384	画地 行政 0.0	30,400	
d	(19,073)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	19,073	100 [55.4]	34,428	その他 0.0	34,400	
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	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 -25.0	画地 -0.1	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -30.0	画地 -50.0	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 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 -34.0	画地 -19.2	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -30.0	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： 34,000 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	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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 都市経済研究所. Row 1: 北九州八幡西(県) - 18, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 徳永 大典 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 58,600 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 7月 9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. Includes details on location (北九州市八幡西区), area (253㎡), and various valuation methods 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	八幡西01C - 10102	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	南8 m市道		1 低専 (50,80)		
b	八幡西01C - 10399	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	南東6 m市道		2 低専 (60,200)		
c	八幡西01C - 10703	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 住居 (60,200)		
d	八幡西01C - 10191	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北西6 m市道		1 住居 (60,200)		
e	若松01C - 10910	北九州市若松区		建付地	()	ほぼ長方形	北6 m市道		1 低専 (40,60) 地区計画等		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 57,748	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	56,627	$\frac{100}{[99.7]}$	56,797	街路 0.0 交通・接近 0.0	56,800	
b	() 56,172	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	55,897	$\frac{100}{[92.4]}$	60,495	環境 0.0	60,500	
c	() 48,278	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	50,219	$\frac{100}{[89.5]}$	56,111	画地 0.0	56,100	
d	() 53,666	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	53,881	$\frac{100}{[96.1]}$	56,068	行政 0.0	56,100	
e	() 50,670	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	51,481	$\frac{100}{[86.4]}$	59,584	その他 0.0 [100.0] 100	59,600	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +4.0	環境 -6.0	画地 +3.0	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 +5.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 -3.0	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 0.0	交通・接近 +6.0	環境 -12.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -4.0	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： 58,600 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	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		対象基準地が存する近隣地域は第一種低層住居専用地域に指定された自己所有の戸建住宅が主体であり、賃貸市場の熟成がみられず、民間の賃貸アパートの建築を想定することが現実的ではないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 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		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区北筑2丁目4番103 北筑2-4-26				地積(㎡)	206	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,60)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	今池400m	(その他)風致地区地区計画等	
(2)近隣地域	範囲	東 170m、西 60m、南 60m、北 30m			標準的使用	戸建住宅地		
	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	住環境が良好な大規模住宅団地	街路	基準方位北6m市道	交通施設	今池駅 北西方400m 法令 1低専(40,60) 規制 風致地区地区計画等	
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業による品等・住環境が良好な住宅地域であり、八幡西区の住宅団地として市場競争力は相対的に高く、地価水準は今後も堅調に推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区北筑地区を中心とする北九州市西部及び隣接区内の住宅地域の圏域。需要者の中心は八幡地区等に通勤圏を有する中高年層である。対象地は、八幡西区内の住宅地域としては品等及び住環境が良好な地域に属し、地価水準は概ね堅調に推移している。市場の中心価格帯は規模により一様ではないが、土地が1,300万円前後、中古の戸建住宅が3,000万円前後と判断される。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は自用の戸建住宅地を主体とする既成住宅地域に属し、積算価格及び収益価格は試算できず比準価格のみを試算した。比準価格は、現実の取引価格から求めた実証的価格である。本件では近隣地域周辺で取引された複数の戸建分譲地より査定し、求めた価格は妥当と判断する。鑑定評価額の決定にあたっては、指定基準地との検討を踏まえ、地域の地価動向のほか単価と総額との関連にも留意して、上記のとおり決定した。							
(8)公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 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡西(県) - 14	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	61,100	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 60,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	北九州経済は、設備投資・個人消費は概ね堅調な一方で住宅投資の動きは弱く、景気は緩やかに拡大しつつもペースは鈍化している。			
	- 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)	居住環境が良好な戸建住宅団地として市場競争力は高く、地価水準は概ね堅調に推移している。			
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変化はない。			

(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	八幡西01C - 11501	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ台形	南4 m市道 西6 m 角地		1 中専 (70,160)		
b	八幡西01C - 11503	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南西6 m市道		1 低専 (50,80)		
c	八幡西01C - 11018	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南東11 m市道 南西6 m 角地		2 低専 (70,100)		
d	八幡西01C - 10807	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	南8 m市道 北東4 m 角地		1 中専 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 52,433	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	51,160	100 [84.3]	60,688	街路 交通・ 0.0	60,700	
b	() 53,821	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	53,768	100 [88.4]	60,824	接近 環境 0.0	60,800	
c	() 63,202	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	63,518	100 [103.9]	61,134	画地 行政 0.0	61,100	
d	() 54,221	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [/]	100 [83.2]	65,756	100 [107.1]	61,397	その他 0.0	61,400	
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	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 0.0	環境 -14.0	画地 +3.0	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 -5.0	環境 -7.0	画地 +1.0	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 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	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 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 +5.0	画地 -16.8	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： 61,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印
鑑定評価額	43,900,000 円		1㎡当たりの価格	130,000 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]	100,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区西神原町7番12 西神原町2 29			地積(㎡)	338	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)				
	1:2	診療所兼住宅RC3	中層の事務所ビル、医院、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	黒崎530m					
(2) 近隣地域	範囲	東 70m、西 80m、南 30m、北 50m			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 14m、奥行 約 25m、規模			350㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない		街路	18m市道	交通	JR黒崎駅南東方530m 法令 商業(80,400)				
	地域要因の将来予測	黒崎駅前商店街の背後にある市道沿いの利便性の良い地域であり、近くの「ひびしんホール」や「イオンタウン」等の開業効果や背後人口の増加もあって、地価は上昇傾向で推移している。									
(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	ない					
(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/㎡								
	収益還元法	収益価格	74,800 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、JR黒崎駅周辺の商業地域を中心として八幡西区全域に及び商業地域の範囲。当該地域は、黒崎駅前商店街の南端に位置する幹線市道沿いの商業地で、交通量が多く、金融機関や医院、商店等のほか駐車場も散見される。主たる需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人事業者等が中心である。圏域内での土地取引は少ないが、一部地域では地価の上昇が見られる。取引価格は、規模により様々であり、中心となる価格帯は見出し難い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映した実証的な価格である。地域内では、自用目的の取引が殆どで、賃貸物件は一部あるものの、絶対数が少なく適正な賃料水準を把握し難いため、収益価格の信頼度は相対的に劣るものと思料する。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の商業地の需給動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示準格	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/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 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 129,000 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 +0.8 % 半年間 %	変動状況要因
											{ 一般的 } 景気回復等の影響を受け、市中心商業地では一部積極的な投資も見られる等、不動産需要は概ね堅調に推移している。 { 地域 } 黒崎地区周辺での商業施設や文化施設の開業や背後人口の増加により、商況は改善しており、地価は緩やかな上昇基調で推移している。 { 個別的 } 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	八幡西01C - 10899	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東18 m市道		近商 (80,200) 景観計画区域		
b	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)		
c	八幡西01C - 11321	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西8.2 m市道 北東4 m 角地		近商 (90,300)		
d	八幡西01C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道 東10 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	() 93,047	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.6] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	104,006	$\frac{100}{[79.1]}$	131,487	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	131,000	
b	() 101,351	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	101,351	$\frac{100}{[75.1]}$	134,955	環境 0.0 画地 0.0	135,000	
c	() 92,829	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	88,585	$\frac{100}{[64.2]}$	137,983	行政 0.0	138,000	
d	() 90,112	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	87,686	$\frac{100}{[66.3]}$	132,256	その他 0.0	132,000	
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 -5.0	環境 -15.0	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 -8.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 -2.0	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 -8.0	環境 -25.0	画地 +5.0	行政 -2.0	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 -5.0	環境 -25.0	画地 +4.0	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
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)
	21,515,956	4,507,572	17,008,384	15,867,900	1,140,484	(0.9534) 1,087,337	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	25,286,907 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	225.00	R C 6 F		1,350.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	338 ㎡	14.0 m × 25.0 m	前面道路：市道 18.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗はフロア貸し、住宅は2LDK、平均面積50.6㎡		有効率の理由	86.7 %	地域における標準的な有効率である。	

