

# 鑑定評価書（令和 4 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) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	5,080,000 円	1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川本庄字八反田220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 W2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東4m 町道	水道、下水	犀川400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 100m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、			規模	400㎡程度、形状 ほぼ長方形		
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4m 町道	交通施設	犀川駅 南方400m 法令 準都計(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,800 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にある。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、前年標準価格との整合性を量り、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/㎡)	内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	
	標準地番号	-	100	100	[ ]		域 街路 要 交通 因 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 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正 内 街路 標 準 化 補 正	
	みやこ(県) - 8	[ 98.0 ]	100	100	[100.0]	10,800	域 街路 要 交通 因 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 11,000 円/㎡		価格変動形状要因の	変動状況	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	-1.8 %	半年間	%	園内の景気は、感染症の影響による下押し圧力が和らぐもとで緩やかに持ち直している。町内では少子高齢化、人口減少が進んでいる。		
						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。		
						個別的要因に変動は認められない。		

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ4C - 10603	京都府みやこ町		建付地	( )	不整形	北西4 m町道 南西3 m 角地		準都計 (70,200)		
b	築上4C - 11206	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ整形	東2.8 m未舗装道路		(都) (60,200)		
c	行橋4C - 10503	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.1 m市道		(都) (70,200)		
d	築上4C - 21250	築上郡築上町		底地	( )	ほぼ整形	南東4.8 m町道 南西3 m 北西3 m 三方路		(都) (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	( ) 11,123	100 [100.0]	[ 98.8 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	10,881	100 [ 90.2 ]	12,063	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	12,100	
b	( ) 10,601	100 [100.0]	[ 97.9 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,378	100 [104.5]	9,931	環境 0.0	9,930	
c	( ) 9,868	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 90.0 ]	10,943	100 [105.8]	10,343	画地 0.0	10,300	
d	( ) 4,536 11,500	100 [100.0]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	11,105	100 [ 99.0 ]	11,217	行政 0.0 その他 0.0	11,200	
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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -2.0	画地 +1.0	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 -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
c	正常	% / 月 -0.02	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 +8.0	画地 -10.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 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： 10,800 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) ( ) %
	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	株式会社アプレイザル
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	7,770,000 円	1㎡当たりの価格	8,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.3 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	京都府みやこ町綾野字イモジ562番1外				地積 (㎡)	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 ㎡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			
	地域要因の将来予測	既成の農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状維持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	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	8,750 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㎡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量り、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 画地 正 行政 其他	
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100	内 街路 交通 補 画地 正 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,850 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	標準地	公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,850 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	標準地	公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,850 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	標準地	公示価格 円/㎡	変動率 年間 -1.1 % 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4C - 20351	京都府みやこ町			建付地	( )	ほぼ台形	南西4.5m町道 北西5m 角地		(都) (80,200)		
b	行橋4C - 21093	行橋市			更地	( )	ほぼ整形	南西4m道路		(都) (70,200)		
c	行橋4C - 11003	行橋市			建付地	( )	不整形	西2.5m市道 北2m 南4m 三方路		(都) (80,200)		
d	築上4C - 11205	築上郡築上町			更地	( )	台形	南8m県道		準都計 (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	( ) 6,754	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 97.8 ] 100	$\frac{100}{[ 75.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	8,551	$\frac{100}{[ 97.6]}$	8,761	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,760		
b	( ) 5,218	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 80.0]}$	6,523	$\frac{100}{[ 88.0]}$	7,413	画地 0.0 行政 0.0	7,410		
c	( ) 9,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,091	$\frac{100}{[ 98.9]}$	9,192	その他 0.0	9,190		
d	( ) 9,449	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.0 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	9,644	$\frac{100}{[117.7]}$	8,194	その他 0.0	8,190		
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 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -8.0				
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -20.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -20.0				
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +3.0 その他 0.0	環境 0.0				
d	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0 画地 -3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +2.0				
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： 8,750 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 月	
地域要因の比較		街路		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

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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	4,130,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	京都府みやこ町犀川木井馬場字作松 6 5 6 番 1				地積 ( m <sup>2</sup> )	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)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域	西 6 m 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 m <sup>2</sup> 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	
(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	5,400 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、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で、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、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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(9) 指か定ら基の準地討	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況 要因	(一般的要因)	京築の経済は、緩やかに持ち直している。みやこ町の人口は減少傾向。高齢化率は 40% を超え県下上位にある。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(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	-1.8 %	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。			

