令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 10,100 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	[令和 7年1月]	円/㎡
						線	路線価又は倍率	1.1 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		価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑	监定評価						

2	鑑定評価額の決定	この理田の	娄百													
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 京都	郡みやこ	二町犀川	本庄字八品	反田 2 2	0番2				地 (㎡	I	470)	清	大令上の規	見制等
準 地	形状	敷地の利況	川用の現	周迈 況	2の土地の	利用の状	接面	道路0	D状況	供給 処理施 設状況	接	要な交通が 近の状況	施設との		祁計 ,200)	
•	長方形 1:1.5	住宅 W 2			介在する- 1住宅地域	一般住宅	南東4町道	m		水道、下水	犀川	400 m		(7	その他)	
(2)	範囲	東 200 n	n、西	50 m、	南 100	m、北	80 m	標準	隼的使	用│戸建	住宅均	也				
近隣	標準的画地の形料	大等 「	間口 約	16	m、 奥行	亍 約	25 m	、	見模	'	400 n	i程度、	形状	長方:	形	
地域	地域的特性	特記しなし	,			街-4m 路-	1 町道		交通施設	1	訳 南	方400 m	法令規制	1	象基準地	と同じ
=	地域要因の将 来予測	犀川駅に対 料される。				る。みや			 :衰退σ)一途で			']は今後:	- も継		
	最有効使用の判定	戸建住宅	_						``	対象基準 の個別的 因		ない				
` '	監定評価の手法 D適用	取引事例と		比準価村		1	0,100	円/n		_						
U)	収益還元法	1	収益価格			/	円/n								
		原価法開発法		積算価格	^合 こよる価格	<u> </u>	/	円/n 円/n	_							
(6) ਜ	市場の特性	同一需給 辺の町に対対する需要 取引の中心	b縁を有 gは極端	する最終 に弱含 <i>a</i>	≷需要者が ⊁である。	中心とな _。 みやこ町	っている 内の不重	。み ^¹ b産市 [♭]	やこ町場におり	において いては、	では、i 取引	高齢化率が 価格が極端	県内でも に相場を	き特は	こ高く、不	下動産に
ì t	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	以上、比当 法であり、 難なため、 の検討を顕	市場性 収益価	からの値 格の試算	T格アプロ でを断念し	ーチであ [、] た。以上	る。一方 により、	ī、近 市場	隣地域 実態を	は持家を 反映し規	中心	とした地域 の高い比準	ぱで、適は 価格を持	別な紅 採用し	吨収益の排 ノ、指定基	巴握が困 基準地と
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内 纳 訳 (4	≝ 交通		地域要		
価と 格し をた	公示価格	円 / r	n ² [100	100	100	[100	1			祖			因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 .		時点 修正	標準化補正	地域翌 因の比 較	更 個 要 比	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内準	<u> </u>	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 -2.0 +20.0
基の 準検 地討		地の価格 ,100 円/r	. 1-	97.0]	100 [100.0]	100	[100		1	10,100	祖		0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0 +15.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		10,400		価 変 格 動	1			うける7 売してい		場は非	常に低迷し	ノており 、	依然	然として厳	美しい状
基準 準価 地格	・2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表 標準地	標準地等	と同一地 -	形 戏 没	地域	国	いない	l _o			与える価格				
地俗 の等 前か	公示価格	-2.9 %	半年間	円/㎡	要 因 の の	(個別的)要 因		象不重	前産の値	格形成	に影響	を及ぼす個	國別的要因	国の変	変化はな!	l _o

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) - 1 宅地-2

VO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	築上7 C		上郡築上町				更地	(,	ほに) 方形	手長 ジ	南東3 m未	舗装私道				準都計 (60,200)
b	- 1070 みやこ 7		都郡みやこ	ĦТ			更地			ほほ	ず 敕	南3 m町	首			-	(都)
V	- 1030		in in or the C	"			ر ا	()	形	X.IE	HJO IIIA)					(70,200)
c	上毛7 C		 上郡上毛町				建付			不整	と形	南西11 г	n県道				 準都計
							地	(,)							(70,200)
	- 1060	2															
d	上毛7 C		上郡上毛町				更地	(,	長方	形	北4 m市	道				準都計 (70,200)
 e	- 1121	1														_	
C	_							())							
NO	取引個(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			└──── 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 比較		性定標準値 (円/㎡)		個別的 比較	力要因σ)	査定価格 (円/㎡)
a	()	100 [100.0]	[99.2] 100	100	100 [99.0]		0 244				0.5	街.		C	0.0	0 530
b	(227	100.0]	[99.1]	100	[99.0] 		8,244	_100			9,52	<u>20</u> 交接	通・ 近	C	0.0	9,520
_	9,	909	[100.0]	100	100	-		9,820	[89			10,97	- **			0.0	11,000
С	11,	238	100 [100.0]	[100.0] 100	[100.0]	100 [90.3]		12,445				10,27	77 a=			0.0	10,300
d	() 398	100 [100.0]	[98.9] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		10,284	100 [107			9,60	一 行	政の他		0.0	9,600
e	()	_100.0]		_100	100.0		10,204	100			9,00	52 C	שולט	[100.	H	9,000
10	フ恵桂	/ D 🕏		100		[]			[]	t an ce	ついむの			100		
V 0	ア事情の内容の			補正の内記	7				-	工工品店	以安心]の比較の	内訳				
a			街路	0.0	交通・持	·····································	環境		0.0			-5.0	交通・	接近	-4.0	環境	-5.0
	-	0.10	画地	 -1.0	 ¦行政		 そ の		0.0	 行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・排	 6 近 0.0	環境		0.0			-5.0	交通・	接近	-12.0	環境	
	-	0.10	画地		 ¦行政		- そ の			 行政		i	 その他		0.0	L	
<u></u>	正常 9	6/月	街路		 交通・排		環境						交通・			環境	+24.0
		0.00	 画地		 ¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
d			街路		交通・指		環境		0.0	 哲路			交通・			環境	; +19.0
			 画地		¦行政		ところ			 行政		i	その他		0.0	L	
e			街路		交通・指		環境		0.0			1	交通・			環境	<u> </u>
			 画地		 ¦行政		 			 行政			その他			L	
		定のI			1		1					i	〔比準個				

														•, , _	(>1<)			0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地に	存し、	土地の再訓	周達原	原価が批	握でき	ないため	۰,			
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
Tipe,	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後の	費の補 価格 / m)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0	<u>L</u>]			
ſ	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化ጃ ≷した価格	をで	地域	要因のは	比 個別的 比較	り要因(の 再	調達原	価
	(円/	m²)				1	上版((円/m²)	Pa	でに関語 (円/n	n³)	ŦX.		LUTX			(円	/ m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]]			
Ź	热成度修正]]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変	逐動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							%/月
地均	或要因の比!	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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			
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	UD 24 /T 45						%
	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	らの住宅地域であり、賃	賃貸住宅が殆どなく賃	貸市場が未成熟であ	るため

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町犀川本庄字八反田220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		

鑑定評価書(令和 7 年地価調査) 令和 7 年 7 月 25 日提出

みやこ(県) - 2 宅地-1

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/m²

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)	[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	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	(* , *		価	倍率種別	
(3) 藍延計画の赤什	史地としての鑑定計画					

記 記 記 記 記 記 記 記 記 記	対象基準地と同じ
地 お状 類地の利用の規 周辺の土地の利用の状 接面直路の状況 供給 主要な交通施設との ((70,200) (その他) 長方形 対象基準地と同じ
台形 住宅 県直育後の古くからの農 南西4 m 水道 新豊津3.6 km 町道、 南東側道 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 長地 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 法令 域	長方形 対象基準地と同じ
近標準的画地の形状等 間口 約 20 m、 奥行 約 37.5 m、 規模 750 m程度、 形状 長 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 法令 対域 km	対象基準地と同じ
横地 特記 なし お 本の 本の 本の 本の 本の 本の 本の	対象基準地と同じ
地 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 法令 1 域 -	· · - · -
tat Kill	!
Propried Propried	1
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 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	
(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 の間別的要 因	0.0
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 8,300 円/㎡	
の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡	
原価法	
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、又はお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取引の中心価格帯は総額で2500万円、土地のみであれば500万円以下が中心となっている。	特に高く、不動産に
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 接証及び鑑定評価 額の決定の理由 類なため、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 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]な純収益の把握が困 発用し、付近の公示価
公規価を標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 交通 は 一	地 街路 域 交通 要 環境
格し 公示価格 [] 100 100 [] 正 行政	因 行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地	地 街路 域 交通 要 環境
準検 前年指定基準地の価格 [] 100 100 [] 正 行政	因 行政 その他
(10)	依然として厳しい状
基準検 である場合の検討 形状 状 一	の新設などはなされ
地格	の変化はない。