(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 ~	店舗	225.00	70.0	157.50	2,661	419,108	4.0	1,676,432
							2.0	838,216
2 ~ 6	共同住宅	225.00	90.0	202.50	1,400	283,500	1.0	283,500
							1.0	283,500
~								
~								
~								
計		1,350.00	86.7	1,170.00		1,836,608		3,093,932 2,255,716
年額支払賃料				1,836,608 円 × 12ヶ月 = 22,039,296 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 (%))				22,039,296 円 × 5.0 % + 円 × % = 1,101,965 円				
以上計 + a+ - -				20,937,331 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,093,932 円 × 95.0 % × 1.00 % = 29,392 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 %) 2,255,716 円 × 95.0 % × 0.2563 = 549,233 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				21,515,956 円 (63,657 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11201	2,263 (2,263)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,514	対象基準階の 月額実質賃料 2,784 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10905	2,748 (2,655)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,053	月額支払賃料 (2,661 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	972,000 円	243,000,000 ×	0.4 %
維持管理費	881,572 円	22,039,296 ×	4.0 %
公租公課	土地 102,500 円	査定額	
	建物 2,065,500 円	243,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	243,000 円	243,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	243,000 円	243,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	4,507,572 円 (	13,336 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	243,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,350.00 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 ×	15,867,900 円 (46,946 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		21,515,956 円	
総費用		4,507,572 円	
純収益 -		17,008,384 円	
建物等に帰属する純収益		15,867,900 円	
土地に帰属する純収益 -		1,140,484 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,087,337 円 (3,217 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	25,286,907 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	所属分科会名	業者名	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	96,500 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)路線価	[平成31年1月] 77,000 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	北九州市八幡西区黒崎4丁目2番12 黒崎4 1 18				地積 (㎡)	227	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		商業 (80,600) 防火
	1:2	店舗兼事務所 S3	中層の雑居ビルのほかに駐車場等が見られる商業地域	西8m 市道	水道、ガス、下水	黒崎350m		(その他) (100,480)
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 40m			標準的使用	中層店舗地		
(2)近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 21m、			規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形			
(2)近隣地域	地域的特性	特記 特になし		街 8m市道	交通 黒崎駅 南西方350m	法令 商業 (100,480)	規制	
(2)近隣地域	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測する。黒崎駅前を中心市街地に飲食店舗等が見られる既成商業地域で、需要は依然弱含みであり、地価は下落率縮小の若干弱含みで推移すると思料する。						
(3)最有効使用の判定	中層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	98,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	75,400 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特にJR黒崎駅周辺の既成商業地域との代替性が強い。需要者の中心は、同一需給圏内の顧客をターゲットとする飲食店等経営者、貸しビル等を扱う不動産業者等である。大型路線商業施設への顧客流出等により、商況は低迷しており、需要は弱含みで推移している。取引規模等も様々で、需要の中心価格帯は把握困難だが、土地250㎡で2,200~2,600万円程度と推定される。							
(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、周辺類似地域の信頼性の高い取引事例で試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が未形成で、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地价的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに公示地との検討を踏まえ、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	地 街路 -2.0 域 交通 +2.0 要 環境 +16.0 因 行政 -7.0 其他 0.0
	八幡西 5 - 7	[99.6]	100	100	[100.0]	96,100		
(8)公称価示準格と格しをた	公示価格	104,000 円/㎡	100	[100.0]	[107.8]	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	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-	[]	100	100	[]			
(9)指か定ら基の準検地討	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	100		
(10)対年象標の基準価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 96,800 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	八幡西区の人口は微減、高齢化率は上昇傾向。商業中心の路線商業地域への移動の影響を受け、既成商業地域の需要及び地価は弱含み。		
	- 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〕	飲食店舗等が見られる利用度が低い商業地域で、商業中心の路線商業地域への移動等により、需要は低調、地価は若干弱含みで推移中。	
(10)対年象標の基準価準価討地格の等前か	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%				〔個別的要因〕 個別的要因については特に変動は見られない。

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	八幡西01C - 10813	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西7.8 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務				
b	八幡西01C - 10796	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.8 m市道 北西5.7 m 角地		商業 (90,400) 地区計画等				
c	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)				
d	八幡西01C - 10997	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	不整形	東8 m県道 南6 m 二方路		近商 (80,200) 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	() 89,531	100 [70.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	123,555	100 [126.1]	97,982	街路 交通・ 接近	0.0	98,000		
b	() 67,146	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [90.0]	100 [103.0]	71,492	100 [73.9]	96,742	環境 画地	0.0	96,700		
c	() 101,351	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,351	100 [99.4]	101,963	行政	0.0	102,000		
d	() 70,745	100 [100.0]	[100.9] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	72,913	100 [74.3]	98,133	その他	0.0	98,100		
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	その他	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 -3.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +30.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 -3.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 -23.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 -6.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +6.0
d	正常	% / 月 +0.09	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+2.0 -9.0	交通・接近 その他	-11.0 0.0	環境 -10.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 98,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	14,052,708	3,142,060	10,910,648	10,117,800	792,848	(0.9493) 752,651	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	17,105,705 円 (75,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	180.00	S 4 F		720.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業 防火	100 %	600 %	480 %	227 ㎡	11.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 ~ 2 階は部分貸し店舗、3 ~ 4 階は部分貸し事務所を想定。			有効率 の理由	77.5 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	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	180.00	70.0	126.00	3,050	384,300	4.0	1,537,200
							2.0	768,600
2 ~	店舗	180.00	80.0	144.00	2,100	302,400	4.0	1,209,600
							2.0	604,800
3 ~ 4	事務所	180.00	80.0	144.00	1,800	259,200	4.0	1,036,800
~								
~								
計		720.00	77.5	558.00		1,205,100		4,820,400 1,373,400
年額支払賃料					1,205,100 円 × 12ヶ月 = 14,461,200 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 (%))					14,461,200 円 × 5.0 % 円 × % = 723,060 円			
以上計 + a+ - -					13,738,140 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					4,820,400 円 × 95.0 % × 1.00 % = 45,794 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 %) 1,373,400 円 × 95.0 % × 0.2060 = 268,774 円			
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)					円 × % × % = 0 円			
総収益 + + +					14,052,708 円 (61,906 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10997	3,975 (3,780)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	$\frac{100}{[108.0]}$	$\frac{100}{[116.0]}$	3,375	対象基準階の 月額実質賃料 3,165 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10998	2,095 (1,960)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	3,073	月額支払賃料 (3,050 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	730,000 円	146,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	723,060 円	14,461,200 ×	5.0 %
公租公課	土地 156,000 円	査定額	
	建物 1,241,000 円	146,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	146,000 円	146,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,142,060 円 (	13,842 円 / m ²)	(経費率 22.4 %)
(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	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	146,000,000 円	設計監理料率 197,000 円 / m ² × 720.00 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 ×	10,117,800 円 (44,572 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		14,052,708 円	
総費用		3,142,060 円	
純収益 -		10,910,648 円	
建物等に帰属する純収益		10,117,800 円	
土地に帰属する純収益 -		792,848 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		752,651 円 (3,316 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	17,105,705 円 (	75,400 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	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 5 - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	157,000,000 円	1㎡当たりの価格	190,000 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] 150,000 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	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎1丁目2番3 黒崎1-4-1			地積 (㎡)	826	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,500) 防火 (その他) (100,500)		
	1:2	銀行 SRC 3	金融機関を中心とした事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域	北25m 国道、東側道	水道、ガス、下水	黒崎250m			
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 120m、南 40m、北 0m			標準的使用	中層店舗兼事務所用地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 40m、規模			800㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 北25m国道	交通 施設	JR黒崎駅南東方250m	法令 商業 (100,500) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では、商業施設の開業に加え、黒崎駅周辺の整備やマンション建設等が進行中であり、背後人口の増加も相まって、今後、地価は堅調に推移していくものと思われる。							
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所用地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	135,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区のほか市内他区の中心商業地域に及ぶ広域的な範囲。当該地域は、金融機関を中心とした事務所ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、主たる需要者は、地場の個人・法人事業者や不動産業者等が中心である。圏域内では、都心部商業地を中心に地価の上昇が見られ、地域においても、駅周辺の整備や背後人口の増加等もあり、一部高値取引も見られる等、周辺環境は好転している。中心となる価格帯は規模により様々であり、見出し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場性を反映した実証的な価格として説得力の高い試算価格が得られたと判断される。収益価格は、理論的な価格であるが、地域内の賃貸ビルは空き室が多いのが現状であり、また想定要素が多い点でやや信頼性に劣る。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の商業地の需給動向等にも留意して、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 街路 地 街路 交通 要 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正 行政 其他	
			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 街路 地 街路 交通 要 環境 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正 行政 其他	
			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 190,000 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	景気回復等の影響を受け、市中心商業地では一部積極的な投資も見られる等、不動産需要は概ね堅調に推移している。	内訳	標準 街路 地 街路 交通 要 環境 画地 行政 其他
	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正 行政 其他	
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						
							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	八幡西01C - 10813	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	北西7.8 m市道 北東6 m 角地		商業 (100,400) 駐車付置義務		
b	八幡西01C - 10814	北九州市八幡西区		底地	()	不整形	北5 m市道 東10 m 西6 m 三方路		商業 (100,300) 駐車付置義務		
c	戸畑01C - 10205	北九州市戸畑区		建付地	()	長方形	南東22 m市道 北西5 m 二方路		商業 (90,400)		
d	八幡東01C - 11401	北九州市八幡東区		建付地	()	ほぼ整形	東8 m市道 南8 m 角地		商業 (90,400) 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	() 89,531	$\frac{100}{[70.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	123,555	$\frac{100}{[67.6]}$	182,774	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	188,000	
b	() 163,808	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.5]}$	155,970	$\frac{100}{[83.2]}$	187,464	画地 +3.0 行政 0.0	193,000	
c	() 149,937	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	149,643	$\frac{100}{[74.5]}$	200,863	その他 0.0	207,000	
d	() 149,622	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	145,700	$\frac{100}{[66.3]}$	219,759	その他 0.0	226,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[103.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 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 -25.0	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 +4.5	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.15	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 -20.0	画地 +2.0	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 -7.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	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： 195,000 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)
	80,294,022	17,866,234	62,427,788	57,156,000	5,271,788	(0.9300) 4,902,763	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	111,426,432 円 (135,000 円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼事務所	480.00	S R C 8 F		3,840.00		
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 %	826 ㎡	20.0 m × 37.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 F 店舗、2 ~ 8 F 事務所			有効率の理由	78.1 %	地域における標準的な有効率である。

