

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
みやこ(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	4,980,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	京都府みやこ町犀川本庄字八反田2 2 0番2				地積 (㎡)	470	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		準都計 (70,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東4 m 町道	水道、下水	犀川400 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 80 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 25 m、			規模	400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 犀川駅 南方400 m	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は犀川地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化が進むなか土地需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または町内に地縁を有するエンドユーザーと想定される。犀川地区における不動産取引は、住み替え需要が主で他地域からの流入は見込めず、少子高齢化の影響から住宅地の需要は減退しており地価水準も下落傾向が続いている。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1㎡当たり1万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	みやこ(県) - 4							
	前年指定基準地の価格	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	10,400		
	14,700 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 139.1 ]	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 10,800 円/㎡		価格変動状況 要因	(一般的 要因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は40%を上回っている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域 要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的 要因)	個別的要因に変動は認められない。			
	変動率	年間 -1.9 %	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	みやこ5C - 11001	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南東8 m町道		準都計 (70,200)				
b	みやこ5C - 10302	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ台形	東4.3 m道路 南7 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)				
c	みやこ5C - 20351	京都府みやこ町		建付地	( )	長方形	北東6 m国道		(都) (70,200)				
d	築上5C - 21152	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	東5 m町道		準都計 (60,200)				
e	築上5C - 11103	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東3.4 m町道		準都計 (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	( ) 10,673	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,673	$\frac{100}{[ 99.6]}$	10,716	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	( ) 10,123	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	9,597	$\frac{100}{[ 95.1]}$	10,091		10,100			
c	( ) 4,177	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.7]}{100}$	$\frac{100}{[ 50.0]}$	$\frac{100}{[ 70.0]}$	11,779	$\frac{100}{[106.6]}$	11,050		11,100			
d	( ) 4,859	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.1]}{100}$	$\frac{100}{[ 45.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,593	$\frac{100}{[ 98.6]}$	10,743		10,700			
e	( ) 10,017	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[ 98.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,877	$\frac{100}{[ 92.0]}$	10,736	<b>[100.0]</b> 100	10,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -7.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	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 -2.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	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 +10.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	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
e	正常	% / 月 -0.16	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 +1.0	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： 10,600 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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、既成住宅地域で自用の戸建住宅が標準的使用にあり、賃貸市場が未成熟で、かつ当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アブレイザル
みやこ(県) - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	7,680,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	8,650 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 5 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	京都府みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	888	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	( 都 ) ( 70,200 )			
	台形 1 : 2	住宅 W 2	県道背後の古くからの農家住宅地域	南西 4 m 町道、南東側道	水道	新豊津 3.6 km	( その他 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 24 m、			規模 900 m <sup>2</sup> 程度、			形状 ほぼ台形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 町道	交通 新豊津駅 南東方 3.6 km	法令 ( 都 ) ( 70,200 )	規制			
(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	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	8,650 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の農家集落地域である。主たる市場参加者は同一需給圏内に在住または町内に地縁を有するエンドユーザーに限定される。当該圏域内においては、住み替え需要が中心で他地域からの流入が見込まれないこと、少子高齢化の進行などから既成住宅地の需要は減退しており、地価水準も下落傾向が続いている。取引の価格帯は地区中心部への接近性の程度に応じて異なるが 1 m <sup>2</sup> 当たり 9 千円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、みやこ町郊外の農家住宅地域であり収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーと想定され、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公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 / m <sup>2</sup> )	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他		
	標準地番号	-	100	100	[ ]			標準 交通 環境 画地 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 <sup>2</sup> )	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 交通 環境 画地 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 8,750 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因の	〔 一般的 要因 〕	圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は 4 0 % を上回っている。			〔 地域 要因 〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。需要者が限定される農家住宅地域であり需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。	
	- 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				〔 個別的要因 〕	個別的要因に変動は認められない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号	-				公示価格	円 / m <sup>2</sup>			
変動率		年間	-1.1 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