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) - 2 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表表	取引時点	類型	地積	(m²)	画地の形物	技 接面证	道路の	設(要交通加 D状況	施	法令上の規 制等
а	みやこ7(京都	都郡みやこ	町			更地	()	長方形	東8 ㎜	[道				(都) 70,200)
	- 1030															****
b	みやこ7(部都みやこ	田」			建付 地	()	ほぼ台 形	北東6 r 南東5.8					集都計 80,200)
c	- 10203 上毛7 C		 上郡上毛町				更地			不整形	/ 南西4 r	m用Ti首			3	 隼都計
	_		Ľ¤₽⊥°C¤J				X 75	())	/ H3 L1 1					70,200)
d	- 1065 ² 築上7 C		上郡築上町				建付			不整形	北西8.6	6 m県道				(都)
	- 10705						建付 地	())	南西6 向地					70,200)
e	- 1070:)						())						
	-															
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	地域因の比	或要 北較	推定標準 格(円/㎡		個別的 比較	う要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(000	100 [100.0]	[99.0] 100	100	100 [100.0]		9 010			0 /		路	0	.0	9, 400
b	()	100.01	[99.3]	100	100.03		8,910	_100		8,4	· ⁶⁰⁰ 交 接	通・ 近	0	.0	8,490
<u></u>	9,	577	100.0]	100	100.0	100.0]		9,510	[111		8,5				.0	8,510
	4,	215	[100.0]	100	[/]			6,487	[77		8,3	392 /=			.0	8,390
d	7) 158	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [95.9]		7,412	<u>100</u>		7,9	行 927 7	の他		.0	7,930
e	()	100	100	100	100		7,712	100		7,0) <u>Z</u> 1	عاره	[100 .0	\vdash	7,300
NO	ア事情 イの内容 変			 補正の内記		1 1				_	更因の比較の)内訳		100		
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路	+5.0	交通・	 接近	0.0	環境	0.0
	-	0.10	 画地	0.0	 ¦行政		その		 0.0 1	 行政	0.0	その他		0.0	L	
b	正常 %	/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・打	 妾近 0.0	環境		0.0 f	街路	+3.0	交通・	接近	+8.5	環境	0.0
	-	0.15	 画地	0.0	└ ¦行政		その		 .	 行政		その他		0.0	L	
c	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			 街路		文通・			環境	-25.0
	-	0.15	 画地		 行政		 その			 行政		その他		0.0	L	
d	正常 %	/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			 街路		交通・			環境	-11.0
	-	0.10	 画地		 ¦行政		- - その			 行政		その他		0.0	L	
					1		1					1			ı	
e	%	/月	街路		交通・技	妾近	環境		1	街路		交通・	接近		環境	

														•, , _	(>1<)	-		0.00
(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、	土地の再訓	周達原	原価が把	握でき	ないため	۰,			
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原 ⁶	価法の適用が	可能なり	場合の	の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
174	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正		正後0	■費の補 ○価格 日/㎡)
			<u>100</u>]	100							10 [0]	<u>L</u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格	植	i効宅地化ጃ ≷した価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	り要因(の 再	調達原	原価
	(円/	m²)					上版((円/m²)	Pa	でに関語 (円/n	n³)	ŦX.		LUTX			(P] / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	10]]			
Ē	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円/m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率逐	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地均	或要因の比!	—— 較		街路	<u> </u>	3	交通 ·	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	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)
接法	(13)	(13)	(13)	(13)	(13)	()	()
	収益価格						%
	4人皿 四行		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	6の住宅地域であり、賃	賃貸住宅が殆どなく賃	貸市場が未成熟であ	るため

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町綾野字イモジ562番1	2909000181892-0000
2	京都郡みやこ町綾野字イモジ562番2	2909000401511-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
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 供老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 3 宅地-1

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 ㎡当たりの価格5,150 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	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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				14 1 12/3	

2	鑑正評価額の決定	-v>-EH	少女日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 京都	都郡みや	こ町犀川	木井馬場	字作松 6	56番	1			地 (m²	1	765)	法令上の規制等
準 地	形状	敷地 <i>σ</i> 況	利用の引	現 周道 況	辺の土地の	利用の状	接面	面道路の次		供給 処理施 設状況	接ì	要な交通施設 近の状況	設との	準都計 (70,200)
•	台形 1.2:1	住宅 W 2			主宅を主体と 泉の住宅地域		西6 m 国道			-	犀川4	.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 200	m、西	50 m、	南 400	m、北	200 m	標準	 的使用	戸建	 住宅地			
近隣	標準的画地の形物		間口	約 30) m、 奥行	亍 約	25 m	ı、規	· 莫		750 m	 程度、	形状(まぼ整形
地域	地域的特性	特記 特	にない			街 路	n国道		交通施設	犀川馬 	沢南東ス	54.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
_	地域要因の将 来予測					生宅地域								└ される。人口減少及 と予測される。
(3) 晶	最有効使用の判定	戸建住宅	官地						(対象基準の個別的		î l I		
. ,	監定評価の手法	取引事例		比準価			5,150			因				
U	D適用	収益還元	法	収益価			/	円/㎡						
		原価法開発法		積算価	<u>格</u> による価格	,	/	円/㎡ 円/㎡	-					
(6) r	市場の特性	少ない。 少、高齢	大部分が	が旧来かり り特に郊外	らの既成住 外部では取	宅地域や別引は少な	豊家集落	落地域で は弱い。	、画 ^地 これを	b規模の E受け、	大きり 近隣5	1中古物件の 地域周辺では	D取引た は地価に	音で外部からの流入は が中心である。人口減 は継続的に下落傾向に ∩状況にある。
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ないため	収益還え けして試算	元法の適用 算した比差	用は断念し	た。そこ゛	で本件に	こおいて	は、み	みやこ町	「内及び	「隣接市町内	りに存す	共同住宅の立地に適さ する類似の取引事例と して、鑑定評価額を上
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比 要				内 準 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	′ m²	100	100	100	[100	1			補正			因 行政 その他
を (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点修正	標準化補正	地域勢の比較	更 個	別的 因の 較	対象基 の比準 (円 /	≢価格	内 準 化	街路 交通		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	削牛指疋基準	地の価格 円 /	-	100	100	100	[100	10			補正			因 行政 その他
(10) 対年 象標	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共			0 円/㎡ 等と同一地	価 変格 動形 状	一般的 要 区		て弱く、ナ	地価は	継続的	に下落	ハるみやこ ^師 頃向にある。		」 住宅地の需給は総じ 地域環境等に大きな変
基準 準価 地格 の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円 / ㎡	/ ^(**) /形 状 成 現 因	要因	g 丿 16 勺 \ 11	とはない。 国別的要問	郊外	部で需	要は弱	く、地価は	継続的同	こ下落傾向にある。
の す 前か		-1.9	% 半年	間		要图	3 /							

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) - 3 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の形	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	みやこ7	C 京都	都郡みやこ	囲丁			建付 地	()	ほほ 形	 ई 整	西4.5 ml	町道			(都) 70,200)
	- 2020												.=			
b	築上7 C - 1070		上郡築上町				建付地	()	不整	≧形	北西8.6 南西6 m 角地	m県道			(都) 70,200)
С			都郡みやこ	囲丁			更地	()	長方	那	西8 m町	道			(都) 70,200)
d	- 1030 豊前7C		前市				建付 地	()	不整	整形	南東7.5	m県道			準都計 70,200)
e	- 2075	51						())						
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因の比			 住定標準値 (円/㎡)			D	査定価格 (円/㎡)
а	7) , 955	100 [100.0]	[99.8] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [90.0]		8,821				5,09	街i 96 交i	甬 •	0.0	5,100
b	7) , 158	<u>100</u> [100.0]	[<u>99.0</u>]	<u>100</u> [100.0]	100 [95.9]		7,389				5,62	接) 28 環 ¹	Δ	0.0	5,630
С	9,	,000	<u>100</u> [100.0]	[<u>98.0</u>] 100	100	100 [100.0]		8,820				5,20	回 ⁵ 07 行i		0.0	5,210
d	(5,) , 436	<u>100</u> [100.0]	[<u>98.4</u>] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [96.0]		5,572		_		4,82			0.0	4,820
e	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []]				[100 . 100	<u>o</u>]	
NO	ア事情 の内容 3			補正の内部	5				=	工地域	艾要 因	の比較の	内訳			
a			街路 画地		· · 交通・接 ·		環境			封路		i		接近 +36.0	· 環境 - よ	+34.0
h			街路		¦行政 ¦六通,按		その		0.0	宁政 			その他		理培	
D		-0.15			交通・接 		環境 その			封路 行政		i	文通・f その他	接近 +25.0 0.0	· 烬児 └	+4.0
c	正常 9	%/月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			 封路				多近 +33.0	環境	+30.0
		-0.20	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 		0.0	その他	0.0	L	
d		% / 月	L		- 交通・接 		環境		0.0	 封路 		Ĺ		 妾近 +9.0	· 環境	+5.0
		-0.15	画地	-4.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	宁政		0.0	その他	0.0		
e	9	% / 月			· 交通・接	近 	環境			封路			交通・技	 妾近 	· 環境	
			画地		¦行政 '		その	他	1	宁政		 	その他			