(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 ~	店舗	480.00	65.0	312.00	2,815	878,280	4.0	3,513,120	
2 ~	事務所	480.00	80.0	384.00	2,300	883,200	2.0	1,756,560	
3 ~ 8	事務所	480.00	80.0	384.00	2,200	844,800	4.0	3,532,800	
~									
~									
計		3,840.00	78.1	3,000.00		6,830,280		27,321,120 1,756,560	
年額支払賃料				6,830,280 円 × 12ヶ月 =					81,963,360 円
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 =					0 円
b共益費(管理費)の算出根拠									
その他の収入(駐車場使用料等)				20,000 円/台 × 8 台 × 12ヶ月 +					= 1,920,000 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金充当のため不要					0 円
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				81,963,360 円 × 5.0 % + 1,920,000 円 × 5.0 % =					4,194,168 円
以上計 + a+ - -									79,689,192 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				27,321,120 円 × 95.0 % × 1.00 % =					259,551 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 %) 1,756,560 円 × 95.0 % × 0.2060 =					343,759 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)				160,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =					1,520 円
総収益 + + +				80,294,022 円 (97,208 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西 3 1 C (賃) - 11404	2,507 (2,503)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[90.0]}$ [90.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,932	対象基準階の 月額実質賃料 2,921 円/㎡
b	八幡西 0 1 C (賃) - 10892	2,598 (2,491)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,879	月額支払賃料 (2,815 円/㎡)
c	八幡西 3 1 C (賃) - 11406	2,384 (2,378)	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	$\frac{100}{[95.0]}$ [95.0]	$\frac{100}{[85.0]}$ [85.0]	$\frac{100}{[100.0]}$ [100.0]	2,952	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	4,330,000 円	866,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	3,355,334 円	83,883,360 ×	4.0 %
公租公課	土地 1,087,900 円	査定額	
	建物 7,361,000 円	866,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	866,000 円	866,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	866,000 円	866,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	17,866,234 円 (	21,630 円 / m ²)	(経費率 22.3 %)
(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	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9300
(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	866,000,000 円	設計監理料率 219,000 円 / m ² × 3,840.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0660	躯体部分 0.0498 × 40 % +	仕上部分 0.0608 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	57,156,000 円 (69,196 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		80,294,022 円	
総費用		17,866,234 円	
純収益 -		62,427,788 円	
建物等に帰属する純収益		57,156,000 円	
土地に帰属する純収益 -		5,271,788 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		4,902,763 円 (5,936 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	111,426,432 円 (	135,000 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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	93,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 7日	(6)路線価	[平成31年1月]	74,000 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	北九州市八幡西区穴生1丁目9番13ほか1筆 穴生1-9-16				地積(㎡)	182	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)準防 (その他)					
	1:2	診療所 W 2	店舗、飲食店のほかマンションも見られる商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	穴生100m						
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 50m、北 150m			標準的使用	店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 20m、			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	穴生駅 北方100m	法令規制	近商(80,300)					
	地域要因の将来予測	近隣地域は私鉄電停近くの既存の商業地域であり、大きな変化も見られず、当面は現状を維持したまま推移していくものと予測され、地価水準については下落傾向に歯止めがかかった状態である。										
(3)最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,300 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び隣接市区の私鉄電停付近や幹線沿いに位置する商業地域等である。主たる需要者は、当該圏内に地縁を有する個人事業者や地場の法人などで、圏域外からの流入は少ないものの、業種業態によっては全国展開の企業も考えられる。圏域内の需給動向については、既存商業地の需要は低迷しているが、幹線道路沿いや駅至近のマンション併用可能な土地については、需要が回復している。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗・事務所の賃貸も見られるが、現況下では空店舗、空事務所も多く、マンション利用も多くなりつつあるため、求めた収益価格はやや不安定な点も認められる。さらに、自用目的の取引も多いため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、不動産の需給動向及び地域の推移並びに代表標準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境補正	街路交通環境行政その他		
値と格しをた	標準地番号	-	[]	100	100	[]		補正	行政	その他		
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		その他				
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	北九州八幡西(県) 5 - 9	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	街路交通環境行政その他	地域交通環境行政その他	-5.0 -4.0 -6.0 -5.0 0.0
	前年指定基準地の価格	75,100 円/㎡	[101.2]	100	100	[100.0]	93,400	補正	行政	その他		
	代表標準地	標準地						行政				
	公示価格	円/㎡						その他				
(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 92,500 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。						
	- 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		要因		(地域要因)	近隣地域は住宅利用も見られる商業地域で、空き店舗も見られるが、当該地域での商業地需要、マンション需要は回復傾向にある。						
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因の変動は見られない。						
	標準地番号		要因									
	公示価格		要因									
	変動率	年間	+0.5 %	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	八幡西01C-11317	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	南西4 m市道		近商 (80,240)		
b	八幡西01C-11209	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 北8 m 角地		近商 (90,300)		
c	八幡西01C-10298	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	北8 m市道 西4.4 m 準角地		近商 (90,300)		
d	八幡西01C-10604	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北東8.1 m市道 南西6.2 m 南東15 m 三方路		1住居 (70,200)		
e	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)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 75,625	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [92.2]	82,023	100 [86.5]	94,824	街路 交通・ 0.0	94,800	
b	() 80,922	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	78,801	100 [82.9]	95,055	接近 環境 0.0	95,100	
c	() 73,224	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	73,007	100 [79.1]	92,297	画地 行政 0.0	92,300	
d	() 54,034	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [78.0]	69,690	100 [77.6]	89,807	その他 0.0	89,800	
e	() 101,351	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	101,351	100 [100.0]	101,351	[100.0] 100	101,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -6.0	画地 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 -5.0	交通・接近 -3.0	環境 -10.0	画地 +3.0	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 -5.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 +1.0	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 -2.0	環境 -15.0	画地 -22.0	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 0.0	環境 0.0	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： 93,500 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	5,907,905	1,217,192	4,690,713	4,142,610	548,103	(0.9746) 534,181	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	12,422,814 円 (68,300 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	130.00	S	3 F	390.00		
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 %	182 ㎡	9.0 m × 20.0 m	前面道路：市道 20.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗兼共同住宅で、1階部分を店舗、2階以上は2DK程度の住戸を想定した。			有効率の理由	87.7 %	鉄骨造の建築物としては標準的。