みやこ(県)

- 2

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等
a	みやこ5C - 10404	京都府みやこ町				建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.5 m 県道 北西4 m		(都) (80,200)
b	築上5C - 20852	築上郡築上町				更地	( )	ほぼ整形	北9.3 m 県道 西4 m		準都計 (70,200)
c	行橋5C - 10902	行橋市				更地	( )	ほぼ台形	北5.2 m 市道 南東4.5 m		(都) (80,200)
d	行橋5C - 20351	行橋市				更地	( )	ほぼ整形	北東4.4 m 市道 東4.4 m		(都) 1 中専 (70,176)
e	築上5C - 20854	築上郡築上町				更地	( )	袋地等	北西6.5 m 県道 南東2 m 二方路		準都計 (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	( ) 7,787	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	7,641	100 [ 88.4 ]	8,644	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	8,640
b	( ) 9,386	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	9,073	100 [ 96.6 ]	9,392	環境 画地	0.0 0.0	9,390
c	( ) 7,508	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	7,709	100 [ 91.8 ]	8,398	行政	0.0	8,400
d	( ) 9,086	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	8,908	100 [106.1]	8,396	その他	0.0	8,400
e	( ) 7,003	100 [100.0]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 76.8 ]	8,954	100 [103.2]	8,676	[100.0] 100		8,680
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +1.0	環境 -15.0	画地 +1.0	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 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 +2.0	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 +1.0	環境 -10.0	画地 -3.1	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 +4.0	環境 +2.0	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 +10.0	環境 -8.0	画地 -23.2	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,650 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は、既成の農家住宅地域で自用の戸建住宅が標準的使用にあり、賃貸市場が未成熟で、かつ当該基準地の最有効使用も戸建住宅地と判定されるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	京都府みやこ町犀川木井馬場字作松656番1				地積(㎡)	765	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の現況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	台形1.5:1	住宅W2	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域	西6m 国道	-	犀川4.2 km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 400 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 31 m、奥行 約 21 m、		規模	650㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	6 m 国道	交通施設	犀川駅 南東方4.2 km 法令 準都計(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	既存の農家集落地域であり、取引も少なく地価は下落傾向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	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、ミニ開発が、少し見られる程度である。需給動向については、当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格価と格しをた	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	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 5,400 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	京築の経済は、回復している。みやこ町の人口は継続的に減少傾向。高齢化率は40%を超え県下上位にある。				
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格 円/㎡			(地域要因)	郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。				
	変動率	年間	-0.9%	半年間		%	(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

