

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
みやこ（県） - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	4,750,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		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 長方形					
	地域的特性	特記なし		街 4 m 町道		交通	犀川駅 南方400 m		法令	対象基準地と同じ		
		事項		路		施設				規制		
	地域要因の将来予測	犀川駅に近い既存の住宅地域である。みやこ町の町勢は衰退の一途であり、この傾向は今後も継続するものと思われる。需要の回復も期待できないことから地価は今後とも下落傾向が継続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 10,100 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡										
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び隣接する築上郡一円の住宅地域。需要者の中心は旧犀川町在住、又はみやこ町及びその周辺の町に地縁を有する最終需要者が中心となっている。みやこ町においては、高齢化率が県内でも特に高く、不動産に対する需要は極端に弱含みである。みやこ町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。											
(8) 公規価示標準価と格しをた	□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	標準 街路	地 街路		
	公示価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	内 訳		標準 交通	地 交通		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0	地 街路 0.0		
	みやこ(県) - 4						標準 交通 0.0		地 交通 -2.0			
	前年指定基準地の価格 14,100 円 / ㎡		[97.0] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[100.0] 100	10,100		標準 環境 0.0	地 環境 +20.0		
(10) 対年ら象標の基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 10,400 円 / ㎡			価格変動要因の	一般的要因	当町における不動産市場は非常に低迷しており、依然として厳しい状況が継続している。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					地域要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。					
	変動率 年間 -2.9 % 半年間 %						個別的要因	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				

3 試算価格算定内訳

みやこ(県) - 1 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	築上7C - 10703	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東3 m未舗装私道		準都計 (60,200)	
b	みやこ7C - 10303	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南3 m町道		(都) (70,200)	
c	上毛7C - 10602	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南西11 m県道		準都計 (70,200)	
d	上毛7C - 11211	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北4 m市道		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	() 8,227	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	8,244	$\frac{100}{[86.6]}$	9,520	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	9,520 11,000 10,300 9,600
b	() 9,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,820	$\frac{100}{[89.5]}$	10,972		
c	() 11,238	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.3]}$	12,445	$\frac{100}{[121.1]}$	10,277		
d	() 10,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,284	$\frac{100}{[107.1]}$	9,602		
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 -0.10	街路 0.0 画地 -1.0	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 -4.0 その他 0.0	環境 -5.0		
b	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 -5.0 行政 0.0	交通・接近 -12.0 その他 0.0	環境 +7.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -9.7	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 -7.0 その他 0.0	環境 +24.0		
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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +19.0		
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： 10,100 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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、賃貸住宅が殆どなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 1

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町犀川本庄字八反田 2 2 0 番 2	2909000135191-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
みやこ（県） - 2	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	7,370,000 円	1 ㎡当たりの価格	8,300 円 / ㎡
-------	-------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / ㎡ 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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 (㎡)	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 20 m、奥行 約 37.5 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 なし		街 4 m 町道		交通 新豊津駅 南東方3.6 km	法令 対象基準地と同じ			
		事項		路		施設	規制			
	地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる農家集落地域である。みやこ町の町勢は衰退の一途であり、この傾向は今後も継続するものと思料される。需要の回復も期待できないことから地価は今後とも下落傾向が継続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	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 8,300 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、みやこ町及び隣接する築上郡一円の住宅地域。需要者の中心は旧豊津町在住、又はみやこ町及びその周辺の町に地縁を有する最終需要者が中心となっている。みやこ町においては、高齢化率が県内でも特に高く、不動産に対する需要は極端に弱含みである。みやこ町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 標準化補正 内 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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 標準化補正 内 街路交通環境画地行政その他	地 域要因行政その他		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年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 8,550 円 / ㎡ - 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	当町における不動産市場は非常に低迷しており、依然として厳しい状況が継続している。				
					(地 域 要 因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。				
					(個別的 要 因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				
	変動率	年間 -2.9 %	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7C - 10301	京都府みやこ町		更地	()	長方形	東8 m町道		(都) (70,200)	
b	みやこ7C - 10203	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道 南東5.8 m 角地		準都計 (80,200)	
c	上毛7C - 10651	築上郡上毛町		更地	()	不整形	南西4 m町道		準都計 (70,200)	
d	築上7C - 10705	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北西8.6 m県道 南西6 m 角地		(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	() 9,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,910	$\frac{100}{[105.0]}$	8,486	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	8,490
b	() 9,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,510	$\frac{100}{[111.8]}$	8,506		8,510
c	() 4,215	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.0]}$	6,487	$\frac{100}{[77.3]}$	8,392		8,390
d	() 7,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	7,412	$\frac{100}{[93.5]}$	7,927		7,930
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.5	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
c	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 +3.0	環境 -25.0	画地 -36.0	行政 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 -11.0	画地 -4.1	行政 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,300 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					既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
造成事例番号		-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸住宅が殆どなく賃貸市場が未成熟であるため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 2