(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 ~	店舗	130.00	75.0	97.50	1,950	190,125	4.0		760,500	
							2.0		380,250	
2 ~	共同住宅	130.00	94.0	122.20	1,290	157,638	1.0		157,638	
							1.0		157,638	
3 ~	共同住宅	130.00	94.0	122.20	1,290	157,638	1.0		157,638	
							1.0		157,638	
~										
~										
計		390.00	87.7	341.90		505,401			1,075,776	695,526
年額支払賃料						505,401 円 × 12ヶ月 =				6,064,812 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						共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%))						6,064,812 円 × 5.0 % 円 × % =				303,241 円
以上計 + a+ - -										5,761,571 円
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,075,776 円 × 95.0 % × 1.00 % =				10,220 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 %) 695,526 円 × 95.0 % × 0.2060 =				136,114 円
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % =				0 円
総収益 + + +						5,907,905 円 (32,461 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10895	1,485 (1,480)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,650	対象基準階の月額実質賃料 2,023 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10894	1,642 (1,603)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,053	月額支払賃料 (1,950 円/㎡)
c	八幡西01C (賃) - 10896	2,234 (2,229)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,234	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	301,500 円	60,300,000 ×	0.5 %
維持管理費	242,592 円	6,064,812 ×	4.0 %
公租公課	土地 40,000 円	査定額	
	建物 512,500 円	60,300,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	60,300 円	60,300,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	60,300 円	60,300,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,217,192 円 (	6,688 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	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	60,300,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 390.00 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 ×	4,142,610 円 (22,762 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		5,907,905 円	
総費用		1,217,192 円	
純収益 -		4,690,713 円	
建物等に帰属する純収益		4,142,610 円	
土地に帰属する純収益 -		548,103 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		534,181 円 (2,935 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	12,422,814 円 (	68,300 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	古澤不動産鑑定士事務所
北九州八幡西(県) 5 - 5	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 古澤 秀夫 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 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		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区町上津役西1丁目1488番5 町上津役西1-3-10				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	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	台形 1:2	医院 S 3	小売店舗、医院等が集まる国道沿いの商業地域	東13 m 国道	水道、ガス、下水	三ヶ森2.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 13 m 国道	交通 筑豊電鉄三ヶ森駅 南 東方 2.3 km	法令 近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道沿いの商業地域で、土地区画整理事業に伴う道路拡幅工事の進展により、店舗の連坦性が高まると考えられる。このような状況から、地価については下落傾向にあったが、下げ止まりの兆しが認められる。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	71,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	54,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び八幡東区内の商業地域である。主な需要者は、コンビニ経営者や郊外型店舗を展開する地場の事業者である。近隣地域における道路整備の遅れにより商業地の需要は低い状態が続いていたが、近年、土地区画整理事業に伴う道路拡幅工事が進展したことにより、商業地需要も高まりつつある。取引価格については、商業地の需要は高まりつつあるものの、土地取引はまだ少なく、中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(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、同一需給圏内の類似地域内の事例適格要件を備える取引事例を採用し、その事例を適切に補修正して試算した。収益価格は、周辺に店舗等の新規賃料の事例が少なく、適正な賃料水準を把握し難い状況であるため、やや規範性の劣るものとなっている。よって、不動産取引の需要に立脚した実証性の高い比準価格を標準として収益価格を関連付け、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	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 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
	八幡西 5 - 9		[100.0]	100	100	[100.0]	68,300	地 街路 +3.0 域 交通 +4.0 要 環境 +8.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格		100	[100.0]	[115.7]	100		
	79,000 円/㎡							
(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 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 69,000 円/㎡		価格変動状況要因	景気は、緩やかな回復基調が続いている。個人所得については業種により異なり、全体としては大きな変化はない。				
	- 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/㎡			土地区画整理事業による住宅地開発が進んでおり、下落傾向にあった商業地の取引価格についても下げ止まりの傾向が見られる。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	不動産の個別性に影響を及ぼす要因の変化は、特に見られない。				

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	八幡西01C - 10197	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西8 m市道		商業 (80,400)				
b	八幡西01C - 11324	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		2住居 (60,200)				
c	八幡西01C - 10796	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.8 m市道 北西5.7 m 角地		商業 (90,400) 地区計画等				
d	八幡西01C - 11209	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 北8 m 角地		近商 (90,300)				
e	八幡西01C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西22 m国道		2住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 64,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	66,620	$\frac{100}{[91.6]}$	72,729	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	72,700			
b	() 75,546	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,546	$\frac{100}{[102.6]}$	73,632	画地 0.0 行政 0.0	73,600			
c	() 67,146	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.7]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	71,492	$\frac{100}{[105.5]}$	67,765	その他 0.0	67,800			
d	() 80,922	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,801	$\frac{100}{[104.8]}$	75,192	その他 0.0	75,200			
e	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,867	$\frac{100}{[100.8]}$	67,328	$[100.0]$ 100	67,300			
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 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 -15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -4.0	交通・接近 -1.0	環境 +8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -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 +10.0	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 -4.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 -5.0	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： 71,300 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由		既成市街地であり、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)
	1,536,876	337,352	1,199,524	796,950	402,574	(0.9742) 392,188	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	8,913,364 円 (54,000 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	80.00	S 1 F		80.00		
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 %	165 ㎡	8.0 m × 17.0 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗は一等貸しである。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	80.00	100.0	80.00	1,624	129,920	4.0	519,680
~							2.0	259,840
~								
~								
計		80.00	100.0	80.00		129,920		519,680 259,840
年額支払賃料					129,920 円 × 12ヶ月 = 1,559,040 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 (%))					1,559,040 円 × 5.0 % + 円 × % = 77,952 円			
以上計 + a+ - -					1,481,088 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					519,680 円 × 95.0 % × 1.00 % = 4,937 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 %) 259,840 円 × 95.0 % × 0.2060 = 50,851 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 + + +					1,536,876 円 (9,314 円/㎡)			

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10894	1,642 (1,603)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,660	対象基準階の 月額実質賃料 1,685 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10904	1,706 (1,623)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	1,758	月額支払賃料 (1,624 円/㎡)
c	八幡西31C (賃) - 11402	1,572 (1,527)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,637	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	57,500 円	11,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	77,952 円	1,559,040 ×	5.0 %
公租公課	土地 81,200 円	査定額	
	建物 97,700 円	11,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	11,500 円	11,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	11,500 円	11,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	337,352 円 (	2,045 円 / m ²)	(経費率 22.0 %)
(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	11,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 80.00 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 ×	796,950 円 (4,830 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			1,536,876 円
総費用			337,352 円
純収益 -			1,199,524 円
建物等に帰属する純収益			796,950 円
土地に帰属する純収益 -			402,574 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		(	392,188 円 2,377 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	8,913,364 円 (		54,000 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	
北九州八幡西(県) 5 - 6	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	28,300,000 円	1㎡当たりの価格	85,700 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 4日	(6)路線価 [平成31年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 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		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区千代ヶ崎3丁目1番11 千代ヶ崎3-1-14				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)準防 (その他)	
	1:2	店舗S2	中低層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ路線商業地域	西22m市道	水道、ガス、下水	本城1.5km		
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 0m、南 160m、北 140m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 25m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	本城駅 北西方1.5km	法令規制	近商(80,200)	
	地域要因の将来予測	産業医科大学周辺の店舗、事務所、中層ビル等の所在する商業地域である。折尾駅を中心とする住宅地域は需要が旺盛である。当該地域の地価水準も横這いから上昇の傾向にあると予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,400 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、八幡西区北西部及び若松区西部の商業地域一円である。需要の中心は地元の地縁・血縁を持つ個人及び事業者である。幹線道路沿線の近隣住民の買回り品等を中心とする商業地域である。JR折尾駅を中心とする土地区画整理事業、折尾駅の改修等の事業が進行中の地域に近く、また産業医大周辺の住宅地の地価水準の上昇等の要因により、当該地域の地価水準も上昇の傾向にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域と判定した事例を採用した。比準価格は、幹線道路沿いの4事例を採用し要因格差を十分に検証した。収益価格が比準価格に比べ低く求められたのは、土地価格に見合う適正な賃料を徴収しがたい状況であるためと思われる。よって、商業地であるが比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年対象標準地との均衡を踏まえ、不動産の需給動向も考慮して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	対象基準地の規準価格(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 85,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔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〕 〔個別的要因〕	産業医大近くの幹線沿いの商業地域である。地域要因に大きな変化はない。周辺の住宅地の地価水準は上昇傾向にある。 個別的要因については、特に変動要因は認められない。		
変動率 年間 +0.8% 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

(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 - 11319	北九州市八幡西区		底地	()	ほぼ長方形	南西26.4 m市道		2住居 (60,200)		
b	八幡西01C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西22 m国道		2住居 (60,200)		
c	八幡西01C - 10899	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東18 m市道		近商 (80,200) 景観計画区域		
d	八幡西01C - 11206	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ整形	東18 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	(72,774)	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	73,065	100 [90.6]	80,646	街路 交通・ 0.0	80,600	
b	(66,667)	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	67,867	100 [77.8]	87,233	接近 環境 0.0	87,200	
c	(93,047)	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	104,006	100 [117.1]	88,818	画地 行政 0.0	88,800	
d	(82,336)	100 [85.0]	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	97,447	100 [113.0]	86,236	その他 0.0	86,200	
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 +0.07	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 -12.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0	画地 0.0	行政 -1.0	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 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 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 +13.0	画地 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	画地	行政	その他
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)
	2,857,296	617,808	2,239,488	1,323,630	915,858	(0.9742) 892,229	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	20,277,932 円 (61,400 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	95,500 円	19,100,000 ×	0.5 %
維持管理費	119,808 円	2,995,200 ×	4.0 %
公租公課	土地	202,000 円	査定額
	建物	162,300 円	19,100,000 × 50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	19,100 円	19,100,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	19,100 円	19,100,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	617,808 円 (	1,872 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	19,100,000 円	設計監理料率 143,000 円 / m ² × 130.00 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 ×	1,323,630 円 (4,011 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		2,857,296 円	
総費用		617,808 円	
純収益 -		2,239,488 円	
建物等に帰属する純収益		1,323,630 円	
土地に帰属する純収益 -		915,858 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		892,229 円 (2,704 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	20,277,932 円 (	61,400 円 / m ²)	