(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	みやこ5C - 11003	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)					
b	みやこ5C - 11004	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	西5 m町道 北4 m 準角地		準都計 (80,200)					
c	みやこ5C - 11002	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南西4.5 m町道 北東4.5 m 二方路		準都計 (80,200)					
d	みやこ5C - 10303	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.4 m道路		(都) (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	( ) 5,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,828	$\frac{100}{[109.1]}$	5,342	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	5,340				
b	( ) 6,628	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,479	$\frac{100}{[120.7]}$	5,368	0.0 0.0 0.0	5,370				
c	( ) 7,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,115	$\frac{100}{[132.7]}$	5,362	0.0	5,360				
d	( ) 6,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,885	$\frac{100}{[128.6]}$	5,354	0.0	5,350				
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		$[100.0]$ 100					
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 +7.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
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 +6.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -6.0	環境 +44.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
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 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0
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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由										〔比準価格： 5,350 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの農家住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
みやこ(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	9,000,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	京都府みやこ町豊津字石走り628番4				地積(㎡)	625	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	(都)(70,200)			
	長方形1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北東4.5m町道	水道、下水	新豊津1.2km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南300m、北300m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約23m、奥行約27m、規模		620㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	4.5m町道	交通施設	新豊津駅 東方1.2km 法令(都)(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は豊津地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化が進むなか土地需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または地縁を有するエンドユーザーである。豊津地区における不動産取引の中心は住み替え需要で他地域からの流入は見込まれず、少子高齢化の影響から住宅地の需要が減退しており地価水準も下落傾向が続いている。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1㎡当たり1万円台前半から中盤である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が標準的使用であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示準格	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	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	[ ]				
	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	[ ]				
		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 14,700 円/㎡		-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		価格変動状況要因	(一般的要因)	圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は40%を上回っている。			
	代表標準地	標準地	公示価格 円/㎡			(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。			
	標準地番号	-	公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動は認められない。			
	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	みやこ5C - 20350	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ整形	東6 m国道		(都) (70,200)				
b	築上5C - 10802	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	北東4.1 m町道		(都) (60,200)				
c	築上5C - 11104	築上郡築上町		建付地	( )	不整形	東7.4 m町道		準都計 (60,200)				
d	行橋5C - 20350	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	南西4.2 m市道		(都) (70,200)				
e	行橋5C - 10701	行橋市		更地	( )	正方形	北6.7 m私道		(都) (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	( ) 15,120	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,908	$\frac{100}{[102.0]}$	14,616	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	14,600			
b	( ) 14,923	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,804	$\frac{100}{[104.0]}$	14,235	画地 0.0 行政 0.0	14,200			
c	( ) 8,959	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[ 63.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	14,499	$\frac{100}{[111.2]}$	13,039	その他 0.0	13,000			
d	( ) 13,469	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	14,966	$\frac{100}{[104.9]}$	14,267	その他 0.0	14,300			
e	( ) 14,451	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,335	$\frac{100}{[ 97.9]}$	14,642	[100.0] 100	14,600			
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	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 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 0.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +7.0	環境 -2.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -3.0	環境 -2.0	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： 14,400 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 5	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	3,500,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 5 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 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	京都府みやこ町勝山黒田字向原 1 0 2 0 番 3				地積 ( m <sup>2</sup> )	229	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 ( 70,200 )			
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東 4.7 m 町道	水道	行橋 5.4 km	( その他 )			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 16 m、規模		200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の既成住宅地域	街路	4.7 m 町道	交通施設	行橋駅 西方 5.4 km 法令 準都計 ( 70,200 ) 規制			
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、人口減少等から地価は、弱含みで推移している。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 円 / m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、ミニ開発が、少し見られる程度である。需給動向については、当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域舞に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、指定基準地との検討、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]				
			100	[ ]	[ ]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやこ(県) - 4	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 <sup>2</sup> )	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	14,700 円 / m <sup>2</sup>	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	15,200			
			100	[ 100.0 ]	[ 95.0 ]	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 15,600 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m <sup>2</sup>		変動状況	要因	京築の経済は、回復している。みやこ町の人口は継続的に減少傾向。高齢化率は 40% を超え県下上位にある。			
	変動率	年間 -1.9 %	半年間	%			農家住宅、一般住宅が混在する地域であり、特に大きな変動は認められない。			
							対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

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	みやこ5C - 10302	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ台形	東4.3 m道路 南7 m 北4 m 三方路		(都) (80,200)		
b	苅田5C - 11009	京都府苅田町		更地	( )	不整形	北10 m県道		「調区」 (70,200)		
c	苅田5C - 11313	京都府苅田町		更地	( )	ほぼ台形	南東6 m町道		準都計 (60,200)		
d	みやこ5C - 11001	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南東8 m町道		準都計 (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	( ) 10,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	9,597	$\frac{100}{[ 63.0]}$	15,233	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,200	
b	( ) 8,518	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	9,464	$\frac{100}{[ 61.5]}$	15,389	画地 0.0 行政 0.0	15,400	
c	( ) 9,297	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,278	$\frac{100}{[ 61.4]}$	15,111	その他 0.0	15,100	
d	( ) 10,673	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,673	$\frac{100}{[ 69.6]}$	15,335	その他 0.0	15,300	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	[ ] 100	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.13	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 -40.0	画地 +4.0	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 +2.0	環境 -42.0	画地 -10.0	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 +2.0	環境 -41.0	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 -31.0	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： 15,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自己所有の戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、適切な賃貸事例の収集が困難なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ



(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	みやこ5C - 11001	京都府みやこ町				更地	( )	長方形	南東8m町道		準都計 (70,200)
b	みやこ5C - 10302	京都府みやこ町				建付地	( )	ほぼ台形	東4.3m道路 南7m 北4m 三方路		(都) (80,200)
c	みやこ5C - 10404	京都府みやこ町				建付地	( )	ほぼ長方形	南西7.5m県道 北西4m 角地		(都) (80,200)
d	行橋5C - 10712	行橋市				更地	( )	台形	南4m未舗装道路		(都) (70,200)
e	行橋5C - 10903	行橋市				建付地	( )	ほぼ整形	北西6.5m県道		(都) (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	( ) 10,673	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	10,673	100 [ 89.9 ]	11,872	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	11,900
b	( ) 10,123	100 [100.0]	[ 98.6 ] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	9,597	100 [ 85.3 ]	11,251	環境 画地	0.0 0.0	11,300
c	( ) 7,787	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	7,641	100 [ 68.6 ]	11,138	行政	0.0	11,100
d	( ) 10,600	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3 ]	11,715	100 [ 97.0 ]	12,077	その他	0.0	12,100
e	( ) 11,533	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,533	100 [ 95.9 ]	12,026	[100.0] 100		12,000
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 +12.0	環境 -25.0	画地 0.0	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 +30.0	環境 -35.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	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 -40.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -2.0	画地 -9.7	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 +9.0	交通・接近 +6.0	環境 -17.0	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： 11,700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	農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書 ( 令和 5 年地価調査 )

令和 5 年 7 月 25 日提出  
みやこ(県) - 7 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: みやこ(県) - 7, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 土橋 幸夫

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 6,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和 5 年 7 月 1 日 and 令和 5 年 7 月 10 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Includes details like '農家住宅地', '5,500 円/㎡', and '1,189 ( )'.

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	みやこ5C - 11003	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ5C - 10303	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ長方形	北東4.4 m道路		(都) (70,200)		
c	みやこ5C - 10304	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ台形	南6 m町道		(都) (70,200)		
d	みやこ5C - 11002	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南西4.5 m町道 北東4.5 m 二方路		準都計 (80,200)		
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	( ) 5,828	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,828	$\frac{100}{[108.5]}$	5,371	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,370	
b	( ) 6,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.8]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,885	$\frac{100}{[124.3]}$	5,539	画地 0.0 行政 0.0	5,540	
c	( ) 6,364	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	6,659	$\frac{100}{[119.5]}$	5,572	その他 0.0	5,570	
d	( ) 7,257	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	7,115	$\frac{100}{[127.1]}$	5,598	その他 0.0	5,600	
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +23.0	環境 -10.0	画地 0.0	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 -3.0	交通・接近 +22.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +36.0	環境 -13.0	画地 -5.0	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 +7.0	環境 +20.0	画地 +2.0	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： 5,500 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			適切な造成事例がないため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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 農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