オ比準価格決定の理由 〔比準価格: 5,150円/㎡〕

														٠, , _	(> <)	`	•	0.00
(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	まは	困難。						
(2)	-2 造成	花宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番	:								
njan,	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正		の価格	D補修正後 各 〔円/㎡)	ž É	造成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点何	多正		正後0	■費の補 D価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	0]	L10]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	桂	可効宅地化록 除した価格	をで	地域:	要因のと	比 個別的 比較	内要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	止後(フi両1音 (円/㎡)	l kg	でのに脚間 (円/n	n³)	¥X		LL¥X			(F	g / m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	10]			
į	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地址	或要因の比!	—— 較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(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	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)
接法	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(13)	(1-9)
						()	%
	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 同住宅の立地には適	所有目的の農家住宅を していないと判断され	を主とする既成住宅地域 れる。よって、収益還元	域で、賃貸市場が未成 元法の適用は断念した。	熟なため、新規の賃 。	貸用共

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町犀川木井馬場字作松656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		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格13,700 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地每本口	A11 7 7 7 0 0 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年42	·路 線	路線価又は倍率	1.1 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 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに京	都郡みや	こ町豊津	学石走り	628番	4				地和 (㎡)		625	法令上の規制等
地地	形状	敷地の	の利用の現	別況	型の土地の	利用の状	接面	面道路の	状況	供給 処理施 設状況		ー 要な交通施記 丘の状況	设との	(都) (70,200)
	長方形 :1.2	住宅 W 2			莫一般住宅/ 注宅地域	が多い既	北東4町道	.5 m		 水道、 下水	新豊津	⊉1.2 km		(その他)
(2)	範囲	東 50	m、西	30 m、	南 300	m、北	300 m	標準	的使用	用 戸建	住宅地	ļ		
近 隣	標準的画地の形料	大等	間口	勺 20	m、 奥征	亍 約	25 m	i、 規	模		500 m²	程度、	形状 {	
地域	地域的特性	特記 な	:U			街 4.	5 m	町道	交通施設		津駅 勇	更方1.2 km	法令規制	対象基準地と同じ
	地域要因の将 来予測	豊津の町				である。			」 勢は衰	退の一			ሷ向はな	」 今後も継続するもの ものと予測される。
(,	有効使用の判定	戸建住宅		I						対象基準 の個別的 因	集地 内要	261		
` '	定評価の手法 _{商用}	取引事例		比準価		1	3,700	円/m ²		_				
0)	型 /万	収益還元	法	収益価額			/	円/m ²	_					
		原価法開発法		積算価額	<u>恪</u> による価格	,	/	円/㎡ 円/㎡						
(6)市	場の特性	同一需総辺の町に対する需	:地縁を有 :要は極端	ト やこ町 がする最終 に弱含 <i>る</i>	及び隣接す 冬需要者が みである。	る築上郡 中心とな みやこ町	ー円の(ってい? 内の不動	主宅地域 る。みや 動産市場		こおいて ハては、	は、高 取引値	齢化率が県	₹内でも こ相場を	はみやこ町及びその周 も特に高く、不動産に E下回るものが多く、
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	法であり	上、比準価格が求められた。 であり、市場性からの価格アス なため、収益価格の試算を断念 等との検討を踏まえ、専門職業			ーチであ た。以上	る。一 により、	方、近隣 市場実	弊地域 震態を	よ持家を 反映し規	中心と 範性の	:した地域で)高い比準値	で、適切 格を持	別な純収益の把握が困 採用し、付近の公示価
(8) 公規個 示準格	代表標準地 「標準地番号	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	比	別的 因の 較	の規	/ m \	標 内 準 訳 化	交通		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円,	/ m² [100	100	100	[100	1			補正	–		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	比 要	別的 (因の (較	の比	/ m \	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	, -	100	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価額	削年標準価値 - 2基準地が共 である場合の検討		,)円/㎡ を同一地	形 状	地地	国	兄が継続	しているの地位	る。				依然として厳しい状 因の新設などはなされ
準価記 地格 の等 前か	ででは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、		% 半年[- 円 / ㎡ <u></u>	成 要 因 の	個別的	一 勺 〉 対	対象不動	産の値	5格形成(こ影響	を及ぼす個別	別的要因	因の変化はない。

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) - 4 宅地-2

NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	地状	接面道路 状況	各の言	主要交通が との状況	施	法令上の規 制等
a	築上7 C	築.	上郡築上町				建付地	(,	不整)	北	東7 m町 西5.5 m 地			(〔都) 70,200)
	- 1070															
b	吉富7 C		上郡吉富町				更地	()	ほぼ ⁻ 方形	東	7 m町道 3 m 地			((都)1低専 60,80)
c	- 2105 築上7 C		 上郡築上町				建付			ほぼ	長 歯	西4.5 m	道路		<u>*</u>	 基都 計
_			L WX L P J				地	()	方形	K H3	До				60,200)
d	- 1070 吉富 7 C		上郡吉富町	•			更地			ほぼ	台南	西4 m町	道		-	(都)1低専
	- 1100							(,	形	南	東2 m 地			(50,80)
e	- 1100	71						(,)						
	-															
NO	取引仰(円)		事情補正	時点修 正	建付派 価の補]			定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		E標準価]/㎡)	個別比較	的要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(104	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100		40, 400	100			40.007	街路	0	.0	12,000
b	(, 194)	100.0]	[98.9]	100.0	100		13,423	[104 100			12,907	_ 交通・ 接近	0	.0	12,900
<u></u>	14	, 308	100.0]	100	100	100		14,308	100			13,524	- 43.76		.0	13,500
_	12	,979	[100.0]	100	[100.0]			12,849	[97			13,246	画地		.0	13,200
d	(18) , 147	100 [100.0]	[99.4] 100	100	100 [100.0]		18,038				14,982			.0	15.000
e	()	100		_100	100		.0,000	100)		,002		[100.	\vdash	.0,000
NO	ア事情・	 イ月率		100 補正の内記] []			L :] 工地域	要因の	 比較の内	 訳	100		
	の内容 3				•											
а		%/月		0.0	交通・	接近 0.0	環境	,	0.0	街路	+	+5.0 S	逐通・接近	-1.0	環境	0.0
		-0.10	 画地	-2.1	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 - の他	0.0		
b		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路	-	+5.0 ^交	逐通・接近	-4.0	環境	0.0
		-0.10	画地	-1.1	 行政	0.0	その	他	0.0	行政		+5.0 عام	 : の他	0.0		
С		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	逐通・接近	-3.0	環境	0.0
		-0.10	画地	0.0	└ └ 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0		
d		% / 月		0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	逐通・接近	-2.0	環境	+17.0
		-0.10	画地	0.0	└ ├行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		+5.0 7	 : の他	0.0	L	
					1		1 .					- 				
e	q	%/月	街路		交通・	接近	環境		1	街路		了	逐通・接近		環境	

														` '		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既反	戈市街地に	:存し、	土地の再記	周達	原価が把	握でき	ないため)。		
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可	「能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及	なび地番								
ila,	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	素地の価	の補修正後 格 (円/㎡)		成工事費 (円/n	n ^²)	標準位	化補正	時点値	修正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	[] 100						10 [0]]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	をで	地域	要因の比	固別的 比較	内要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				止沒	のimfi (円/㎡)) 	でに (円/n	n³)	¥X		LU#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>]	L10	00		
Í	熟成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	円 / ㎡			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正			月率	室 変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比	較		街路	<u> </u>	交通	・接近		環境			行政		-	その他	1

(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				
±	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修 後の純収益	正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
			_					90
	4.8.五.1四代日		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	らの住宅地域であり、賃	賃貸住宅が殆どなく賃	貸市場が未成熟で	ごある	ため

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 4 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町豊津字石走り628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		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 5 宅地-1

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	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時

鑑定評価額3,390,000 円1 ㎡当たりの価格14,800 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
 (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	路線価又は倍率	1.1 倍
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,			(3)	TE 113 IM 1 I	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての	ノ螠ル計៕					