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	八幡西01C - 11401	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道 南東6.5 m 角地		商業 (90,400) 駐車付置義務				
b	八幡西01C - 11405	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	東20 m国道 北6 m 角地		2住居 (70,200) 居住誘導区域				
c	八幡西01C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道 東10 m 角地		1住居 (70,200)				
d	八幡西01C - 10914	北九州市八幡西区		更地	()	長方形	北東20 m市道 南東6 m 角地		1住居 (70,200)				
e	八幡西01C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西22 m国道		2住居 (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 64,986	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	92,837	$\frac{100}{[101.9]}$	91,106	街路 交通・ 0.0	91,100			
b	() 84,838	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	87,727	$\frac{100}{[92.7]}$	94,635	接近 環境 0.0	94,600			
c	() 90,112	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	87,686	$\frac{100}{[91.1]}$	96,252	画地 行政 0.0	96,300			
d	() 83,196	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[106.0]}$	78,487	$\frac{100}{[80.5]}$	97,499	その他 0.0	97,500			
e	() 66,667	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	67,867	$\frac{100}{[71.6]}$	94,786	[100.0] 100	94,800			
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 0.00	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 -2.0	画地 -30.0	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 -2.0	交通・接近 -4.0	環境 +6.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 -1.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	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 -7.0	環境 -5.0	画地 +6.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.20	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 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -7.0	その他 -10.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 94,800 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)
	3,548,820	759,200	2,789,620	1,489,950	1,299,670	(0.9742) 1,266,139	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	28,775,886 円 (77,800 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	150.00	S	1 F	150.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
商業準防	80 %	400 %	400 %	370 ㎡	19.0 m × 19.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	一棟貸しの平家建店舗を想定。			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	150.00	100.0	150.00	2,000	300,000	4.0	1,200,000	
~							2.0	600,000	
~									
~									
~									
計		150.00	100.0	150.00		300,000		1,200,000 600,000	
年額支払賃料				300,000 円 × 12ヶ月 =				3,600,000 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				一棟貸しの為計上しない					
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台 × 12ヶ月 +				= 0 円	
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金により担保されているので計上しない				0 円	
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				3,600,000 円 × 5.0 % + 円 × % =				180,000 円	
以上計 + a+ - -								3,420,000 円	
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,200,000 円 × 95.0 % × 1.00 % =				11,400 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 %) 600,000 円 × 95.0 % × 0.2060 =				117,420 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 + + +				3,548,820 円 (9,591 円/㎡)					

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10904	1,706 (1,623)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	2,113	対象基準階の 月額実質賃料 2,075 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10996	1,489 (1,489)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[92.0]}$	$\frac{100}{[82.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,974	月額支払賃料 (2,000 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	107,500 円	21,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	180,000 円	3,600,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 246,000 円	査定額	
	建物 182,700 円	21,500,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	21,500 円	21,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	759,200 円 (	2,052 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	21,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 150.00 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 ×	1,489,950 円 (4,027 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		3,548,820 円	
総費用		759,200 円	
純収益 -		2,789,620 円	
建物等に帰属する純収益		1,489,950 円	
土地に帰属する純収益 -		1,299,670 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,266,139 円 (3,422 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	28,775,886 円 (	77,800 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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 8	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	61,800,000 円	1㎡当たりの価格	80,200 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	64,000 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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区里中1丁目10番 里中1 6 14				地積 (㎡)	771	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)	
	1.5:1	店舗兼共同住宅 RC 3	各種の沿道サービス店舗等が建ち並ぶ商業地域	北西27 m 県道	水道、ガス、下水	永犬丸250 m		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、			規模	600 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	幹線道路の交差点周辺に飲食店を中心に小売店、事務所等が見られる商業地域	街路	2.7 m 県道	交通施設	永犬丸駅 南西方250 m 法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に特に変化はなく、当面は現状推移すると予測する。幹線道路の交差点周辺に沿道サービス店舗等が建ち並ぶ商業地域で、需要は回復基調にあり、地価は若干強含みで推移すると思料する。						
(3)最有効使用の判定	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	81,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	61,100 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円の幹線及び準幹線沿いの商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内外の自動車利用客をターゲットとする事業者である。幹線道路の交差点周辺に位置し、景気回復の影響を反映し、需要は比較的堅調に推移している。取引が少なく、取引規模等も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地 6 0 0 ㎡で 4, 3 0 0 ~ 5, 3 0 0 万円程度と推定される。							
(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、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
価と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	北九州八幡西(県) 5 - 9	[101.2]	100	100 [94.9]	[100.0]	80,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 75,100 円/㎡	100	[100.0]		100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 80,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	八幡西区の人口は微減、高齢化率は上昇傾向。景気回復により、路線商業地需要は比較的堅調で、地価は若干強含みで推移中。			
	- 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)	地域要因に特段の変動は見られない。幹線道路交差点周辺の路線商業地域で、需要は比較的堅調、地価は若干強含みで推移中。			
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因については特に変動は見られない。			

(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 - 11401	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道 南東6.5 m 角地		商業 (90,400) 駐車付置義務		
b	八幡西01C - 11405	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	東20 m国道 北6 m 角地		2住居 (70,200) 居住誘導区域		
c	八幡西01C - 11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道 東10 m 角地		1住居 (70,200)		
d	八幡西01C - 10804	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	西22 m国道		2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	() 64,986	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	92,837	100 [113.4]	81,867	街路 交通・ 0.0	81,900	
b	() 84,838	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [96.9]	87,727	100 [107.7]	81,455	接近 環境 0.0	81,500	
c	() 90,112	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [104.0]	87,686	100 [106.9]	82,026	画地 行政 0.0	82,000	
d	() 66,667	100 [100.0]	[101.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	67,867	100 [82.9]	81,866	その他 0.0	81,900	
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 +7.0	環境 0.0	画地 -30.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 +11.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 +6.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.20	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 -7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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： 81,800 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	24,473,698	5,581,500	18,892,198	16,767,000	2,125,198	(0.9534) 2,026,164	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	47,120,093 円 (61,100 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 (㎡)		
店舗兼共同住宅	300.00	R C 5 F		1,500.00		
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
近商準防	80 %	200 %	200 %	771 ㎡	36.0 m × 22.0 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階は部分貸し店舗、2～5階は約55㎡程度のファミリータイプ共同住宅を想定。			有効率の理由	89.0 %	当該建物の構造、階層としては標準的

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	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	85.0	255.00	2,500	637,500	4.0	2,550,000	2.0	1,275,000
2 ~ 5	共同住宅	300.00	90.0	270.00	1,250	337,500	1.0	337,500	1.0	337,500
~										
~										
~										
計		1,500.00	89.0	1,335.00		1,987,500				3,900,000 2,625,000
年額支払賃料						1,987,500 円 × 12ヶ月 = 23,850,000 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)						10,000 円/台 × 10 台 × 12ヶ月 + = 1,200,000 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金により担保されているので計上しない 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						23,850,000 円 × 5.0 % + 1,200,000 円 × 5.0 % = 1,252,500 円				
以上計 + a+ - -						23,797,500 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,900,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 37,050 円				
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 2,625,000 円 × 95.0 % × 0.2563 = 639,148 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 + + +						24,473,698 円 (31,743 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10905	2,748 (2,655)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [85.0]	100 [95.0]	100 [100.0]	100 [132.0]	2,578	対象基準階の月額実質賃料 2,615 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 11306	2,118 (1,880)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [95.0]	100 [95.0]	100 [88.0]	100 [104.0]	2,564	月額支払賃料 (2,500 円/㎡)
c	八幡西01C (賃) - 11201	2,263 (2,263)	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [91.0]	100 [90.0]	100 [103.0]	2,683	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	1,350,000 円	270,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,252,500 円	25,050,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 144,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,581,500 円 (	7,239 円 / m ²)	(経費率 22.8 %)
(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)	40 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	20 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9534
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	270,000,000 円	設計監理料率 175,000 円 / m ² × 1,500.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0621	躯体部分 0.0490 × 40 % +	仕上部分 0.0601 × 40 % +
			設備部分 0.0921 × 20 %
建物等に帰属する純収益 ×	16,767,000 円 (21,747 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			24,473,698 円
総費用			5,581,500 円
純収益 -			18,892,198 円
建物等に帰属する純収益			16,767,000 円
土地に帰属する純収益 -			2,125,198 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			2,026,164 円 (2,628 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	47,120,093 円 (		61,100 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	株式会社アプレイザル
北九州八幡西(県) 5 - 9	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	32,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,000 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 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	61,000 円 / m ²
(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	北九州市八幡西区三ヶ森 3 丁目 1 9 番ほか 1 筆 三ヶ森 3 - 13 - 9			地積 (m ²)	429	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200) 準防 (その他)	
	1 : 1.5	診療所 W 2	小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域	南西 8 m 県道	水道、ガス、下水	三ヶ森 90 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 24 m、規模 200 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	鉄道駅近くの古くからの商業地域	街路 8 m 県道	交通施設	筑豊電鉄三ヶ森駅 南東方 90 m	法令 近商 (80,200) 規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は私鉄電停近くにあつて、各種の小売店舗や金融機関等が建ち並び既存商業地域で若干閉鎖店舗も散見されるが、近年、空店舗は減少しており、地価水準は横ばいないし微増傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	58,200 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	対象基準地の同一需給圏は八幡西区中南部を中心とした商業地や私鉄電停近くに形成された商業地の存する範囲。圏域内での需給動向については、立地条件に優る幹線沿いの商業地等での取引が見られるが、総じて商業地の取引は少なく、また、取引価格にも個々の事情を反映し、ばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯を把握し難い状況である。圏域内での主な需要者は地場の個人事業主や中小の法人等と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の近隣地域では、小売店舗や飲食店舗、共同住宅などの賃貸物件も立地するが、自社自用の物件が多く、賃貸市場が成熟しているとはいえない。よつて、本件では上記の二試算価格の相対的な有効性の観点から、市場性を反映し実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を参考として調整を行い、また、前年価格との均衡や地域の不動産需給動向等にも留意して、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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 75,100 円 / m ² - 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 八幡西 5 - 8 公示価格 75,900 円 / m ² 変動率 年間 +1.2 % 半年間 +0.1 %			価格形成要因	変動状況	(一般的要因) 好調な景気動向を受け、立地条件等に優る商業地では商業地需要も回復している反面、既存商業地では地価の低迷が見られる。 (地域要因) 鉄道駅近くの生活幹線沿いに位置する古くからの近隣商業地で、大きな地域要因の変動は認められないが、地価は安定している。 (個別的要因) 特記すべき個別的要因の変動は見られない。		