3 試算価格算定内訳

みやこ(県)

- 3

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「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4C - 10302	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.5 m町道 北東3 m 角地		準都計 (70,200)		
b	みやこ4C - 10602	京都府みやこ町		更地	( )	不整形	東9 m県道		準都計 (70,200)		
c	みやこ4C - 10607	京都府みやこ町		建付地	( )	長方形	北西4 m道路 南西5.6 m 角地		(都) (80,200)		
d	みやこ4C - 10301	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m私道 北西2 m 二方路		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	( ) 5,672	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,516	100 [102.9]	5,361	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,360	
b	( ) 6,091	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	6,693	100 [124.1]	5,393	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,390	
c	( ) 7,009	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	6,912	100 [127.0]	5,443	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,440	
d	( ) 4,187	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	4,247	100 [ 77.5 ]	5,480	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,480	
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 -0.13	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 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +17.0	環境 +5.0	画地 -10.0	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 +8.0	環境 +20.0	画地 +1.0	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 -5.0	交通・接近 -4.0	環境 -15.0	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： 5,400 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) ( ) %	
	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	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	2,880,000 円	1㎡当たりの価格	6,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 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	京都府みやこ町犀川大村字車屋 7 4 9 番 1			地積 (㎡)	417	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 1:1.2	住宅 W 2	農地が広がる中に、農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6.5 m 県道	水道	犀川1.5 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 200 m、南 100 m、北 300 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 20 m、規模			336 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	既存の農家住宅、戸建住宅が混在する地域	街路	南 6.5 m 県道	交通施設	犀川駅 西方1.5 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	6,900 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、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で、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、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	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	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路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 7,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %			
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 京築の経済は、緩やかに持ち直している。みやこ町の人口は減少傾向。高齢化率は 40% を超え県下上位にある。 (地域) 郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。 (個別的) 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4C - 10302	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.5 m町道 北東3 m 角地		準都計 (70,200)				
b	みやこ4C - 10602	京都府みやこ町		更地	( )	不整形	東9 m県道		準都計 (70,200)				
c	みやこ4C - 10607	京都府みやこ町		建付地	( )	長方形	北西4 m道路 南西5.6 m 角地		(都) (80,200)				
d	みやこ4C - 10301	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m私道 北西2 m 二方路		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	( ) 5,672	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.2 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	5,516	$\frac{100}{[ 79.3]}$	6,956	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,960			
b	( ) 6,091	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	6,693	$\frac{100}{[ 96.7]}$	6,921	画地 0.0 行政 0.0	6,920			
c	( ) 7,009	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.6 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	6,912	$\frac{100}{[101.0]}$	6,844	その他 0.0	6,840			
d	( ) 4,187	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.4 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	4,247	$\frac{100}{[ 67.0]}$	6,339	その他 0.0	6,340			
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 -2.0	交通・接近 -7.0	環境 -13.0	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 -0.12	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 -13.0	画地 -10.0	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 +1.0	環境 +2.0	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 -0.13	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 -33.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 6,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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

# 鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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	3,570,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	15,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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	幹線道路背後の既存住宅地域	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	
(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	15,600 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、地縁の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、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で、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、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) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	みやこ(県) - 8	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	15,500	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	15,700 円 / m <sup>2</sup>	価格変動形状要因	〔一般的要因〕 京築の経済は、緩やかに持ち直している。みやこ町の人口は減少傾向。高齢化率は 4 0 % を超え県下上位にある。	〔地域要因〕 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。	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	-				〔個別的要因〕 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。
公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間	-0.6 %	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4C - 20352	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ整形	南東5m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ4C - 20353	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	西8m国道		(都) (70,200)		
c	みやこ4C - 10701	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南東6m町道 北2m 準角地		(都) (80,200)		
d	みやこ4C - 10601	京都府みやこ町		建付地	( )	不整形	南西4m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	( ) 13,763	100 [100.0]	[ 98.7 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,584	100 [100.0]	13,584	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	13,600	
b	( ) 11,635	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [ 75.0 ]	100 [100.0]	15,343	100 [ 99.2 ]	15,467	環境 0.0	15,500	
c	( ) 14,799	100 [100.0]	[ 98.2 ] 100	100 [ / ]	100 [ 94.9 ]	15,314	100 [ 98.5 ]	15,547	画地 0.0	15,500	
d	( ) 11,646	100 [100.0]	[ 98.9 ] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	11,874	100 [ 75.9 ]	15,644	行政 0.0	15,600	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +7.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.20	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 -8.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.12	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 -27.0	行政 0.0	その他 0.0	
			画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,600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