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 1	2909000181892-0000
2	京都郡みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 2	2909000401511-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	3,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,150 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		京都府みやこ町犀川木井馬場字作松 6 5 6 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 1.2 : 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 30 m、奥行 約 25 m、		規模 750 ㎡程度、		形状 ほぼ整形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m国道		交通	犀川駅南東方4.2 km	法令 対象基準地と同じ	
		事項		路		施設		規制	
	地域要因の将来予測	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、利用形態は当分の間は同様に推移すると予測される。人口減少及び高齢化の進展が顕著な郊外部に位置し需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。							
(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 5,150 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ある。主な需要者は、みやこ町内の居住者で外部からの流入は少ない。大部分が旧来からの既成住宅地域や農家集落地域で、画地規模の大きい中古物件の取引が中心である。人口減少、高齢化もあり特に郊外部では取引は少なく需要は弱い。これを受け、近隣地域周辺では地価は継続的に下落傾向に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は、築年、規模等が区々であり、一概には見出し難い状況にある。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	対象近隣地域は農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、賃貸市場が未成熟で新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接市町内に存する類似の取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と 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 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号	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 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 5,250 円 / ㎡		価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個別的 要 因 〕	人口減少及び高齢化が進んでいるみやこ町では、住宅地の需給は総じて弱く、地価は継続的に下落傾向にある。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、地域環境等に大きな変化はない。郊外部で需要は弱く、地価は継続的に下落傾向にある。				
	変動率 年間 -1.9 % 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7C - 20203	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	西4.5 m町道		(都) (70,200)	
b	築上7C - 10705	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北西8.6 m県道 南西6 m 角地		(都) (70,200)	
c	みやこ7C - 10301	京都府みやこ町		更地	()	長方形	西8 m町道		(都) (70,200)	
d	豊前7C - 20751	豊前市		建付地	()	不整形	南東7.5 m県道		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	() 7,955	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,821	$\frac{100}{[173.1]}$	5,096	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	5,100
b	() 7,158	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	7,389	$\frac{100}{[131.3]}$	5,628		5,630
c	() 9,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,820	$\frac{100}{[169.4]}$	5,207		5,210
d	() 5,436	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,572	$\frac{100}{[115.6]}$	4,820		4,820
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 -0.20	街路 0.0 画地 -10.0	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 +36.0 その他 0.0	環境 +34.0		
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -4.1	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 +25.0 その他 0.0	環境 +4.0		
c	正常	% / 月 -0.20	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +33.0 その他 0.0	環境 +30.0		
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -4.0	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 +9.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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： 5,150 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		対象近隣地域は自己所有目的の農家住宅を主とする既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 3