指か 定ら みやこ(県) - 4 修正 補正 因の比 較 の比準価格 (円/㎡) 内 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 世 報	2 🕯	鑑定評価額の決定	の理由の要旨												
形状 別地の利用の規 別型の工程の利用の状 接面連絡の状況 投資 接近の状況 で70,200 で	基		びに 京都郡みや	っこ町勝山	黒田字向原	頁1020	0番3				(229	污	き令上の規	制等
長方形 住宅 最近的版成の住宅地域 同道 別道 行標5.4 km 「持傷5.4 km 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日		形状			辺の土地の利	利用の状	接面道路	の状況	処理施	接近		ひとの	(70	,200)	
振響的画地の形状等						- 1 11 . 112			水道	行橋5.	4 km		(₹	: の他)	
機構中の制性 特記 特にない 街		範囲	東 100 m、西	100 m、	南 100 r	n、北	100 m 標	準的使用	用戸建	住宅地					
地域関数回の将 東京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同で推移するものと予測される。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同で推移するものと予測される。人口減の適用		標準的画地の形ង	大等 間口	約 13	m、 奥行	ī 約	18 m、	規模		230 ㎡和	星度、	形状	まぼ	整形	
地域要因の将 来予測	地	地域的特性	特記特にない			街 4.	7 m町道	交通	一行橋馬	沢南西方	5.4 km	法令	対	象基準地	と同じ
東子測	坞		事項			路		施設				規制			
(5)鑑定評価の手法 の適用														される。	人口減
(5) 鑑定評価の手法	(3)最	有効使用の判定	戸建住宅地					` ′	の個別的		l I				
(6)市場の特性 開発法 開発法による価格	1 ' '		取引事例比較法	比準価	格	14	4,800 円/	m²							
開発法 開発法による価格	0	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²							
(6) 市場の特性				12421111											
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、新規の行標市内に存する類似の取引事例と比較検討して試話との適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接する行標市内に存する類似の取引事例と比較検討して試試とした。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接する行標・市内に存する類似の取引事例と比較検討して試試とした。指定基準地との均衡、前年基準地価格を標準とし、指定基準地との均衡、前年基準地価格を標準とした。 (8) 代表標準地 標準地 時点 修正 標準化 地域要 個別的 対象基準地 の規準価格 世 街路 英国の比 要因の の規準価格 医 行政 左の他 を									= = +		N - mT			1 + 1 / 1 > -	N- N 1 1
検証及び鑑定評価	(6)市	5場の特性	少ない。一部で る。人口減少も	新規分譲る	も見られるが は少なく、i	が、大部分 丘隣地域原	分が旧来から 割辺でも需要	の既成には弱く、	主宅地域 地価は	で農家: は継続的	集落地域で に下落傾向	中古物	物件の)取引が中	□心であ
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 課項 現項 現項 表の他 日の 日の 日の 日の 日の 日の 日の	\ ` ´検	証及び鑑定評価	賃貸用共同住宅 行橋市内に存す	の立地に通る類似の関	適さないた。 収引事例とb	か収益還え 比較検討し	元法の適用は して試算した	:断念し7 :比準価は	た。 そこ 各を標準	[で本件 [とし、]	においてに	t、みや	マニ田]内及び隙	雑接する
格し 公示価格 日 100	公規化	価 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域	交通	
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 0.0 地 街路 0.0 地 大口 で通 0.0 地 大口 で通 0.0 地 大口 である。 日本 100 日本 14,100 日本 15,000 日本 16 日本 15,000 日本 16 日本 15,000 日本 16 日本 15,000 日本 16 日本 16	格し	公示価格	円 / m²				-			正	行政		因		
定ら 基の 準検 地討 みやこ(県) - 4 較 比較 (円/㎡) (円/㎡) 訳 記 (田) 代 環境 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 のの との他 0.0 (10) 対年ら 象標の - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,000円/㎡ 32,81 100 [100.0] [100.0] 100 100 [100.0] 100 [100.0] 14,600 14,600 日本の他 0.0 その他 0.0 (10) 対年ら 象標の - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,000円/㎡ 2.2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 価変格動 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 要 因 大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 要 因	(9)	指定基準地番		時点	標準化	地域要	更 個別的	対象	H /TT 1 H	標	街路		1		0.0
準検 14,100 円/㎡ 100	定ら	みやこ(県)	- 4	19 IL	IMIT			(円	/ m 1	訳化	環境	0.0	要	環境	-8.0
(10)	準検		_				-	1	4,600	正	行政	0.0			0.0
対年ら 継続 新規				100	[100.0]								<u> </u>		
	対年	ら 継続 新規 前年標準価格)() 円 / ㎡		1 1						゚゚゚゙゙では、	住年	当地の需給	は総じ
基準検 である場合の検討 形 状 である場合の検討 形 状 である場合の検討 であるのは である場合のは であるのは であるのは	基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	(等と同一地	形状	I I	45-70-717								に大き
地格	地格	標準地番号	IM-T-0	- 円 / ㎡	要	/ 個別的	う 一個別的:	要因に変	動はなり	, I _o					
		変動率 年間	-1.3 % 半年	=間		\ 要 因 	1 /								

NO	取引事 例番号		所在及び ^地 」等	也番並びに	「住居表表	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 肜状	接面道 状況	1路の	主 設0	要交通的 20状況	施	法令上の規 制等
a	行橋7C	行	橋市				更地	()	ほに 形	 ぎ 台	南西5 m	市道				(都) (70,200)
	- 2020		·- ·							ļ							. 400
b	行橋 7 C - 1011		喬市				建付 地	()	方別	ぎ長 ド	北西5.3	M市追				(都) (70,200)
c	-		都郡みやこ	#J			建付地	()	ほほ 形	重 台	北東6 ml 南東5.8					準都計 (80,200)
	- 1020	3															
d	みやこ7() - 2020		都郡みやこ	町			建付 地	()	ほほ 形	ぎ台	北東4.5	m私道				準都計 (70,200)
e	みやこ7(京	都郡みやこ	囲			更地	()	不惠)	 整形	南東4.5	m町道				準都計 (70,200)
	- 2020		市柱光	n± 上 //夕	7#/+>	+ + + + + + + + + + + + + + + + + + +	+#-	宁/巫+夕	+14-+	=======================================	-	A 宁 +西 注 /6		/ED Dul A/	5 = 1 = 2		本中無物
VO	取引価 (円/		事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)	因のは	或要 比較		推定標準値 (円/㎡)		比較	的要因の	,	査定価格 (円/㎡)
а	(102	100	[100.0] 100	100	100		40 207	100			44.0	街:		0	.0	14 000
b	19,	193	[100.0] 	[100.0]	100	[99.0] 		19,387	100			14,8	/9 交i 接i	通・ 近	0	.0	14,900
<u></u>	17,	839	100.0]	100	[100.0]	100.0]		17,839	100			15,59				0.0	15,600
	9,	577	[100.0]	100	[100.0]			9,510	[67			14,1	画 ⁵ 52			0.0	14,200
d	() 802	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [88.2]		12,161	<u>100</u>			15,14	行i	の他		0.0	15,100
e	()	100.0	[99.0]	100.0	100		12,101	_100			13, 1.	-	عارن	[100.0	- 1	13,100
						[55.6]		10,789							100		14,400
NO	ア事情 イの内容 変			(補正の内記	R]	工地均	或要因	の比較の	内訳				
a	正常 %	/月	街路	0.0	交通・技	 妾近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近	-2.0	環境	÷ +33.0
		0.00	画地	 -1.0	¦行政		- - その		. – – –	 行政		i	その他		0.0	<u>.</u>	
b	正常 %	/月	街路		├ ├交通・打		環境			街路		1	交通・技			環境	+10.(
		0.00	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u>.</u>	
c			街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			交通・技			環境	-30.0
	-	0.15	画地		¦行政		- そ の		·	 行政		i	その他		0.0	L	
d			街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			交通・技			環境	-12.(
	-	0.14	画地		¦行政		その			 行政		i	 その他		0.0	L	
e	正常 %	5/月	街路		<u> </u> 交通・打		環境			街路			交通・技			環境	÷ -25.0
	-	0.11	画地		¦行政		その			 行政		i	その他		0.0	L	
	 	<u> </u>			1		1					l	〔比準個				

(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	朗	成	市街地のた	こめ原	価法の適用	月は	困難。					
(2)	-2 造成	 定地	内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
177	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正	素 ⁵ の(西村	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n³)	標準	化補正	時点個	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	<u>[</u>]		
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修 D価格		可効宅地化薬 除した価格	ぎで	地域 較	要因のは	比 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)				111.1	夕((円/㎡)	l ha	でに画情 (円/n	n³)	#X		LL#X			(円/m²)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u>[</u>]		
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格				円 / m²			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	各	交	通	・接近	'	環境			行政			その他	1

(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										
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修〕 後の純収益	E	還元利回り			
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	3)	(r-g)			
法						()		()			
								%			
	収益価格		円 (円/m²)							
	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	成住宅地域で、最有	の共同住宅も見られる 効使用及び投資採算性 益還元法の適用は断急	るが、対象近隣地域は自 生の観点からは、新規の なした。	目己所有目的の農家住)賃貸用共同住宅の立:	宅や戸建住宅を主 地には適していな	 と す いと	- う 当断			

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

4 不動産ID みやこ(県) - 5 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町勝山黒田字向原1020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		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 6 宅地-1