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	八幡西01C - 10997	北九州市八幡西区				貸家建付地	()	不整形	東8 m県道 南6 m 二方路		近商 (80,200) 居住誘導区域			
b	八幡西01C - 10201	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北東8.7 m県道 南西3.2 m 二方路		1住居 (60,200)			
c	八幡西01C - 10295	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ正方形	北東19 m県道 北西6.1 m 角地		近商 (90,200)			
d	八幡西01C - 11324	北九州市八幡西区				建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		2住居 (60,200)			
e	八幡西01C - 11209	北九州市八幡西区				更地	()	ほぼ長方形	東8 m市道 北8 m 角地		近商 (90,300)			
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)			
a	(70,745)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	72,913	$\frac{100}{[93.0]}$	78,401	街路 交通・ 接近	0.0	78,400			
b	(48,453)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,890	$\frac{100}{[70.4]}$	76,548	環境 画地	0.0	76,500			
c	(62,823)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	62,030	$\frac{100}{[82.3]}$	75,371	行政	0.0	75,400			
d	(75,546)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	75,546	$\frac{100}{[93.0]}$	81,232	その他	0.0	81,200			
e	(80,922)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	78,801	$\frac{100}{[99.9]}$	78,880		[100.0] 100	78,900			
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 +0.09	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-7.0
b	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	-25.0
c	正常	% / 月 +0.15	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-20.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-7.0 0.0	環境 その他	0.0
e	正常	% / 月 +0.05	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	-3.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 78,500 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)
	8,823,301	1,772,166	7,051,135	5,921,940	1,129,195	(0.9500) 1,072,735	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	24,947,326 円 (58,200 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗兼共同住宅	186.00	S	3 F	558.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
近商準防	80 %	200 %	200 %	429 ㎡	18.0 m × 24.0 m	前面道路：県道 8.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階以上を共同住宅と想定した。			有効率の理由	93.3 %	同種同規模の建物として標準的な有効率。

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	186.00	90.0	167.40	1,800	301,320	4.0	1,205,280
							2.0	602,640
2 ~	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,270	224,409	1.0	224,409
							1.0	224,409
3 ~	共同住宅	186.00	95.0	176.70	1,270	224,409	1.0	224,409
							1.0	224,409
~								
~								
計		558.00	93.3	520.80		750,138		1,654,098
								1,051,458
年額支払賃料				750,138 円 × 12ヶ月 = 9,001,656 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 (%))				9,001,656 円 × 5.0 % + 円 × % = 450,083 円				
以上計 + a+ - -				8,551,573 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				1,654,098 円 × 95.0 % × 1.00 % = 15,714 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 %) 1,051,458 円 × 95.0 % × 0.2563 = 256,014 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円				
総収益 + + +				8,823,301 円 (20,567 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 11304	1,115 (1,069)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,570	対象基準階の 月額実質賃料 1,935 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10299	1,356 (1,354)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[78.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,830	月額支払賃料 (1,800 円/㎡)
c	八幡西01C (賃) - 10896	2,234 (2,229)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[109.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,157	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	431,000 円	86,200,000 ×	0.5 %
維持管理費	360,066 円	9,001,656 ×	4.0 %
公租公課	土地 76,000 円	査定額	
	建物 732,700 円	86,200,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	86,200 円	86,200,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	86,200 円	86,200,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,772,166 円 (	4,131 円 / m ²)	(経費率 20.1 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.7 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	1.0 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9500
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	86,200,000 円	設計監理料率 150,000 円 / m ² × 558.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	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 ×	5,921,940 円 (13,804 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		8,823,301 円	
総費用		1,772,166 円	
純収益 -		7,051,135 円	
建物等に帰属する純収益		5,921,940 円	
土地に帰属する純収益 -		1,129,195 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,072,735 円 (2,501 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	24,947,326 円 (	58,200 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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 5 - 10	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	51,500,000 円	1㎡当たりの価格	156,000 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 7日	(6)路線価	[平成31年1月] 路線価又は倍率	125,000 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	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区黒崎3丁目37番8 黒崎3-8-22				地積(㎡)	330	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,500) 防火 (その他) (100,500)	
(2)近隣地域	1:1	店舗兼共同住宅 SRC7	中高層ビル、店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	北25m 国道	水道、ガス、下水	黒崎150m		
	範囲	東 30m、西 40m、南 20m、北 0m		標準的使用	中高層店舗・事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 18m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	J R 駅近くの国道沿いに位置する商業地域	街路	2.5m 国道	交通施設	J R 黒崎駅 南西方150m	法令 商業(100,500) 規制
地域要因の将来予測	大型マンションの建設や国道200号沿線での店舗集積等の波及により、当該地域での用地需要もマンション用地需要の要素が強い部分もあるがやや回復している。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗・事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	160,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	113,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、J R 鹿児島本線沿線の各駅前幹線沿いに形成される商業地域。主な需要者は、当該圏域に地縁を有する地場の法人が大半を占めるものの、業種業態によっては全国展開の企業も多く存する。地域内の需給動向は、消費の低迷やJ R 黒崎駅の乗降客の減少もあるが、J R 黒崎駅外縁部の国道200号沿線の大型店舗の集積やマンション用地不足等により、需要の回復は認められる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では、店舗・事務所の賃貸も見られるが、現況下では空店舗、空事務所も多く、マンション利用も多くなりつつあるため、求めた収益価格はやや不安定な点も認められる。さらに、自用目的の取引も多いため、比準価格を重視し、収益価格を参考に、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公称価額と格しをた	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 円/㎡	[] / 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 補正 画地 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 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 156,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。			
	- 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/㎡				地域的な要因	近隣地域は、J R 黒崎駅至近の国道3号沿線にあり、周辺の国道200号での大型店舗の集積もあり、需要は回復の兆しが見られる。		
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因の変動は見られない。		

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	八幡西01C-10806	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道		商業 (80,400) 地区計画等 駐車付置義務		
b	八幡西01C-11401	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	北25 m国道 南東6.5 m 角地		商業 (90,400) 駐車付置義務		
c	八幡西01C-10899	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ整形	東18 m市道		近商 (80,200) 景観計画区域		
d	八幡西01C-11207	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北西18 m市道 東10 m 角地		1住居 (70,200)		
e	八幡西01C-10994	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南25 m国道 西8 m 角地		商業 (90,400) 居住誘導区域		
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	() 55,074	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [90.0]	102,846	100 [69.1]	148,836	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	149,000	
b	() 64,986	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	92,837	100 [64.1]	144,832	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	145,000	
c	() 93,047	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [90.0]	100 [100.0]	104,006	100 [60.6]	171,627	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	172,000	
d	() 90,112	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [104.0]	87,686	100 [51.7]	169,605	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	170,000	
e	() 75,274	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	95,474	100 [58.3]	163,763	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	164,000	
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 0.0	交通・接近 -4.0	環境 -20.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 -25.0	画地 -30.0	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 -2.0	交通・接近 -9.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	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 -12.0	環境 -25.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 0.0	交通・接近 -19.0	環境 -20.0	画地 -1.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 160,000 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)
	24,635,297	5,318,232	19,317,065	17,631,000	1,686,065	(0.9534) 1,607,494	(4.7 0.4) 4.3 %
	収益価格	37,383,581 円 (113,000 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	220.00	S R C 7 F			1,540.00	
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 %	330 ㎡	19.0 m × 18.0 m	前面道路：国道 25.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1階部分を店舗、2階部分を事務所、3階以上を2DK程度の共同住宅とした。			有効率の理由	85.7 %	S R C 造の建築物としては標準的。