# 鑑定評価書（令和 5年地価調査）

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

鑑定評価額	60,800,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路 線 価	[令和 5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和 5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	京都府みやこ町勝山松田字五反田1215番1外				地積(㎡)	2,752	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	準都計(70,200)	
	不整形1.2:1	店舗W2	ドライブイン等の店舗が見られる路線商業地域	北西13m国道、南西側道	-	行橋8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m			標準的使用	沿道型施設用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 40m、奥行 約 60m、			規模	2,500㎡程度、形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 13m国道	交通 行橋駅 南西方8km	法令 準都計(70,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	沿道型施設用地				(4)対象基準地の個別的要因	形状角地	0.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	15,600 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	同一需給圏はみやこ町ほか周辺市町を含めた幹線街路沿いの商業地域。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性を有する個人、法人事業者等。各種路線型施設の建ち並ぶ地域であるが集積度はやや低く、福祉関連施設の進出は見られなかったが地域経済の低迷、投資への慎重姿勢の下、商況は厳しい。ただ、コロナ禍の影響が薄らぐ中、国道201号線整備への期待も高まり、長期に及び地価下落もあって、地価は底打ち。中心価格帯は規模、参入資本の寡多により指摘し難い。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内は自用の店舗が中心であり、賃貸市場の熟成の程度は低い。また、対象地は規模が大きく収益性が頭打ちとなる傾向から、収益価格を指標とするまでには到っていない。よって、自用目的下での取引事例に基づいた市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格を参考に、さらに、地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 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
	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 22,100 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	{ 一般的 要 因 }	コロナ禍の影響も薄れつつあり、低金利が不動産市況を後押しするが、当町の趨勢、経済の先行き不透明感から地価は弱含みで推移。			
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			{ 地域 要 因 }	路線商業地域であるが、店舗の連担性は低く、周辺地域との相対的競争力低下から需要は低迷。ただ、交通量は多く地価は底打ちの感。			
変動率 年間 0.0 % 半年間 %				{ 個別的 要 因 }	特にない。			

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	みやこ5C - 20450	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ整形	東6 m国道		(都) (70,200)		
b	豊前5C - 20750	豊前市		建付地	( )	台形	北東5 m市道 北西2 m 準角地		(都) 商業 (100,300)		
c	豊前5C - 11105	豊前市		底地	( )	不整形	東16 m県道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	吉富5C - 10506	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	北西8 m県道		(都) 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	( ) 15,120	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	15,060	100 [ 75.3 ]	20,000	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,000	
b	( ) 17,005	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 92.2 ]	18,222	100 [ 82.1 ]	22,195	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	22,200	
c	( ) 22,083 36,805	100 [125.0]	[ 98.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 95.0 ]	30,560	100 [135.1 ]	22,620	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0	22,600	
d	( ) 17,096	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [ 81.0 ]	20,980	100 [ 94.4 ]	22,225	その他 0.0	22,200	
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +9.0	環境 -28.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +15.0	環境 -23.0	画地 -7.8	行政 0.0	その他 0.0
c	その他	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 +22.0	画地 -5.0	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 -4.0	交通・接近 +13.0	環境 -13.0	画地 -19.0	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： 22,300 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,284,480	2,055,584	8,228,896	6,517,510	1,711,386	( 0.9760 ) 1,670,313	( 4.3 0.4 ) 3.9 %
	収益価格	42,828,538 円 ( 15,600 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 1 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	2,752 ㎡	64.0 m x 57.0 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	沿道型店舗 1 棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~	店舗	600.00	100.0	600.00	1,449	869,400	4.0	3,477,600	2.0	1,738,800
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		869,400		3,477,600		1,738,800
年額支払賃料						869,400 円 x 12ヶ月 = 10,432,800 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠						計上しない				
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 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) x 空室率 A (%) + ( x 空室率 B (%) )						10,432,800 円 x 5.0 % + 円 x % = 521,640 円				
以上計 + a+ - -						9,911,160 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,477,600 円 x 95.0 % x 1.00 % = 33,037 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 %) 1,738,800 円 x 95.0 % x 0.2060 = 340,283 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 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						10,284,480 円 ( 3,737 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	行橋 5 C (賃) - 10401	1,343 ( 1,320 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	1,449	対象基準階の月額実質賃料 1,464 円/㎡
b	行橋 5 C (賃) - 10402	1,721 ( 1,716 )	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,479	月額支払賃料 ( 1,449 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	494,500 円	98,900,000 x	0.5 %
維持管理費	312,984 円	10,432,800 x	3.0 %
公租公課	土地	358,000 円	査定額
	建物	692,300 円	98,900,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	98,900 円	98,900,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	98,900 円	98,900,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,055,584 円 (	747 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 20.0 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.3 %	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	0.9760
(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	98,900,000 円	設計監理料率 160,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> ( 100%+ 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0659	躯体部分 0.0499 x 40 % +	仕上部分 0.0635 x 30 % +
			設備部分 0.0896 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,517,510 円 ( 2,368 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,284,480 円
総費用			2,055,584 円
純収益 -			8,228,896 円
建物等に帰属する純収益			6,517,510 円
土地に帰属する純収益 -			1,711,386 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,670,313 円 ( 607 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	3.9 %	
	42,828,538 円 (		15,600 円 / m <sup>2</sup> )