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町犀川木井馬場字作松 6 5 6 番 1	2909000161893-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
みやこ（県） - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	8,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 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 6 2 8 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 W 2	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域		北東 4.5 m 町道	水道、下水	新豊津 1.2 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 300 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 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状		長方形			
	地域的特性	特記	なし		街 4 . 5 m 町道	交通	新豊津駅 東方 1.2 km		法令	対象基準地と同じ
		事項			路	施設			規制	
	地域要因の将来予測	豊津の町役場に近い既存住宅地域である。みやこ町の町勢は衰退の一途であり、この傾向は今後も継続するものと思料される。需要の回復も期待できないことから地価は今後とも下落傾向が継続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 13,700 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、みやこ町及び隣接する築上郡一円の住宅地域。需要者の中心は旧豊津町在住、又はみやこ町及びその周辺の町に地縁を有する最終需要者が中心となっている。みやこ町においては、高齢化率が県内でも特に高く、不動産に対する需要は極端に弱含みである。みやこ町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 域 交通 要 環境 因 行政 その他		
	標準地番号	-								
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 準 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 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 14,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一 般 的 要 因)	当町における不動産市場は非常に低迷しており、依然として厳しい状況が継続している。				
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号				(地 域 要 因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。				
	公示価格 円 / ㎡				(個 別 的 要 因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。				
	変動率	年間	-2.8 %		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	築上7C - 10706	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東7 m町道 北西5.5 m 角地		(都) (70,200)	
b	吉富7C - 21051	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	南7 m町道 東3 m 角地		(都) 1低専 (60,80)	
c	築上7C - 10704	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	南西4.5 m道路		準都計 (60,200)	
d	吉富7C - 11001	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ台形	南西4 m町道 南東2 m 角地		(都) 1低専 (50,80)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 13,194	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,423	$\frac{100}{[104.0]}$	12,907	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	12,900
b	() 14,308	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,308	$\frac{100}{[105.8]}$	13,524		13,500
c	() 12,979	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,849	$\frac{100}{[97.0]}$	13,246		13,200
d	() 18,147	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,038	$\frac{100}{[120.4]}$	14,982		15,000
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 -0.10	街路 0.0 画地 -2.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 -1.1	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 +5.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	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 0.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.10	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 0.0 行政 +5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +17.0		
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： 13,700 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				既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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、賃貸住宅が殆どなく賃貸市場が未成熟であるため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 4

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町豊津字石走り 6 2 8 番 4	2909000186519-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		京都府みやこ町勝山黒田字向原1020番3					地積 (㎡)	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 W2	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域		南東4.7m 町道	水道	行橋5.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13m、奥行 約 18m、規模		230㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4.7m町道	交通施設	行橋駅南西方5.4km		法令規制	対象基準地と同じ			
	地域要因の将来予測		農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、利用形態は当分の間は同様に推移すると予測される。人口減少及び高齢化の進展もあり需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定	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 14,800 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ある。主な需要者は、みやこ町内の居住者で外部からの流入は少ない。一部で新規分譲も見られるが、大部分が旧来からの既成住宅地域や農家集落地域で中古物件の取引が中心である。人口減少もあり取引は少なく、近隣地域周辺でも需要は弱く、地価は継続的に下落傾向に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は、築年、規模等が区々であり、一概には見出し難い状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一部に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は農家住宅や戸建住宅を主とする既成住宅地域で、新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接する行橋市内に存する類似の取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示準格価と格しをた	□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	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			補正					
(9) 指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	みやこ(県)		- 4						補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +2.0 -8.0 0.0 0.0		
	前年指定基準地の価格 14,100 円/㎡		[97.2] 100	100 [100.0]	100 [93.8]	[100.0] 100	14,600		正					
(10) 対年対象標の基準換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 形 成 要 因 の	(一般的要因)	人口減少及び高齢化が進んでいるみやこ町では、住宅地の需給は総じて弱く、地価は継続的に下落傾向にある。							
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡						(地域要因)	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域で、地域環境等に大きな変化はない。需要は弱く、地価は継続的に下落傾向にある。						
								(個別的要因)	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -1.3 % 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	行橋7C - 20202	行橋市				更地	()	ほぼ台形	南西5 m市道		(都) (70,200)
b	行橋7C - 10115	行橋市				建付地	()	ほぼ長方形	北西5.3 m市道		(都) (70,200)
c	みやこ7C - 10203	京都郡みやこ町				建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道 南東5.8 m 角地		準都計 (80,200)
d	みやこ7C - 20202	京都郡みやこ町				建付地	()	ほぼ台形	北東4.5 m私道		準都計 (70,200)
e	みやこ7C - 20201	京都郡みやこ町				更地	()	不整形	南東4.5 m町道		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	() 19,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	19,387	$\frac{100}{[130.3]}$	14,879	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	14,900	
b	() 17,839	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,839	$\frac{100}{[114.4]}$	15,594		15,600	
c	() 9,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,510	$\frac{100}{[67.2]}$	14,152		14,200	
d	() 10,802	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[88.2]}$	12,161	$\frac{100}{[80.3]}$	15,144		15,100	
e	() 6,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[55.6]}$	10,789	$\frac{100}{[75.0]}$	14,385	$\frac{[100.0]}{100}$	14,400	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -1.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +33.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0			
c	正常	% / 月 -0.15	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 -5.0 その他 0.0	環境 -30.0			
d	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0 画地 -11.8	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 -5.0 その他 0.0	環境 -12.0			
e	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0 画地 -41.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 -5.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -25.0			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,800 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				既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号	-			所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	周辺には一部に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の農家住宅や戸建住宅を主とする既成住宅地域で、最も有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 5