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) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額 6,150,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,300 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)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	濫定評価額の決定	い圧田の安日											
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 京都郡み	やこ町勝山	」大久保字町	J 2 0 6 1	番外			地積 (㎡)		544	法令上の持	規制等
地	形状	敷地の利用の 況	現別況	辺の土地の利	间用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近	な交通施	設との	(70,200)	
	正方形 1:1	住宅 W 2		主宅等が建ち 主宅地域		南3 m 町道		水道	行橋8.	5 km		(その他)	
(2)	 範囲	東 50 m、西	200 m、	南 300 r	n、北	100 m 標	準的使用	用 │戸建	住宅地				
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 20)m、 奥行	約	25 m、 :	規模		500 m³₹	程度、	形状(まぼ長方形	
隣 地	地域的特性	特記 特にない			街 3 m	町道	交通	一行橋馬	尺 南西	i方8.5 km	法令	対象基準地	と同じ
域		事項			路		施設				規制	 	
	地域要因の将 来予測	農家住宅等が発での推移と予測											
(3) 最	有効使用の判定	戸建住宅地						対象基準 の個別的 因		l I			
` '	定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	11	1,300 円/	m²						
0	適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	m²						
		原価法	積算価			/ 円/							
		開発法		による価格		/ 円/							
(6)市	5場の特性	同一需給圏は、 把握される。こ 該圏域の不動産 も加わって住宅	れらの市均取引は住る	易参加者は、 み替え需要 <i>が</i>	土地・強が中心で、	建物総額も勘 圏外からの	案しつ	つ取引か 入は多く	(準を重 は期待	視して価格できない。	各判断を 更には	を行う傾向にる は少子高齢化質	ある。当等の影響
· 検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	地域的特性から が支配的である 現実の市場で観 とし、指定基準	。このたぬ 察される [‡]	め、市場参加 他価動向を的	旧者の行動 り確に反明	カカ原理に基づ 快し、客観的	「く比準()かつ実	価格の説 証的な事	福力は 例資料	高いと判り に基づいて	断される て導出さ	る。以上より [;] された比準価	本件では 格を標準
(8) 公規f 示準	代表標準地 面標準地番号 各	標準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	基準地 準価格 / ㎡)	標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格	円/m²	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた	化中年进工						*14 ·	世海エル		その他		1th /+-Dh	
(9) 指か 定ら	指定基準地番 みやこ(県)	· 4	時点 修正	標準化補正	地域男 因の比 較		の比		内 準 訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	域 交通	+4.0 +18.0 0.0
基の 準検	前年指定基準	_	[97.2]	100	100	[100.0]	1	1,200	補正	画地 行政	0.0		0.0
地討		100 円/㎡	100	[100.0]	[122.7]	100				その他	0.0		
(10) 対年 免煙			00 円 / ㎡	価 変	要 医					月感のほか、 €市場に及		上昇の継続、st 響には留意を要	
象標(基準標準価語	・2 番字地が共 である場合の検討 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	!等と同一地	形 状 成 況	(地 域要 医	- Arm - 415						込めず需要は終 面は下落基調で	
地格の等がか	標準地番号 公示価格	4 7 0/ 1/2	- 円/㎡ 	要 因 の	(個別的	I	要因に変	動はなり	, I _o				
前か	変動率 年間	-1.7 % 半年	FI间	% の									

(1)	比準価格	算定内	訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	道路の 語	主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
а	みやこ 7	C 京	都郡みやこ	町			建付地	() 形	ぎ台	北東6 ml 南東5.8				準都計 (80,200)
	- 102	03										角地				
b	行橋7C	行	橋市				建付地	() 不!	整形	南東4.5	m市道			(都) (70,200)
_	- 102	_					7# /-↓			1-1	プホケ	-Ib4 C	+ ` *			/ * 7 \
С	行橋7C	. 131	橋市				地地	() 形	ぎ整	北4.5 m 西4.5 m 角地				(都) (80,200)
_	- 105									ļ						N+ +n+1
d	みやこ 7		都郡みやこ	田丁			更地	() 形	ぎ整	南3 m町	道			準都計 (70,200)
e	- 103 みやこ 7	_	都郡みやこ	M T			更地			E-	 方形	東8 m町	道			(都)
				μ			文化	()	כונני	米 0 III年)				(70,200)
NO	- 103		事情補	時点修	建付減	標準化	142	定価格	+44-			推定標準値	# (A) 20]的要因σ	+	查定価格
INO	(円	脚作 m)	正	正	価の補正	補正	(円/㎡)	因の			(円/㎡)				(円/㎡)
а	() 9,577	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]		9,510	10 [q	0 0.6]		10,49	街路	0	0.0	10,500
b	(),377	100.03	[99.7]	100.03	100.03		9,510	10			10,4	97 交通・ 接近	0	0.0	10,300
	5	5,211	[60.0]	100	[80.0]	[90.0]		12,026	[10	1.8]		11,8	13 環境	0	0.0	11,800
С	1/) 1,185	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		13,689	10	0 6.8]		11,72	画地	0	0.0	11,700
d	()	100	[99.1]	_100	100		10,000	_10			11,72	行政	0	0.0	11,700
	9	9,909	[100.0]	100	[/]	[100.0]		9,820	[8	9.1]		11,0	21 その他		0.0	11,000
е	١,) 000.e	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/ 1	100 [100.0]		8,910	10 [7			11,4	52	[100 .	0]	11,500
NO	ア事情	イ月率	ウ標準化			[100.0]		0,010			•	 の比較の				11,000
	の内容	変動率														
а	正常	% / 月		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
		-0.15	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	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
		-0.06	画地	-10.0	└ ¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路		╎ ┆交通・接		環境		0.0	街路		-	交通・接近		環境	+5.0
		-0.08	画地		 ¦行政		その		· – – – -	 行政		i	 その他		L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			街路		- !	交通・接近		環境	-10.0
		-0.10			¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
е		% / 月			├ ├交通・接		環境			街路		-	交通・接近		環境	-30.0
		-0.10	画地		¦行政		その		 	 行政		i	 その他	0.0	<u>.</u>	
オ !	比準価格法				1		1					l	〔比準価格		1	1,300 円 / ㎡)

														٠, ١٠ ٠	(> <)	`	,	0 0
(2))積算価格算	定内	訳															
(2))-1 原価	法が	適用でき	ないは	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	5るた <i>は</i>	め。	
(2))-2 造成	花宅地	内等に存	し原何	画法の適用が	可能な	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号				-		所在及	び地番	ŧ								
113	素地の取得(事情補	匪	時点修正		の価格	D補修正後 A (円/㎡)	ì	造成工事費 (円/r	m²)	標準·	化補正	時点値	多正	追修	証後(事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l						<u>10</u>]]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	〈補正	時点修正		正後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化፮ 余した価格 (円/r		地域	要因の比	也 個別的 比較	勺要因(か 再	調達原	京価 円/㎡)
			<u>100</u>]	100	l				(%)	<u>10</u>]					
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格			ſ	円 / m²				
内	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	ž	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ	

(3)	3)収益価格算定内訳											
(3)	(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											
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り					
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)					
法						()	()					
	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	いない。このため、	元本価値を適切に反映	しての利用が標準的な(映した賃料水準の把握! まえ、本件においては!	は困難であり、また、	規範性のある適切な質						

(4)開発	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 6 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町勝山大久保字町2061番	2909000065238-0000
2	京都郡みやこ町勝山大久保字町2062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		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) - 7 宅地-1

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	

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)	[令和 7年1月]	円 / ㎡
(2) 南北河本口	A10 - F - D + D	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/正4 5	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