(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 ~	店舗	220.00	70.0	154.00	2,600	400,400	4.0	1,601,600	2.0	800,800
2 ~	事務所	220.00	80.0	176.00	1,900	334,400	4.0	1,337,600		
3 ~ 7	共同住宅	220.00	90.0	198.00	1,390	275,220	1.0	275,220	1.0	275,220
~										
~										
計		1,540.00	85.7	1,320.00		2,110,900				4,315,300 2,176,900
年額支払賃料						2,110,900 円 × 12ヶ月 = 25,330,800 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						共益費を賃料に含めることが多く見られるため計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金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 (%))						25,330,800 円 × 5.0 % 円 × % = 1,266,540 円				
以上計 + a+ - -						24,064,260 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						4,315,300 円 × 95.0 % × 1.00 % = 40,995 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 %) 2,176,900 円 × 95.0 % × 0.2563 = 530,042 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 + + +						24,635,297 円 (74,652 円/㎡)				

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際実質賃料 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因の比較	基準階格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	八幡西01C (賃) - 10892	2,598 (2,491)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	2,911	対象基準階の月額実質賃料 2,720 円/㎡
b	八幡西01C (賃) - 10891	2,507 (2,503)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,388	月額支払賃料 (2,600 円/㎡)
c	八幡西01C (賃) - 10890	2,384 (2,378)	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	2,649	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	1,350,000 円	270,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	1,013,232 円	25,330,800 ×	4.0 %
公租公課	土地 120,000 円	査定額	
	建物 2,295,000 円	270,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	270,000 円	270,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	5,318,232 円 (	16,116 円 / m ²)	(経費率 21.6 %)
(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	270,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 1,540.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	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 ×	17,631,000 円 (53,427 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		24,635,297 円	
総費用		5,318,232 円	
純収益 -		19,317,065 円	
建物等に帰属する純収益		17,631,000 円	
土地に帰属する純収益 -		1,686,065 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,607,494 円 (4,871 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.3 %	
	37,383,581 円 (	113,000 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
北九州八幡西(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印
鑑定評価額	67,300,000 円		1㎡当たりの価格	28,800 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 2日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	北九州市八幡西区築地町2番2 築地町12 13			地積 (㎡)	2,338	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)		
	1:1	工場	中小規模工場、倉庫等が 建ち並ぶ工業地域	西10m 市道、 南側道	水道、 下水	黒崎2.2km	(その他) (70,200)		
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 150m、南 300m、北 500m		標準的使用	中小工場地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 50m、		規模	2,500㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記事項	都心に近い臨海工業地域	街路	10m市道	交通施設	JR黒崎駅北東方2.2km 法令 工専 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	周辺地域では有力企業等で設備投資が旺盛となっているほか、近隣地域においても工場のスクラップアンドビルド化が進んでおり、地域周辺の道路整備も相俟って、今後地価は、若干の上昇傾向で推移して行くと思われる。							
(3)最有効使用の判定	中小工場地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 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、八幡西区、若松区、戸畑区の臨海部を中心とする工業地でその範囲は北九州市一円に及び、需要者の中心は、主として新日鉄住金関連の地場の中小企業事業者等である。都心に近く黒崎バイパス等の交通アクセスに優れた工業地であり、近年、新規進出の動きや隣接地の買い増しも見られる等、域内で工場の再編が進んでいる。需要の中心となる価格帯は、画地規模によって様々であり、見出し難い状況である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の中小規模工場等が中心の工業団地で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の工業地の需給動向等の検討を踏まえ、比準価格をもっ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	対象標準地 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	対象標準地 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)対年ら 象標の 基準検 準価討 地格 の等 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 28,400 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		価格 変動 状況 要 因		(一般的 要因)	企業の業績は改善傾向で工場地の需要や設備投資等も増加基調にあるが、今後、米中経済摩擦や海外経済の減速等の影響が懸念される。			
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				(地域 要因)	鉄鋼業を主とする地域の関連産業等の業績は改善し、設備投資も順調に伸びており、地価は引き続き安定的に推移するものと予測する。			
					(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	八幡西01C - 10810	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西10 m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地域				
b	八幡西01C - 10815	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ整形	接面道路なし		準工				
c	若松01C - 10321	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東16 m道路 南西8 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区				
d	戸畑01C - 10504	北九州市戸畑区		更地	()	長方形	東20 m市道		準工 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 20,178	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[76.5]}$	26,561	$\frac{100}{[92.2]}$	28,808	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	28,800			
b	() 16,360	$\frac{100}{[110.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[50.0]}$	29,745	$\frac{100}{[107.4]}$	27,696	画地 0.0 行政 0.0	27,700			
c	() 20,200	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	20,000	$\frac{100}{[71.3]}$	28,050	その他 0.0	28,100			
d	() 37,020	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	37,094	$\frac{100}{[126.1]}$	29,416	その他 0.0	29,400			
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -23.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 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 -5.0	画地 -50.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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 -25.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +6.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 28,800 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) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の中小工場や倉庫等の多い工業地域で、賃貸市場が形成されていないため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

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	西澤不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西澤 義男 印