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町勝山黒田字向原 1 0 2 0 番 3	2909000074198-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		京都府みやこ町勝山大久保字町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ぶ既存の住宅地域		南3m 町道	水道	行橋8.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 200m、南 300m、北 100m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20m、奥行 約 25m、規模		500㎡程度、形状 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8.5km		法令	対象基準地と同じ			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測		農家住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域で、地域要因に特段の変動事由等は確認されず土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。少子高齢化が進むなか需要は低迷しており、地価は下落基調での推移が続くものと予測する。										
(3)最も有効使用の判定	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 11,300 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、みやこ町を中心に周辺市町に広がる住宅地域、典型的な市場参加者は、みやこ町に地縁を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額も動案しつつ取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。当該圏域の不動産取引は住み替え需要が中心で、圏外からの新規流入は多くは期待できない。更には少子高齢化等の影響も加わって住宅地需要は低調で、地価は下落基調で推移している。取引の中心となる価格帯を一概には指摘できない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行っていないが、市場参加者の典型的な行動に着目すると自己居住を目的とする取引が支配的である。このため、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力は高いと判断される。以上より本件では現実の市場で観察される地価動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準とし、指定基準地からの価格検討にも留意したうえで、適正と判断される鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公規価示準格価と格しをた	□代表標準地 □標準地 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	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)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	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 14,100 円/㎡		[97.2] 100	100 [100.0]	100 [122.7]	[100.0] 100	11,200						
(10)対年対象標の基準換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 11,500 円/㎡ - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要因)	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。							
					(地域 要因)	地域要因に変動はないが、圏外からの流入も見込めず需要は総じて低調。少子高齢化の進行の影響等も加わって、地価は下落基調で推移。							
				(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。								

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	みやこ7C - 10203	京都郡みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北東6 m町道 南東5.8 m 角地		準都計 (80,200)	
b	行橋7C - 10218	行橋市		建付地	()	不整形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)	
c	行橋7C - 10512	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北4.5 m市道 西4.5 m 角地		(都) (80,200)	
d	みやこ7C - 10303	京都郡みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南3 m町道		準都計 (70,200)	
e	みやこ7C - 10301	京都郡みやこ町		更地	()	長方形	東8 m町道		(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	() 9,577	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,510	$\frac{100}{[90.6]}$	10,497	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	10,500
b	() 5,211	$\frac{100}{[60.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,026	$\frac{100}{[101.8]}$	11,813		11,800
c	() 14,185	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,689	$\frac{100}{[116.8]}$	11,720		11,700
d	() 9,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,820	$\frac{100}{[89.1]}$	11,021		11,000
e	() 9,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,910	$\frac{100}{[77.8]}$	11,452	$[100.0]$ 100	11,500
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +14.0	環境 -25.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	その他	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -5.0		
			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 -0.08	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 +5.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 +1.0	環境 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,300 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				既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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	近隣地域においては、自用の戸建住宅としての利用が標準的な使用形態であるから、賃貸市場は十分に成熟していない。このため、元本価値を適切に反映した賃料水準の把握は困難であり、また、規範性のある適切な賃貸事例も確認できなかった。以上の状況を踏まえ、本件においては収益還元法を適用しないこととした。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 6