			の女日								_			
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに京	都郡みや	○こ町勝山	」宮原字カク	ブラタ2	5 2 番 1 外			地積 (㎡)	1,	,189)	法令上の規制等	
準地	形状	敷地(の利用の	現別況	辺の土地の利	列用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	分との	準都計 (70,200)	
-	台形 2:1	住宅 W 2			の中にあるさ 家住宅地域	iくから	北5 m 町道、 西側道		水道	行橋9.7	′km		(その他) (80,200)	
(2)	 範囲	東 150	0 m、西	200 m、	南 150 r	m、北	150 m 標	準的使用	用農家	家住宅地				
近	標準的画地の形ង	 犬等	間口	約 40) m、 奥行	: 約 25 m、 規模 1,000 ㎡程					度、	形状(まぼ長方形	
隣 地 域	地域的特性		寺にない			1	町道	交通		界 南西	方9.7 km		準都計 (70,200)	
-	地域要因の将 来予測								ー れず土				╎ 程度での推移と予測 のと予測する。	
(3)晶	最有効使用の判定	農家住	宅地						対象基準 の個別的					
. ,	監定評価の手法 D適用	取引事例以益還是	列比較法 元法	比準価収益価		;	5,300 円/		因					
		原価法 開発法		積算価 開発法	格 による価格		/ 円/							
(6) ਜ	市場の特性	把握され	れる。こ [;] 或の不動;	れらの市 ^は 産取引は1	場参加者は、 住み替え需要	土地・3 要が中心 ⁻	建物総額も勘 で圏外からの	案しつ [*] 新規流 <i> </i>	つ、取引 入は期待	水準を重します。	重視して価 少子高齢	植判断 化の景	二地縁を有する個人と fを行う傾向にある。 が響等も加わって住宅 ることは困難である。	
ì / ħ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	引が支配 本件でし	配的であっ は、現実の	るから、 の市場で	本件の場合、 観察される [‡]	市場参加	加者の行動原 を的確に反映	理に基 し、客	づく比準 観的かつ	価格の記 実証的な	说得力が高 よ事例資料	いと判 に基っ	己居住を目的とする取 判断される。以上より がいて導出された比準 こおり決定した。	
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	-	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の規	/ m 1	標内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[]			補 正 -	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(9) 指か 定ら		号	-	時点 修正	標準化補正	地域3 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	則牛指疋基準		4 / m²	100	100	100 [100			補 正 	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年	ら 継続 新規 前年標準価格	の検討	5,40	00 円/㎡	価 変	一般的 要 因							上昇の継続、金融資本 響には留意を要する。	
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	形状成況	地域要因							寺できず需要は総じて 面は下落基調で推移。	
地格	標準地番号			-	要	1								

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) - 7 宅地-2

	-	,等		「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	の 用	画地 彡状	接面道状況	21400	主要交通 設の状況		法令上の規 制等
行橋7C	行村	喬市				建付 地	()	ほほ 形	整	北西7 m 南西2.5				(都) (80,200)
- 10223	3										角地				
行橋7C	行村	喬市				更地	()	台刑)	3	北東5.5	m市道			(都) (70,200)
	+	⊼ →				7=1/-1			F	-π/	===c	十、米			/ * 7 \
行情 / K	行物	高巾				地	()	長 <i>广</i> 	コポシ	南4 m	巾坦			(都) (80,200)
		£-1-							1-71-	→		+·*			(1 /17)
		寄巾				更地	()	はほ 方邪	扩	7℃4.5 m	巾坦			(都) (70,200)
- 11208	3														
-							())						
		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正								固別的要因(北較	D	査定価格 (円/㎡)
0)	100	[99.9]	100	100		0.070				F 0			0.0	F 000
2,)	100	[100.0]	100	100		6,679	-			5,2	^		0.0	5,220
5,	193		100		-		5,193				5,4			Г	5,500
7,	617		100.0	[100.0]	[103.0]		7,395	_			5,4	98			5,500
	520	100	[100.0]	100	100		4 520				4 0				4 090
4,)	100.0]	[]	100	100.0		4,550				4,9	03 20		H	4,980
		1			[]			[]				100		
		ウ標準化	補正の内記	₹					工地域	或要 因	の比較の	内訳			
			0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			+2.0	交通・技	_{妾近 +14.0}	環境	+10.0
	0.05	画地	-20.8	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・持	接近 +5.0	環境	-10.0
	0.00	 画地	0.0	 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	_ L	
正常 %	/月	街路	0.0	 交通・接	近 0.0	環境		0.0			+1.0	交通・持	 ^{妾近} +11.0	環境	+20.0
	0.00	 画地	+3.0	 ¦行政		L		· ,	 行政		i			- L	
正常 %	/月	街路		1		1								環境	-10.0
	0.00	 画地		L		. L		· ,	 行政		i			. <u>.</u>	
%	5/月	街路		1		1					ı			環境	
		 画地		 ¦行政		その	· 他	·	 行政		ا ا ا	 その他		- <u>L</u>	
	- 1010 - 7 K - 6 7 C - 7 C - 1120 - 取引円/2, - 7, 4, アの急ぎ - 下常 ※ 正常 ※	 行橋7 C	- 10107 「行橋市	- 10107 - 10107 - 10107 - 76橋 7 K	- 10107 - 10107 - 21267 - 21267 - 11208 - 100	- 10107 - 10107 - 10107 - 10107 - 7	一	では、	一	行橋7 C	行橋7 C	では、	子稿7 C 子橋市	では、	70mm

オ比準価格決定の理由 [比準価格: 5,300円/㎡]

														•, , _	(-1-)			-
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	話法が	適用でき	ないは	場合その理由	既	存	の住宅地に	こ所在	しており、	適	切な造品	找事例の	収集が困	難でも	あるた	め。	
(2)	-2 造成	战宅地	内等に存	し原何	西法の適用が	可能な場	合の	D価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	ゾ地番	†								
11/2	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		西格)補修正後 § [円 / ㎡)	ì	造成工事費 (円/I	m³)	標準	化補正	時点値	修正	货	5成工事費の 8正後の価格 (円/㎡	
			<u>100</u>]	100							<u>1</u> (<u>)</u>	10]			
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			置用の補修)価格		ラ効宅地化2 余した価格		地域 較	要因のと	超別的 比較	的要因	の	調達原価	
	(円/	m²)					(円/㎡)		(円/1	ท์)						(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	[]		00			
5	熟成度修正		[]	/ 100	·			積算	価格				円 / ㎡				
内記	沢							·										
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化	補正				月率変動率	<u>-</u>
			% / 月	事費						% / 月	費用						% / .	月
地址	或要因の比	較		街路	3	交	通・	接近		環境			行政			その他	1	

(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	還元法が適用できない	場合の理由			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	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	このため、賃貸市場	は十分に成熟しており	くからの農家住宅地域で らず、元本価値を反映し できなかった。以上のヨ	」た適正な賃料水準の	把握は困難である。こ	あわせ

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID みやこ(県) - 7 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ252番1	2909000054356-0000
2	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ252番3	2909000054358-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
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		ı

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) 5-1 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 22,000 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	[令和 7年1月]	円 / m²
 (2)実地調査日	令和 7年 7月 2日	 (5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
			II 다 대기다	価	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	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 京都郡み	やこ町勝山	松田字五月	反田12 [・]	15番1外			地積 (㎡)	2,	752	法令上の規制等
地	形状	敷地の利用 <i>0</i> 況	D現 周辺 況	型の土地の利	利用の状	接面道路	各の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況	足との	準都計 (70,200)
	不整形 1.2:1	店舗 W 2		(ブイン等の 1る路線商業	美地域	北西13 m 国道、 南西側道		-	行橋8 km			(その他)
(2)	 範囲	東 50 m、西	50 m、	南 150 i	m、北	150 m	標準的使	用沿道	型店舗月]地		
近	標準的画地の形料	大等 間口	約 55	m、 奥行	· 約	50 m、	規模		750 ㎡程		形状(まぼ整形
隣 地 域	地域的特性	特記・周辺背後 一十号バイバー 事項・ている。	において国スの整備が		街 13	m国道		R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				也域で、			■撮に推			しる。)	└──── バイパス整備の予定
. , .	長有効使用の判定	沿道型店舗用	_					対象基準 の個別的 因	基地 形料 的			0.0
. ,	鑑定評価の手法 D適用	取引事例比較活				,	/ m²					
0.)	収益還元法	収益価		1		/ m²					
		原価法	積算価				/ m² / m²					
(6)市	5場の特性	チェーン店等で い。もっとも、	みやこ町/2 で一部圏外/2 バイパス	からの流入⁵ 整備を控え	町の路線で も見られる 代替地需要	商業地域で る。近隣地: 要が惹起さ	 ある。需: 域周辺は: れつつあ	沿道型店 り、地価	舗を主る は弱含み	こし交通量 ⊁ながらも	は多い 安定値	子する自営業者や地場 いが集積度は高くはな 頭向にある。尚、近隣 少難い状況にある。
ì É	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、国 賃貸収入に基づ	国道沿線の路 びく収益性で なする類似の	A線商業地域 と必ずしもi D取引事例の	域であるが 連動しない と比較検討	が、賃貸目 ハ傾向にあ 対して試算	的という。 り、収益 した比準	よりも自 価格はや 価格に重	己使用目で低位に	目的の出店 に試算され を、収益価	が多く た。そ	、、価格形成が不動産 こで本件では、広く 比較考量し、前年基準
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円/㎡	[] 100	100	100	- <u>[]</u>	-		補 正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番	号 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討		地の価格 円 / ㎡	100	100	100	[]	-		補 正 一	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準価	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 - 2基準地が共 である場合の検討 である場合の検討	22,1 通地点(代表標準均	」 00 円/㎡ 也等と同一地	成 況		3) 商業施 な 〉 国道2	徳設はなく 品線の路線	く、特に 泉商業地は	既存商業 或で、集	地の需要は 積度は高く	は弱い。 〔はない	ばい。町内に核となる いが交通量は多い。バ 頁向にある。
地格 の等 前か	公示価格	-0.5 % 半:	- 円/㎡ 手間	要 因 % の	要 医		内要因に変	変動はない	۱.			