鑑定評価額	353,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 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 7日	(6) 路線価	[平成31年1月]	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		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	北九州市八幡西区洞北町1番85 洞北町3-1				地積 (㎡)	13,512	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	工専 (60,200)	
	1:1.5	工場兼事務所 S2	中小工場、営業所兼倉庫、工場等が混在する工業地域	南東18m 市道、南西側道	水道、下水	陣原1.2km	(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 600m、西 200m、南 0m、北 500m			標準的使用	中規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 80m、奥行 約 125m、			規模	10,000㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	中規模工場のほか、業務施設等も見られる。	街路	1.8m市道	交通施設	JR陣原駅 北方1.2km 法令 工専 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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	対象基準地の同一需給圏は、北九州市及び周辺地域の工業地域。圏域内での主な需要者は、既存の大企業関連の事業所あるいは地場の関連法人等と考えられる。圏域内における工業地の需給動向は、回復基調にあり、一部の工業地で北九州市の分譲した分は完売となり、周辺地域を斡旋するまで回復が見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格のみしか得られなかった。当該比準価格は不動産の市場性に着目して求めたもので、その有効性は採用した取引事例の適否に依存する。本件では対象標準地と類似する臨海部の工業地の事例を中心に収集・採用していることから求められた比準価格は市場性を反映した客観性のある価格であると判断出来る。さらに、不動産の需給動向及び地域の推移並びに周辺公示価格等との検討を踏まえて、比準価格をもって鑑定評価額を表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 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	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 26,000 円/㎡			価格変動形状要因	変動状況	要因	景気は輸出や生産の弱さが続いているものの緩やかに回復している。但し通商問題の動向や中国経済の先行きに留意する必要がある。	
	- 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 公示価格 円/㎡						地域内の特段の変動要因はないが、国内景気回復による経済の持ち直しもあり、設備投資もみられるようになった。需要も回復傾向。		対象基準地は角地であるが特段の効用の増加は見られず、個別的要因の変動は認められない。
変動率		年間	+0.4 %	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	八幡西01C - 10810	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	西10 m市道		工専 (60,200) 景観形成誘導地域		
b	若松01C - 10899	北九州市若松区		更地	()	ほぼ整形	東18 m市道 東8 m 二方路		準工 (70,200) 臨港地区		
c	若松01C - 11095	北九州市若松区		更地	()	ほぼ台形	北14 m道路 南東25 m 角地		工専 (70,200)		
d	若松01C - 11519	北九州市若松区		更地	()	不整形	北14 m市道		工専 (60,200)		
e	若松01C - 10321	北九州市若松区		更地	()	ほぼ長方形	南東16 m道路 南西8 m 角地		工専 (70,200) 臨港地区		
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	() 20,178	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [76.5]	26,561	100 [96.0]	27,668	街路 交通・ 0.0	27,700	
b	() 33,653	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [105.0]	32,050	100 [118.6]	27,024	接近 環境 0.0	27,000	
c	() 20,631	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [100.0]	20,755	100 [81.8]	25,373	画地 行政 0.0	25,400	
d	() 19,205	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	19,205	100 [80.9]	23,739	その他 0.0	23,700	
e	() 20,200	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	20,000	100 [75.1]	26,631	[100.0] 100	26,600	
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 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -23.5	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 0.0	交通・接近 -2.0	環境 +10.0	画地 +5.0	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 -1.0	交通・接近 -13.0	環境 -5.0	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 -14.0	環境 -5.0	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 0.0	交通・接近 -21.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため。				
(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	対象基準地の属する近隣地域は、都市計画法上、工業専用地域に指定された工業地域にあって、地域内では自家用の建物が殆どであり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
北九州八幡西(県) 9 - 3	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	53,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,100 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 9日	(6) [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	北九州市八幡西区則松5丁目1898番ほか1筆 則松5-10-38			地積 (㎡)	1,334	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)	
	1.2:1	工場兼事務所 S2	中小規模の工場、倉庫等のほか住宅も混在する地域	南西4m 市道	水道、 ガス、 下水	折尾1.7km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 50m、南 200m、北 100m			標準的使用	中規模工場地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、			規模	1,500㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR折尾駅東方1.7km	法令	準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	従来からの住商工混在地域として概ね成熟しており、当面、地域要因に大きな変動はないと思料されるが、各種用途への需要回復を反映して、地価水準については、上昇傾向にて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	40,100 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	北九州市及び隣接市町における住商工混在地帯を同一需給圏の範囲と把握する。不動産市場における主たる需要者は、工業事業者、物流業者、倉庫業者等が中心になると考えられるが、生活利便性を指向して、住宅地としての需要も想定されるなど、用途の多様性が認められる地域である。市場において取引される価格帯については、規模、業種、業態等による相違もあることからばらつきがあるのが実情であり、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、工場、倉庫を主体として住宅等も混在する地域である。自用の物件が多く賃貸市場が未成熟であり、収益性が取引の指標とはなっていないことから収益価格については試算できなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格であると判断される比準価格を重視し、周辺の公示地等とのバランス検討を踏まえ、さらに、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域交通環境行政その他
(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 39,900 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/㎡			価格形成要因	変動状況	<p>〔一般的要因〕 八幡西区では人口減少と高齢化の進展が続いている。ただし、市内の他区と比較すると、その進展の度合いは緩やかとなっている。</p> <p>〔地域要因〕 幹線道路背後の住商工混在地域であり、用途の多様性が認められる。各用途への需要は概ね堅調である。</p> <p>〔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。</p>		
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	八幡西01C - 10909	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ長方形	北西6.8 m県道		準工 (60,200)		
b	八幡西01C - 10101	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	西4.5 m市道 南4 m 角地		1住居 (70,180)		
c	八幡西01C - 10306	北九州市八幡西区		更地	()	ほぼ台形	北東6 m市道 西6 m 南3.5 m 三方路		1住居 (70,200)		
d	八幡西01C - 10201	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8.7 m市道 南西3.2 m 二方路		1住居 (60,200)		
e	八幡西01C - 10302	北九州市八幡西区		建付地	()	不整形	南東16 m市道 北西4.9 m 二方路		1住居 (60,200) 土砂災害特別区域		
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	() 52,681	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	52,839	$\frac{100}{[131.1]}$	40,304	街路 0.0 交通・接近 0.0	40,300	
b	() 48,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	49,031	$\frac{100}{[120.3]}$	40,757	環境 0.0	40,800	
c	() 33,426	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[85.3]}$	49,081	$\frac{100}{[124.0]}$	39,581	画地 0.0	39,600	
d	() 48,453	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	53,464	$\frac{100}{[127.6]}$	41,900	行政 0.0 その他 0.0	41,900	
e	() 39,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[72.2]}$	55,127	$\frac{100}{[137.3]}$	40,151	[100.0] 100	40,200	
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 +0.04	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 +26.0	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 +1.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 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 +2.0	環境 +18.0	画地 -14.7	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 +5.0	交通・接近 -2.0	環境 +24.0	画地 +1.0	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 +10.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -9.7	行政 -20.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 40,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	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		工場、倉庫は自己所有のものが多く、工場の賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	けやき不動産鑑定事務所
北九州八幡西(県) 9 - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 橋本 英樹 印

鑑定評価額	105,000,000 円	1㎡当たりの価格	59,200 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 10日	(6)路線価	[平成31年1月] 47,000 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	北九州市八幡西区陣原2丁目11番9ほか1筆 陣原2-11-9				地積(㎡)	1,777	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)準防				
	2:1	倉庫兼事務所 S2	事務所、倉庫、工場等のほか住宅も混在する地域	北8m市道、東側道	水道、ガス、下水	陣原600m	(その他) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 50m、北 150m			標準的使用	倉庫兼事務所地					
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 25m、			規模	1,000㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後に事務所、倉庫、工場等のほか共同住宅、一般住宅等も混在する地域	街路	8m市道	交通施設	陣原駅 南方600m 法令 準工(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	各種事務所、倉庫、工場としての利用が中心だったが、近年は最寄り駅までの距離や画地規模、価格水準等からマンション立地特性が認められ、中長期的には中高層住宅地域へ移行すると思料する。									
(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,400 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は、八幡西区及び周辺市区町一円で、特に同区の工場や倉庫、事業所等のほか一般住宅、共同住宅も見られる地域と代替性が高い。需要者の中心は自用目的の事業者やマンション業者等である。最寄り駅まで徒歩圏内にあり、近年は工場や倉庫跡地に中層マンションの建設も見られ、需要は堅調に推移している。取引が少なく、取引規模も様々で、需要の中心的価格帯は把握困難だが、土地1,000㎡で5,300~6,300万円程度と推定される。										
(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、周辺類似地域内の信頼性の高い取引事例により試算しており、現実市場生起の地価現象を反映しえたと思料される。収益価格は、想定上の不確定要素の混入があるうえ、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、低位に試算された。よって規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、近隣地域の地域的特性の推移動向、需要動向並びに単価と総額の関連の適否、さらに最近の不動産市場状況も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準街路	地街路	
	標準地番号	-						標準化	域交通		
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		補正	要環境		
			100	[]	[]	100		画地	因行政		
								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	標準街路	地街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化	域交通		
			100	[]	[]	100		補正	要環境		
								画地	因行政		
								行政	その他		
(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 57,800 円/㎡			価変動 格形成 状況 要因	〔一般的要因〕	好調な企業業績を背景とした新規設備投資も比較的堅調であり、八幡西区内の工業地需要及び地価は若干強含みで推移中。					
	- 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〕	最寄り駅徒歩圏の利便性が比較的良好な地域で、事業用地のほかマンション立地特性もあり、需要及び地価は強含みで推移中。				
	変動率	年間	+2.4 %	半年間	%		〔個別的要因〕	個別的要因については特に変動は見られない。			

(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-10604	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	北東8.1 m市道 南西6.2 m 南東15 m 三方路		1住居 (70,200)		
b	八幡西01C-10305	北九州市八幡西区		建付地	()	長方形	南8 m市道		1住居 (60,200)		
c	八幡西01C-11324	北九州市八幡西区		建付地	()	ほぼ長方形	北東8 m市道		2住居 (60,200)		
d	八幡西01C-11097	北九州市八幡西区		更地	()	不整形	西4 m市道 南6 m 二方路		準工 (70,200)		
e	八幡西01C-10998	北九州市八幡西区		貸家建付地	()	ほぼ正方形	西5.6 m市道		準工 (60,200) 居住誘導区域		
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	() 54,034	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [78.0]	69,690	100 [125.5]	55,530	街路 交通・ 0.0	57,200	
b	() 74,622	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	74,920	100 [118.8]	63,064	接近 環境 0.0	65,000	
c	() 75,546	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	75,546	100 [111.0]	68,059	画地 行政 +3.0 0.0	70,100	
d	() 52,867	100 [85.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [92.7]	67,296	100 [119.2]	56,456	その他 0.0	58,100	
e	() 64,989	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	71,481	100 [119.7]	59,717	[103.0] 100	61,500	
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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +23.0	画地 -22.0	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 0.0	交通・接近 -5.0	環境 +25.0	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 -9.0	環境 +22.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +2.0	環境 +27.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.02	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +26.0	画地 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 60,400 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	17,843,280	3,668,600	14,174,680	10,533,600	3,641,080	(0.9742) 3,547,140	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	80,616,818 円 (45,400 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)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	760,000 円	152,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	561,600 円	18,720,000 ×	3.0 %
公租公課	土地 751,000 円	査定額	
	建物 1,292,000 円	152,000,000 ×	50.0 % × 17.00 / 1000
損害保険料	152,000 円	152,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	152,000 円	152,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	3,668,600 円 (	2,064 円 / m ²)	(経費率 20.6 %)
(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	152,000,000 円	設計監理料率 123,000 円 / m ² × 1,200.00 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 ×	10,533,600 円 (5,928 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			17,843,280 円
総費用			3,668,600 円
純収益 -			14,174,680 円
建物等に帰属する純収益			10,533,600 円
土地に帰属する純収益 -			3,641,080 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			3,547,140 円 (1,996 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	80,616,818 円 (		45,400 円 / m ²)