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町勝山大久保字町 2 0 6 1 番	2909000065238-0000
2	京都郡みやこ町勝山大久保字町 2 0 6 2 番	2909000065239-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
みやこ（県） - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦
鑑定評価額	6,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	5,300 円 / m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 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
					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宮原字カグラタ 2 5 2 番 1 外					地積 (㎡)	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) (80,200)	
(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 ㎡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)	
	地域要因の将来予測	既成の農家住宅地域で、地域要因に特段の変動事由等は確認されず土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測する。少子高齢化等の影響もあって需要は低迷しており、地価は下落基調での推移が続くものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(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 5,300 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、みやこ町を中心に周辺市町に広がる住宅地域、典型的な市場参加者は、みやこ町に地縁を有する個人と把握される。これらの市場参加者は、土地・建物総額も勘案しつつ、取引水準を重視して価格判断を行う傾向にある。当該圏域の不動産取引は住み替え需要が中心で圏外からの新規流入は期待し辛い。少子高齢化の影響等も加わって住宅地需要は低調に推移し、地価も下落基調が続いている。なお、取引の中心となる価格帯を指摘することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性から収益価格の試算は行わなかったが、市場参加者の典型的な行動に着目すると、自己居住を目的とする取引が支配的であるから、本件の場合、市場参加者の行動原理に基づく比準価格の説得力が高いと判断される。以上より本件では、現実の市場で観察される地価動向を的確に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づいて導出された比準価格を標準として、専門職業家としての良心にしたがい適正と判断される鑑定評価額を、上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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	対象基準地の規準価格 (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 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	米国の通商政策等による不透明感のほか、物価上昇の継続、金融資本市場の変動等の諸要因が不動産市場に及ぼす影響には留意を要する。				
	- 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				〔 地 域 要 因 〕	地域要因に変動はないが、圏外からの流入も期待できず需要は総じて低調。少子高齢化の進行等の影響も加わって地価は下落基調で推移。				
	公示価格 円 / ㎡				〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -1.9 %	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	行橋7C - 10223	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西7m県道 南西2.5m 角地		(都) (80,200)	
b	行橋7C - 10107	行橋市		更地	()	台形	北東5.5m市道		(都) (70,200)	
c	行橋7K - 21267	行橋市		建付地	()	長方形	南東6m市道 南4m 角地		(都) (80,200)	
d	行橋7C - 11208	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	北4.5m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	() 2,224	$\frac{100}{[60.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[79.2]}$	6,679	$\frac{100}{[127.9]}$	5,222	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	5,220
b	() 5,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,193	$\frac{100}{[94.5]}$	5,495		5,500
c	() 7,617	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	7,395	$\frac{100}{[134.5]}$	5,498		5,500
d	() 4,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,530	$\frac{100}{[90.9]}$	4,983		4,980
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	売急ぎ	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -20.8	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 +14.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -10.0		
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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +11.0 その他 0.0	環境 +20.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -10.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 5,300 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				既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正		月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正		月率変動率 %/月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	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		近隣地域は農地が広がる中に立地する古くからの農家住宅地域であり、共同住宅等の収益物件は確認されない。このため、賃貸市場は十分に成熟しておらず、元本価値を反映した適正な賃料水準の把握は困難である。あわせて、規範性のある適切な賃貸事例も収集できなかった。以上の理由から、収益還元法は適用しないこととした。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

みやこ(県)

- 7

宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 1	2909000054356-0000
2	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 3	2909000054358-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

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

鑑定評価額	60,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		京都府みやこ町勝山松田字五反田 1 2 1 5 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 W 2	ドライブイン等の店舗が見られる路線商業地域		北西13 m 国道、南西側道	-	行橋8 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	沿道型店舗用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 50 m、		規模	2,750 ㎡程度、		形状	ほぼ整形	
	地域的特性	特記事項	周辺背後において国道 2 0 1 号バイパスの整備が計画されている。		街路 1 3 m 国道	交通施設	行橋駅南西方 8 km		法令規制 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	沿道型店舗等が見られる路線商業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。バイパス整備の予定により代替地需要が惹起されつつあり、地価は弱含みながらも安定的に推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	沿道型店舗用地					(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		22,500 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、みやこ町及び周辺市町の路線商業地域である。需要者の中心は、当該圏域内を選好する自営業者や地場チェーン店等で一部圏外からの流入も見られる。近隣地域周辺は沿道型店舗を主とし交通量は多いが集積度は高くはない。もっとも、バイパス整備を控え代替地需要が惹起されつつあり、地価は弱含みながらも安定傾向にある。尚、近隣地域周辺においては、画地規模等が区々であることから取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、国道沿線の路線商業地域であるが、賃貸目的というよりも自己使用目的の出店が多く、価格形成が不動産賃貸収入に基づく収益性と必ずしも連動しない傾向にあり、収益価格はやや低位に試算された。そこで本件では、広く隣接市町内に存する類似の取引事例と比較検討して試算した比準価格に重きを置き、収益価格を比較考量し、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 □標準地 基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 22,100 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	一部幹線沿線に商業店舗も見られるが繁華性は低い。町内に核となる商業施設はなく、特に既存商業地の需要は弱い。				
	- 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 基準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕	国道沿線の路線商業地域で、集積度は高くはないが交通量は多い。バイパス整備を控え、地価は弱含みながらも安定傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