3 試算価格算定内訳 みやこ(県) 5 - 1 宅地-2

NO	取引事			番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積	. 2.	画	也 接面	道路の	主要	交通施	法令上の規
	例番号	∄ .	」等			点	型		(m²)	の形料	犬 状況	•	設の物	忧	制等
а	苅田 7 C	京都	邹郡苅田町				更地	()	長方刑	多 は10 m	県道			2 低専 (60,100)
	- 109	10													
b	行橋 7 C - 101		喬市				更地	()	ほぼ ^速 形	整 南西5.	5 m市道			(都) (70,200)
c	行橋70		 喬市				更地			ほぼ		県道			(都)準住居
								()	形	対比3 m				(80,200)
	- 201	53									角地				
d	豊前70		前市				建付 地	()	ほぼ台 形	東16 m	県道			(都) 1住居 (60,200)
e	- 207	50													
	-							())					
00	取引 [,] (円	価格 / m²)	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/㎡)	地域因のは	或要 比較	推定標準格(円/m	道(面)	個別的要 比較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	() 6,965	100 [100.0]	[100.0] 100	100	100 [100.0]		26,965			24,	004	路	0.0	24,400
b	()	100.01	[100.2]	100	100.03		20,905	_100		24,		ē通・ 接近	0.0	24,400
_	19	9,634	[100.0]	100	[/]	[100.0]		19,673	[86		22,		景境	0.0	22,700
С	30),774	100 [100.0]	[101.5] 100	100	100 [103.0]		30,326	100 [135		22,	397	画地 	0.0	22,400
d	() 1,174	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [80.0]	100 [95.0]		27,303			20		可政 その他	0.0	20,500
e)	100.0	100	100	100		21,303	100		20,	490	11	0.0 00.0]	20,300
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内部		1 -					要因の比較の	 の内訳			
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	 野路	-5.0	交通・	接近 +20).0 ¦環 ^坩	 ^竟 -1.0
		0.00	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政	-2.0	その他	į (∟).0	
b	正常	%/月	街路	0.0	- ├交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	-12.0	交通・	接近 +23	3.0 環境	 竟 -20.0
		+0.03	画地	0.0	 ¦行政	0.0	その	- – – – – - 他	0.0	 行政	0.0	-	j (∟).0	
c	正常	%/月	街路	0.0	<u> </u> 交通・接	近 0.0	環境		0.0	封路	+1.0	交通・	接近 ₊₂₃	3.0 環境	 竟 +9.0
		+0.15	 画地	+3.0	 ¦行政		その		 0.0 1	 行政	0.0	- ¦その他	j ().0	
d	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境		0.0		+1.0	交通・	接近 +21	.0 環境	 - +9.0
		-0.18			 ¦行政		その			 行政	0.0	その他	j (
e		% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		環境			封路		交通・		環境	 竟
	1		L		L		. L		L					i	

(2)	積算価格算	拿定内	訳														
(2)	-1 原仰	断法が	適用でき	ない	場合その理由	R	医成	市街地のた	 _め原	 「価法の適用	月は「	困難。					
(2)	-2 造成		内等に存	し原	価法の適用が可	丁能な場	場合の	の価格									
ì	造成事例番	号			-			所在及び	が地番	:							
7	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		価格	D補修正後 B (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準	化補正	時点何	多正	造修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>) <u>0 </u>	L10			
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	2補正	時点修正		後0	費用の補修 D価格 (円/㎡)		可効宅地化率 全した価格 (円/n		地域較	要因の	比 個別的 比較	勺要因の	D A	語達原価 (円/㎡)
			100 []	100					(%)	<u>10</u>]				
Ē	熟成度修正		[]	/ 100	•			積算	価格		•		円/m²		•	
内記	沢																
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	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	ļ		

(3)	3)収益価格算定内訳													
(3)	-1 収益還元法(直接)	去)の適用又は収益還	元法が適用できない	場合の理由										
直接	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)							
法	10,149,625	2,239,440	7,910,185	6,331,500	1,578,685	(0.9790) 1,545,533	(4.0 0.4)							
	収益価格	42,931,472	円 (15	5,600 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													

(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												
収入の現価の総和	支出の現価の総和	投下資本収益率	販売単価 (住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積							
(円)	(円) (%)	(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)							
開発法による価格		円 (円/㎡)										

(3)	-2 想定建	建物のも	大況											かりこ (宗)			- H - 4
		用	 途		建築ī	面積	(1	m²)		構造・降	皆層		延床	面積		(r	m²)
店部	甫						600.00)	S	1 F	:				(600.00	
2	公法上の規	制等															
用道	金地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容積	真率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
準者	:7≐⊥			70 %		200 %	,	200 %	2	752 m²	64	5 mx 5	50 F m	前面道路:	国道	13	.0 m
华田				70 90		200 90		200 90	2,	732 111				特定道路ま	での距離	:	m
九	思定建物の)概要	1 棟貸し	の店舗	誧				σ	有効率)理由	10	0.0 %	1棟貸	けしのため			
(3)	-3 総収益	 算出内	引訳						1								
	階層	用资	È	床面	積	 有効 率	有効面	面積	1㎡当た 支払賃料	:り月額	月	額支払賃	料	a保証金等(月数) a保		[金等	(円)
	伯僧				(m²)	* (%)		(m²)	(円)			(円)	b権利金等(月数	数) b権利	金等	(円)
		r . *+			600.00	400.0		200 00		1 100		050	000	4.0)	3,432	2,000
	l ~ 1	店舗			600.00	100.0	6	00.00		1,430		858	, 000	2.0)	1,716	3,000
	~																
	~																
	~																
	~																
																3,432	2,000
	計				600.00	100.0	6	00.00				858	,000			1,716	
白	F額支払賃	宣 米斗								858,	000 P	9× 12	ケ月・	=	10	,296,00	00 円
а	共益費(管	宮理費)							円/㎡	×		m²x	12ケ月	=			0 円
	•		の算出根拠				円/台 x 台x 12ク										
			車場使用料										ケ月+		=		0円
			根拠、金額	負)			敷金にて担保 10,296,000 円×					5.0 %					0 円
	≧室等に』 + a)× ਤ		₹相当額 ∧(%)+(x 空	室率B((%))	+	10,2	96,000 円			5.0	% =			514,80	ю Ш
L)	人上計	+ a+							13				70		9	,781,20	
			盖(空室損失	考慮很	数)		;	3,432,	000 円 ×	95	.0 %	×	1.	00 % =		32,60	
			益及び償却			慮後)		償却 ^年 1,716,	F数(000 円 ×	5 £	手) .0 %	運用利 ×		1.00 %)		335,82	
7	一の他の収ん	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円×		%	×		% =			0 円
幺	総収益	+	+ +						10,149	625 円		(3,688	円/㎡)		
(3)	-4 1 m²≌	íたリσ	月額支払1	賃料の	算出根拠	ī	()	りは支払	4賃料								
NO	NO 事例番号 事例の実際 事情補 E 実質賃料 正 正						点修 相正	標準化 正	建物格 差修正	地域因のは	或要 比較	基準降 格差修〕		定実質賃料 円/㎡)	基準地	基準階の	の賃料
а	<u>100</u> <u>L</u>						100	<u>100</u>]	100 [_		対象基準[月額実質	階の 賃賃料 1,484 F	円/㎡	
b	<u>100</u> <u>[</u>			_ [100		100)		- 1		月額支払				
С	c <u>100</u> <u>L</u>			_1 _		100	_100	100)	_100	-		基準階	1 F	В		
	- () [] 1] 100] []	[]	L]	l]				

項目)	ミ額相当額			算出根拠		
修繕費		525,000 F	ŋ	105,000,000	x 0.5 9	%	
維持管理費		411,840 F	၂	10,296,000	× 4.0 9	%	
Λ. (D. Λ.÷Β.	土地	357,600 F	7	查定額			
公租公課	建物	735,000 F	7	105,000,000	× 50.0 % ×	14.00	/ 1000
損害保険料		105,000 F	ŋ	105,000,000	x 0.10 9	%	
建物等の取壊費用の積立金		105,000 F	၂	105,000,000	x 0.10 9	%	
その他費用		0 F	၂				
総費用							
~		2,239,440 F	7	(814 円/㎡) (経費率 2	22.1 %
(3)-6 基本利率等							
r:基本利率		4.0 %	Ď	g:賃料の変動率			0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷建物等	等価格)	40 %	Ď	n a:躯体の経済的耐用年数	文		50 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物等	等価格)	30 %	Ď	n b : 仕上の経済的耐用年数	坟		30 年
c : 設備割合(設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	Ď	n c : 設備の経済的耐用年数	坟		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	.9790
(3)-7 建物等に帰属する純収益						<u> </u>	
項目	查	定額		算	E 出 根 拠		
建物等の初期投資額		105,000,000 円		470,000 FI (²	000 002	設計監理	
— TIVE 144 1845 VIII 1845		0.0000		170,000 円 / ㎡x 躯体部分	600.00 ㎡x 仕上部分	(100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0603		0.0435 x 40 % + 0.0		0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	,	6,331,500 円					
	(2,301 円/㎡	')				
総収益						10,149,625	一
総費用						2,239,440	
総負用 						7,910,185	
選物等に帰属する純収益						6,331,500	
						1,578,685	
土地に帰属する純収益 - 	電する姉児共					1,578,685	
木収八期间を考慮した工地に帰り X	男ソ ど 常代 4X 臼			(円/m ²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %	j o				
		42,931,472 F	,				円/m²