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) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫
鑑定評価額	6,470,000 円		1㎡当たりの価格	11,900 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	京都府みやこ町勝山久保字町2061番外			地積 (㎡)	544	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)			
	正方形 1:1	住宅 W2	農家住宅等が建ち並び既存の住宅地域	南3m 町道	水道	行橋8.5 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 200m、南 300m、北 100m			標準的使用	農家住宅地又は一般住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 特にない		街 3m町道	交通 行橋駅 南西方8.5 km	法令 準都計 (70,200)				
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を中心に一般住宅も混在する既存の住宅地域であり地域に特段の変動はなく、当分の間現状にて推移。地価はコロナ禍の影響は見受けられないが人口減・高齢化による当町の趨勢を反映して弱含み。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地又は一般住宅地				(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	標準価格	11,900 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、同町を中心に周辺市町村に及ぶ。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁的嗜好性を有する個人である。高齢化が進む同町内において需要は弱く、既存の住宅地であることから、より利便性の高い周辺地域の住宅地との相対的競争力低下の下、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、把握し難いが、土地のみで500～800万円程度と見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に、一般住宅も混在する地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び周辺類似地域の基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +3.0
	公示価格		[ ]	100	100	[ ]		標準 交通 0.0	地 交通 +10.0	
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100		標準 環境 0.0	地 環境 +10.0	
								補正 画地 0.0	地 行政 0.0	
								補正 行政 0.0	地 その他 0.0	
								補正 その他 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 0.0	地 街路 +3.0	
	みやこ(県) - 8						標準 交通 0.0	地 交通 +10.0		
	前年指定基準地の価格	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]		標準 環境 0.0	地 環境 +10.0		
	15,000 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 124.6 ]	100	11,800	補正 画地 0.0	地 行政 0.0		
							補正 行政 0.0	地 その他 0.0		
							補正 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 12,100 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	コロナ禍の影響は殆どなく低金利が不動産市況を後押しするも当町の市況は人口減高齢化からまた経済の先行き懸念もあり依然低迷。				
	- 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)	国道背後の一般住宅も見られる農家住宅地域である。地域に変動はないが当町の趨勢を反映して需給動向には陰りが見られる。				
	代表標準地 標準地 標準地番号		要因		(個別的要因)	特にない。				
	公示価格 円/㎡		の							
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %							



(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ4C - 10601	京都府みやこ町		建付地	( )	不整形	南西4 m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ4C - 10603	京都府みやこ町		建付地	( )	不整形	北西4 m町道 南西3 m 角地		準都計 (70,200)		
c	行橋4C - 10503	行橋市		建付地	( )	ほぼ長方形	北東5.1 m市道		(都) (70,200)		
d	行橋4C - 21097	行橋市		建付地	( )	ほぼ整形	北東8.5 m市道		(都) (70,200)		
e	みやこ4C - 10701	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南東6 m町道 北2 m 準角地		(都) (80,200)		
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	( ) 11,646	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.9 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 97.0]}$	11,874	$\frac{100}{[ 98.0]}$	12,116	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,100	
b	( ) 11,123	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	10,881	$\frac{100}{[ 91.1]}$	11,944	画地 0.0 行政 0.0	11,900	
c	( ) 9,868	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 99.8 ] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 90.0]}$	10,943	$\frac{100}{[ 92.4]}$	11,843	その他 0.0	11,800	
d	( ) 13,201	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,201	$\frac{100}{[109.8]}$	12,023	その他 0.0	12,000	
e	( ) 14,799	$\frac{100}{[100.0]}$	[ 98.2 ] 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 94.9]}$	15,314	$\frac{100}{[130.4]}$	11,744	[100.0] 100	11,700	
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 -0.12	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 -15.0	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 +2.0	交通・接近 -6.0	環境 -5.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.02	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +7.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +5.0	交通・接近 +28.0	環境 -3.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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 4 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) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫

鑑定評価額	6,660,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 4 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	京都府みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 1 外				地積 ( m <sup>2</sup> )	1,189	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)	
	台形 2 : 1	住宅 W 2	農地の中にある古くからの農家住宅地域	北 5 m 町道、西側道	水道	行橋 9.7 km	( その他 )	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、		規模	1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	5 m 町道	交通施設	行橋駅 南西方 9.7 km 法令 準都計 (70,200) 規制	
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 高低差	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 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、同町ほか周辺市町に展開する農家集落地域である。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁の嗜好性を有する個人である。人口減少、高齢化が進む同町内において需要は弱く、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、取引事例も少ないため、把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部からやや距離のある農家集落地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,700 円 / m <sup>2</sup>		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍の影響は殆どなく低金利が不動産市況を後押しするも当町の市況は人口減高齢化からまた経済の先行き懸念もあり依然低迷。			
	- 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>				地域要因	農家集落地域であり、特段の変動要因はないが、当町の趨勢を反映して需給動向には陰りが見られる。		
変動率 年間 -1.8 % 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4C - 10301	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m私道 北西2 m 二方路		準都計 (70,200)		
b	みやこ4C - 10302	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	北西4.5 m町道 北東3 m 角地		準都計 (70,200)		
c	みやこ4C - 10604	京都府みやこ町		更地	( )	不整形	南東3.2 m町道		(都) (70,200)		
d	みやこ4C - 10607	京都府みやこ町		建付地	( )	長方形	北西4 m道路 南西5.6 m 角地		(都) (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	( ) 4,187	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	4,247	100 [ 75.8 ]	5,603	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,600	
b	( ) 5,672	100 [100.0]	[ 99.2 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	5,516	100 [ 96.8 ]	5,698	環境 0.0	5,700	
c	( ) 4,998	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 97.0 ]	5,106	100 [ 90.7 ]	5,630	画地 0.0	5,630	
d	( ) 7,009	100 [100.0]	[ 99.6 ] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	6,912	100 [124.0]	5,574	行政 0.0 その他 0.0	5,570	
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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -8.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0	画地 -2.0	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 +15.0	環境 -15.0	画地 +2.0	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 -5.0	交通・接近 +15.0	環境 -17.0	画地 -3.0	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 -5.0	交通・接近 +28.0	環境 +2.0	画地 +1.0	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： 5,600 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				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

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) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	9,190,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	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1.2 km		(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 特にない		街 4.5m 町道	交通 新豊津駅 東方1.2 km	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。							
(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 14,700 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にある。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量り、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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 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 15,000 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	圏内の景気は、感染症の影響による下押し圧力が和らぐもとで緩やかに持ち直している。町内では少子高齢化、人口減少が進んでいる。				
	- 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)	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。				
	変動率	年間 -2.0 % 半年間 %		(個別的要因)	個別的要因に変動は認められない。				

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやこ4C - 20352	京都府みやこ町		更地	( )	ほぼ整形	南東5 m町道		準都計 (70,200)				
b	みやこ4C - 10701	京都府みやこ町		更地	( )	長方形	南東6 m町道 北2 m 準角地		(都) (80,200)				
c	みやこ4C - 20353	京都府みやこ町		建付地	( )	ほぼ整形	西8 m国道		(都) (70,200)				
d	行橋4C - 10904	行橋市		更地	( )	長方形	東6 m市道		(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	( ) 13,763	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,584	$\frac{100}{[95.0]}$	14,299	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	14,300			
b	( ) 14,799	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	15,314	$\frac{100}{[101.0]}$	15,162	0.0 0.0 0.0	15,200			
c	( ) 11,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[75.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,343	$\frac{100}{[104.0]}$	14,753	0.0 0.0	14,800			
d	( ) 13,852	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,810	$\frac{100}{[98.9]}$	13,964	0.0	14,000			
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 -0.08	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 -2.0	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 -0.20	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 0.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 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 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 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 +2.0	交通・接近 -4.0	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
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： 14,700 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		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 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