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫
鑑定評価額	37,800,000 円		1㎡当たりの価格	5,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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	京都府みやこ町勝山箕田字七反坪151番2外				地積(㎡)	6,881	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		準都計(70,200)	
	ほぼ長方形1:2	工場兼倉庫S1	中規模の工場が点在する工業地域	北西6.6m町道、南西側道	水道	行橋9.3km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 400m、北 200m		標準的使用	中小工業地				
	標準的画地の形状等	間口 約 50m、奥行 約 100m、		規模	5,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街路	6.6m町道		交通 行橋駅 南西方9.3km	法令 準都計(70,200)	
	地域要因の将来予測	内陸部に中小の工場等が見られる工業地域で集積度は低い。流通業務等堅調な推移を示す工業地需要もあるが地域への影響は少ない。地価は依然、弱含みであるが工業地全般の動向及び長期間の下落もあり底打ち反転。							
(3) 最有効使用の判定	中小工業地				(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	標準価格		5,500 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、みやこ町のほか周辺市町を含む中小工業地域一帯。需要者の中心は、中規模工業地域の故、地場資本の企業が殆んどを占め、圏外からの転入はあまり見込めない。内陸部の工業地域で補完協働関係が弱く、交通接近性もやや劣る。企業の投資姿勢は慎重で需要はやや弱含みであるが、工業地需要の全般的高まりを受け、また、長期に及ぶ下落から地価は底打ち上昇傾向にある。取引の中心となる価格帯は立地規模等により相当の幅が見込まれ指摘し難い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社操業を中心とした工業団地であり、賃貸工場が殆どない地域の現状から、賃料水準として適正なものは見だし難く、収益価格は試算できなかった。従って、市場の実態を反映した標準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び工場進出動向等地域の価格形成要因の分析、検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	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 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 5,400 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/㎡	変動状況 形成要因
	変動率	年間 +1.9%	半年間	%	(一般的要因)	当町の趨勢から経済の先行き不透明感はあるが、工業地需要が好調を維持する中、低金利が不動産市況を後押しし地価は堅調に推移。			
					(地域要因)	協働補完の希薄な既存の中小工業地域であり、接近性等やや劣り、進出の動向は弱含みだが、近接の国道整備への期待が高まっている。			
					(個別的要因)	特にない。			

(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	豊前5C - 11109	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	北東10m市道 南東12m 角地		(都)準工 (70,200)				
b	福智05C - 10801	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	南15m県道		準都計 (70,200)				
c	苅田5C - 11210	京都郡苅田町		更地	( )	不整形	接面道路なし		工専 (60,200)				
d	福智5C - 20450	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2m町道 南西6.3m 角地		準都計 (80,200)				
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	( ) 5,621	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	5,576	$\frac{100}{[101.1]}$	5,515	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,520			
b	( ) 5,716	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,739	$\frac{100}{[104.5]}$	5,492	環境 0.0	5,490			
c	( ) 6,655	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,748	$\frac{100}{[123.2]}$	5,477	画地 0.0	5,480			
d	( ) 3,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,810	$\frac{100}{[ 76.3]}$	4,993	行政 0.0	4,990			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0 [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 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 -23.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	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 +6.0	交通・接近 +16.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.27	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +12.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -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	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,500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			適切な造成事例がないため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	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 中小規模の、自社操業の工場を主体とした地域であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