4 不動産ID みやこ(県) 5 - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	京都郡みやこ町勝山松田字五反田1215番1	290900058068-0000
2	京都郡みやこ町勝山松田字五反田1216番	290900058070-0000
3	京都郡みやこ町勝山松田字五反田1222番1	290900058076-0000
4	京都郡みやこ町勝山松田字五反田1223番1	290900058078-0000
5	京都郡みやこ町勝山松田字五反田1224番3	290900058084-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 みやこ(県) 9-1 宅地-1

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)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)安地超木口	AT 75 70 00	/ 『 〉 / 西 十夕 ② 紅毛 米西	工学体技	W/J/	路線価又は倍率	1.1 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	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 銀定証価額の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨									
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 京都郡みや	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		
地	形状	敷地の利用の現 況	見 周辺の土 [±] 況	也の利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	(70,200)		
	ほぼ長方形 1:2	工場兼倉庫 S 1	中規模の工場工業地域	影が点在する	北西6.6 m 町道、 南西側道		水道	行橋9.3 km	(その他)		
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、南	400 m、北	200 m 標	 準的使用	用 中小				
近隣	標準的画地の形料	大等 間口 第	約 55 m、	奥行 約	方 約 120 m、 規模		6,600 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
地	地域的特性	特記 特にない		街 6.	6 m町道	交通	行橋馴	R南西方9.3 km	法令「対象基準地と同じ		
域		事項		路	路施設規制						
	地域要因の将 来予測								需要は相対的に弱いが、 「るものと予測される。		
(3) 5	長有効使用の判定	中小工業地				' '	対象基準 の個別的		0.0		
l ` ′	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格		5,550 円/1	m²	因				
0)適用	収益還元法	収益価格		/ 円/1	m²					
		原価法	積算価格		/ 円/1	m²					
		開発法	開発法による		/ 円/1						
(6) ਜ	万場の特性	は少ない。みやる 中心に周辺市町の	上町では工業団 ^は ひ工業地需要が	也はなく工場 Sまっており	が点在する形 これを受け	で存し 、割安 ^原	総じて工 惑のある	業地の需給は弱い 近隣地域周辺にお	島の法人等で圏外からの流入1。一方、近年、物流用地をいても、地価は安定的に推出ない状況にある。		
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	地に適さないため	り収益還元法のi 比較検討して試算	適用は断念し 算した比準価	た。そこで本	件におし	ハては、	みやこ町内及び隣	賃貸用工場・倉庫の新規立 接接する行橋市内に存する類 区の変動状況も勘案して、		
示準	***	標準地	時点 標準修正 補工			の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し	小元伽隆]] 100	100	[]			補画地正行政	因 行政 その他		
をた		円 / ㎡	100 [] [100			正 行政 その他	その他 		
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準修正 補工			の比		標 街路内 準 交通訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境		
基の 準検	可什玛二旦准	地の価格 [] 100	100	[]			補 画地 正 行政	因 行政 その他		
地討		円 / m²	100 [] [100			その他	2 9713		
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格	変 要 国				用地を中心に需要か D大幅な上昇が認め	が堅調であり、県内では福岡 りられる。				
基準	- 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地等標準地等	^{単地寺と同一地点}								
地格 の等 前か	公示価格	0.0 % 半年	- 円/㎡ 因 間 %の	(個別的		要因に変	動はない	l _o			
13 13	文劃十 十间	0.0 /0 구千	-5 /0 07								

(1)	比準価格算														9 -	七地-2
NO	取引事			 と番並びに	「住居表示	取引時	類型	地積		Ē	画地	接面道	直路の	主要交通	施	法令上の規
	例番号		,等			点	型		(m²)	оπ	形状	状況		設の状況		制等
а	行橋7C	行材	喬市				更地	()	ほ 形 形	ぎ整	北東5.5	m市道			(都) 70,200)
	- 1010	7														
b	みやこ7(- 1030)		都郡みやこ	町			建付地	()	ほほ 形	ぎ整	北10 m回 西4 m 南3 m 三方路	国道			(都) 80,200)
С	行橋 7 C		 喬市				更地			不图	と形	西10 m県	具道			(都)
								())		北6 m			'	80,200)
	- 1120	7										角地				
d	行橋7C	行材	喬市				更地	()	ほほ) 方刑	ぎ正 ド	北4.5 m	市道			(都) 70,200)
_	- 1120	3														
е	_							())						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		L 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		 住定標準 (円/㎡)		別的要因の較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100		F 400	100			5 0	街路		0.0	5,000
b	(193	100.0]	100	100	[100.0]		5,193	100			5,3	21 交通 接近	(0.0	5,320
	9,	912	[100.0]	100	[100.0]			9,402	[146			6,4	27 環境	; (0.0	6,430
С	9,) 047	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	<u>100</u> [/]	100 [97.9]		9,241	100 [160			5,7			0.0	5,770
d	()	100	[100.0]	100	100		4 500	100			5.5	行政		0.0	5, 500
e		530	100.0]	100	100	[100.0]		4,530	100			5,5	93 その	他 ([100 .	0.0 0]	5,590
	,			100		[]]]				100		
NO	ア事情 イ の内容 変	/月率 動率	ウ標準化	補正の内記	Я				-	工地域	或要因	の比較の	内訳			
a	正常 %	5/月	街路	0.0	交通・接	 近 nn	環境		0.0	街路		-1 0	 交通・接	 近 _{+16.0}	環境	-15.0
		0.00			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0	L	-13.0
b	正常 %	/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・接		環境	+33.0
		0.04			 行政		その			 行政		i	その他		L	+33.0
_	正常 %	· / 日	街路		交通・接		- - - 環境		0.0	街路				0.0 近 _{+18.0}	一一语	
•		0.00			Ĺ		L			55 行政		i			-4×-76 	+28.0
٦	正常 %	. / -			¦行政 - - 六通・塔		その		0.0				その他 		Im tæ	
u		0.00	街路 		_ 交通・接 		_ 環境 			街路 		i	交通・接		· 烬児 L	-22.0
			凹地	0.0	¦行政 		その		0.0	行政 		0.0	その他	0.0	TER: +-	
е	%) / 月	街路 - <u></u>		交通・接	t近 	· 環境			街路 		 	交通・接 	近 	環境	
			画地		¦行政		その	他 ————		行政		 	その他			
オŀ	北準価格決	定の理	里由										〔比準価権	各:		5,550 円 / ㎡)

												0) 1° C ().	-) 0	1 0/0
(2)₹	責算価格算	定内記	·尺											
(2)-	1 原価:	法がi	適用でき	ないは	場合その理由	既成	市街地のか	こめ原作	価法の適用	用は	 丸難。			
(2)-	2 造成	宅地区	内等に存	し原信	画法の適用が可	能な場合の	の価格							
造	成事例番号	=			-		所在及7	び地番						
素	地の取得価(円/m		事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	E ;	造成工事費の補 修正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	100	1	
付	帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化3 した価格	をで	地域要因の比 較	」 個別的要 比較	要因の	再調達原価
	(円/m	n²)				正接(の間間 (円/㎡)	防	した画情 (円/n	n²)	#X	LL#X		(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100	1	
熟	成度修正		[]	/ 100			積算值	西格		F	円 / ㎡		
内訳														
	事情の / 内容	月率変	芝動率	成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			%/月	事費					% / 月	費用				% / 月
地域	要因の比較	Ż .		街路	i	交通	・接近		環境		行政		その作	也

(3)	3) 収益価格算定内訳													
(3)	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													
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り							
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円) (r-g)							
法						()	()							
	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新規立地には適して	見使用目的の工場が点で いないと判断される。	生する工業地域で、賃貸 よって、収益還元法の	賞市場が未成熟なため、 D適用は断念した。	賃貸用の工場・倉	(庫等の							

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

4 不動産ID みやこ(県) 9 - 1 宅地-7

N o	所在及び地番	不動産ID
	券山箕田字七反坪151番2	290900068562-0000
	券山箕田字石ヶ迫934番3	290900070017-0000
3		
4		
5		
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		