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, [令和 4年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 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, 準都計(70,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏の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. (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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続新規前年標準価格, 22,200 円/㎡, 変動状況, 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	豊前4C - 10901	豊前市		建付地	( )	不整形	北東7m市道 北西3.5m 角地		(都) (70,200)	
b	築上4C - 11202	築上郡築上町		更地	( )	不整形	北西10.5m県道		準都計 (60,200)	
c	行橋4C - 11004	行橋市		更地	( )	ほぼ整形	南12m市道 西6m 角地		(都) (80,200)	
d	築上4C - 20650	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ整形	北東9.5m国道		(都) (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	( ) 18,546	100 [100.0]	[ 99.3 ] 100	100 [100.0]	100 [ 96.9 ]	19,005	100 [ 84.5 ]	22,491	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,500
b	( ) 18,145	100 [100.0]	[ 98.7 ] 100	100 [ / ]	100 [ 98.0 ]	18,275	100 [ 88.3 ]	20,696	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,700
c	( ) 21,478	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [103.0]	20,852	100 [ 91.1 ]	22,889	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	22,900
d	( ) 20,300	100 [100.0]	[ 98.5 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	19,996	100 [ 87.1 ]	22,958	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	23,000
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 -0.08	街路 0.0 画地 -3.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +8.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +17.0 その他 0.0	環境 -23.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +10.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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： 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)
	10,043,161	2,130,200	7,912,961	6,124,580	1,788,381	( 0.9750 ) 1,743,671	( 4.6 0.4 ) 4.2 %
	収益価格	41,515,976 円 ( 15,100 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	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	1,415	849,000	4.0	3,396,000	2.0	1,698,000
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		849,000		3,396,000		1,698,000
年額支払賃料						849,000 円 x 12ヶ月 = 10,188,000 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 (%) )						10,188,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 509,400 円				
以上計 + a+ - -						9,678,600 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,396,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 32,262 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 %) 1,698,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 332,299 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 + + +						10,043,161 円 ( 3,649 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 4 C (賃) - 20953	1,584 ( 1,582 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [113.0]	100 [103.0]	1,403	対象基準階の 月額実質賃料 1,440 円/㎡
b	行橋 4 C (賃) - 21054	1,504 ( 1,455 )	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	100 [105.0]	100 [100.0]	1,477	月額支払賃料 ( 1,415 円/㎡)
c	-	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]	100 [ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	451,000 円	90,200,000 x	0.5 %
維持管理費	509,400 円	10,188,000 x	5.0 %
公租公課	土地	358,000 円	査定額
	建物	631,400 円	90,200,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	90,200 円	90,200,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	90,200 円	90,200,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,130,200 円 (	774 円 / m <sup>2</sup> )	( 経費率 21.2 % )
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.6 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 ( 躯体価格 ÷ 建物等価格 )	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9750
(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	90,200,000 円	設計監理料率 146,000 円 / m <sup>2</sup> x 600.00 m <sup>2</sup> ( 100% + 3.00 % )	
元利逓増償還率	0.0679	躯体部分 0.0521 x 40 % +	仕上部分 0.0655 x 30 % +
			設備部分 0.0915 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,124,580 円 ( 2,226 円 / m <sup>2</sup> )		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,043,161 円
総費用			2,130,200 円
純収益 -			7,912,961 円
建物等に帰属する純収益			6,124,580 円
土地に帰属する純収益 -			1,788,381 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,743,671 円 ( 634 円 / m <sup>2</sup> )
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り ( r-g )	4.2 %	
	41,515,976 円 (		15,100 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	37,200,000 円		1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	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 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。地価は依然として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。							
(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	比準価格		5,400 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長期に及び下落から地価は底打ち横這い傾向にある。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つた。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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/㎡)	内訳	標準 街路 補正 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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
	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 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 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/㎡	変動率 年間 0.0% 半年間 %
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 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。 (地域) 協働補完の希薄な既存の中小工業地域であり、九州自動車道は開通したものの接近性等やや劣り、競争力は弱く進出の動向は弱含み。 (個別的) 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	川崎04C - 10801	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ整形	南12 m町道		(都) (70,200)				
b	川崎04C - 10803	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東14 m町道 南西12.5 m 二方路		(都) (80,200)				
c	福智04C - 10902	田川郡福智町		建付地	( )	ほぼ長方形	北西6.2 m町道 南西6.3 m 角地		準都計 (80,200)				
d	豊前4C - 20650	豊前市		建付地	( )	不整形	北12 m市道		(都)工業 (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	( ) 5,350	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.1]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,409	$\frac{100}{[97.9]}$	5,525	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	5,530			
b	( ) 4,595	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	4,497	$\frac{100}{[88.4]}$	5,087	画地 0.0 行政 0.0	5,090			
c	( ) 3,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,765	$\frac{100}{[92.3]}$	4,079	その他 0.0	4,080			
d	( ) 6,061	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[83.7]}$	7,909	$\frac{100}{[141.9]}$	5,574	その他 0.0	5,570			
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 +0.10	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 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
c	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +14.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -10.0
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 +5.0	環境 +25.0	画地 -16.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,400 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			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