みやこ(県) 5 - 1

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	苅田 7 C - 10910	京都郡苅田町		更地	()	長方形	北10 m県道		2 低専 (60,100)	
b	行橋 7 C - 10104	行橋市		更地	()	ほぼ整形	南西5.5 m市道		(都) (70,200)	
c	行橋 7 C - 20153	行橋市		更地	()	ほぼ整形	西15 m県道 北3 m 角地		(都) 準住居 (80,200)	
d	豊前 7 C - 20750	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	東16 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	() 26,965	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,965	$\frac{100}{[110.6]}$	24,381	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	24,400
b	() 19,634	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,673	$\frac{100}{[86.6]}$	22,717		22,700
c	() 30,774	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	30,326	$\frac{100}{[135.4]}$	22,397		22,400
d	() 21,174	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.0]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	27,303	$\frac{100}{[133.2]}$	20,498		20,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -5.0	交通・接近 +20.0	環境 -1.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 +0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +23.0	環境 -20.0		
			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 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +23.0	環境 +9.0		
			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 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +21.0	環境 +9.0		
			画地 -5.0	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 : 22,500 円 / ㎡ 〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
■ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	10,149,625	2,239,440	7,910,185	6,331,500	1,578,685	(0.9790) 1,545,533	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	収益価格	42,931,472 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 ㎡	64.5 m× 58.5 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	1 棟貸しの店舗			有効率 100.0 % の理由		1 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 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	1,430	858,000	4.0	3,432,000	2.0	1,716,000
~										
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		858,000		3,432,000		1,716,000
年額支払賃料				858,000 円 × 12ヶ月 = 10,296,000 円						
a共益費(管理費)				円/㎡ × ㎡× 12ヶ月 = 0 円						
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)				円/台 × 台× 12ヶ月+ = 0 円						
貸倒れ損失(算出根拠、金額)				敷金にて担保 0 円						
空室等による損失相当額 (+ a)× 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))				10,296,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 514,800 円						
以上計 + a+ - -				9,781,200 円						
保証金等の運用益(空室損失考慮後)				3,432,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 32,604 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 %) 1,716,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 335,821 円						
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)				円 × % × % = 0 円						
総収益 + + +				10,149,625 円 (3,688 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	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		対象基準階の 月額実質賃料 1,484 円/㎡
b	-	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		月額支払賃料 (1,430 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	525,000 円	105,000,000 ×	0.5 %
維持管理費	411,840 円	10,296,000 ×	4.0 %
公租公課	土地 357,600 円	査定額	
	建物 735,000 円	105,000,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	105,000 円	105,000,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	2,239,440 円 (814 円 / m ²) (経費率 22.1 %)		
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	50 年
b : 仕上割合 (仕上価格÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	30 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	α : 未収入期間を考慮した修正率	0.9790
(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	105,000,000 円	設計監理料率 170,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0603	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0435 × 40 % + 0.0552 × 30 % + 0.0877 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,331,500 円 (2,301 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益	10,149,625 円		
総費用	2,239,440 円		
純収益 -	7,910,185 円		
建物等に帰属する純収益	6,331,500 円		
土地に帰属する純収益 -	1,578,685 円		
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 × α	1,545,533 円 (562 円 / m ²)		
(3)-9 土地の収益価格			
還元利回り (r-g)		3.6 %	
42,931,472 円 (		15,600 円 / m ²)	

4 不動産 I D

みやこ(県) 5 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町勝山松田字五反田 1 2 1 5 番 1	2909000058068-0000
2	京都郡みやこ町勝山松田字五反田 1 2 1 6 番	2909000058070-0000
3	京都郡みやこ町勝山松田字五反田 1 2 2 2 番 1	2909000058076-0000
4	京都郡みやこ町勝山松田字五反田 1 2 2 3 番 1	2909000058078-0000
5	京都郡みやこ町勝山松田字五反田 1 2 2 4 番 3	2909000058084-0000
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	江本不動産鑑定事務所
みやこ（県） 9 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額	38,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	5,550 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		京都府みやこ町勝山箕田字七反坪 1 5 1 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 S 1	中規模の工場が点在する工業地域		北西 6.6 m 町道、南西側道	水道	行橋 9.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 200 m					標準的使用	中小工業地		
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 120 m、規模 6,600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項 特になし			街路 6 . 6 m 町道		交通施設	行橋駅南西方 9.3 km	法令 対象基準地と同じ	
	地域要因の将来予測	中規模の工場が点在する工業地域で、利用形態は今後も同様に推移すると予測される。需要は相対的に弱い、周辺市町の工業地需要の高まりもある中、地価は割安感があり、今後も安定的に推移するものと予測される。								
(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 5,550 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に形成された工業地域である。需要者の中心は、地場の法人等で圏外からの流入は少ない。みやこ町では工業団地はなく工場が点在する形で存し総じて工業地の需給は弱い。一方、近年、物流用地を中心に周辺市町の工業地需要が高まっており、これを受け、割安感のある近隣地域周辺においても、地価は安定的に推移している。尚、取引の中心となる価格帯は画地や建物の規模等が区々であり一概には見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場が点在する内陸部の工業地域で、集積度が低く賃貸市場が未成熟で賃貸用工場・倉庫の新規立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接する行橋市内に存する類似の取引事例と比較検討して試算した比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	基準地番号	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他
	-									
(10) 対年々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 5,550 円 / ㎡			価格変動状況要因の	全国的に工業地は物流用地を中心に需要が堅調であり、県内では福岡都市圏を中心に、地価の大幅な上昇が認められる。	〈 一般的要因 〉	内陸部の工業地域で相対的に需要は弱い割安感はある。周辺市町の工業地需要の高まりもあり、地価は安定的に推移している。	〈 地域要因 〉	内陸部の工業地域で相対的に需要は弱い割安感はある。周辺市町の工業地需要の高まりもあり、地価は安定的に推移している。	〈 個別的要因 〉 個別的要因に変動はない。
	- 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 基準地番号 -									
	公示価格 円 / ㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	行橋7C - 10107	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北東5.5 m市道		(都) (70,200)	
b	みやこ7C - 10302	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	北10 m国道 西4 m 南3 m 三方路		(都) (80,200)	
c	行橋7C - 11207	行橋市		更地	()	不整形	西10 m県道 北6 m 角地		(都) (80,200)	
d	行橋7C - 11208	行橋市		更地	()	ほぼ正方形	北4.5 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	() 5,193	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,193	$\frac{100}{[97.6]}$	5,321	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	5,320
b	() 9,912	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	9,402	$\frac{100}{[146.3]}$	6,427		6,430
c	() 9,047	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	9,241	$\frac{100}{[160.1]}$	5,772		5,770
d	() 4,530	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,530	$\frac{100}{[81.0]}$	5,593		5,590
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 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 +16.0 その他 0.0	環境 -15.0		
b	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +33.0		
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 -2.1	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 +28.0		
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 -22.0		
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： 5,550 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
■ 収益還元法が適用できない場合その理由		対象近隣地域は自己使用目的の工場が点在する工業地域で、賃貸市場が未成熟なため、賃貸用の工場・倉庫等の新規立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

4 不動産 I D

みやこ(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	京都郡みやこ町勝山箕田字七反坪 1 5 1 番 2	2909000068562-0000
2	京都郡みやこ町勝山箕田字石ヶ迫 9 3 4 番 3	2909000070017-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		