

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 1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	大和不動産鑑定株式会社
みやこ(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	5,360,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川本庄字八反田220番2				地積(㎡)	470	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)			
	1:1.5	住宅W2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東4m町道	水道、下水	犀川400m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 100m、北 80m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 25m、規模		400㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 4m町道	交通 犀川駅 南方400m	法令 準都計(70,200)				
	地域要因の将来予測	平成筑豊鉄道「犀川」駅近くに位置する住宅地域であるが、土地利用は当分の間、現状のまま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		11,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町の戸建住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の少子高齢化の影響もあり、新規の需要は少ない。需給動向については、取引は少なく、取引自体は活発ではない。従って、取引の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家住宅を中心とする地域であり、アパート等の収益物件はなく、自用目的の取引に限定されるため、賃貸市場が成立せず、収益価格の適用を断念した。よって、本件では、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、さらに、前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、指定基準地との均衡については、許容し得る範囲内にあるものと判断した。									
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路	地 街路
	標準地番号	-						標準 交通	域 交通	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準 環境	要 環境	
			100	[]	[]	100		補正 画地	因 行政	
								正 行政	その他	
								その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準 街路	0.0	地 街路
	みやこ(県) - 8						標準 交通	0.0	域 交通	
	前年指定標準地の価格	[98.1]	100	100	[100.0]	11,400	標準 環境	0.0	要 環境	
	15,900 円/㎡	100	[100.0]	[137.2]	100		補正 画地	0.0	因 行政	
							正 行政	0.0	その他	
							その他	0.0		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		価格形成要因	（一般的要因） みやこ町の人口は少子高齢化が進行し、過疎化傾向化が続いているため、地価は下落傾向にある。						
	継続 新規 前年標準価格 11,600 円/㎡			（地域要因） 平成31年3月末に犀川支所の機能が廃止され、住民課のみが中央公民館に移行した。周辺の不動産取引は少ない。						
	- 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			（個別的要因） 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %							

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやこ01C - 10904	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道		準都計 (70,200)				
b	みやこ01C - 10708	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m町道 南西2.7 m 北東2.3 m 三方路		準都計 (80,200)				
c	みやこ01C - 10905	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m町道		(都) (70,200)				
d	みやこ01C - 10906	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	西5.5 m町道 南2.8 m 角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 9,057	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	9,993	$\frac{100}{[94.9]}$	10,530	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 14,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	16,150	$\frac{100}{[122.1]}$	13,227		13,200			
c	() 11,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,333	$\frac{100}{[104.6]}$	10,835		10,800			
d	() 11,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,620	$\frac{100}{[118.7]}$	9,789		9,790			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +33.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -7.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -4.0	環境 +20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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： 11,400 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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			% / 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		戸建住宅を主とした地域であり、町内には賃貸物件が存在せず、賃貸市場が成熟していないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

鑑定評価額	8,040,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,050 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.3 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 1 ほか 1 筆				地積 (m ²)	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	幹線道路背後の農家住宅地域	南西 4 m 町道、南東側道	水道	新豊津 3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 24 m、		規模 900 m ² 程度、形状 ほぼ台形				
	地域的特性	特記 特になし		街路 4 m 町道	交通施設 新豊津駅 南東方 3.6 km	法令 (都) (70,200) 規制		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,050 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の農家集落地域である。主たる市場参加者は同一需給圏内に在住または地縁を有するエンドユーザーに限定される。当該圏域内においては住み替え需要が中心で他地域からの流入が少ないこと、少子高齢化の進行などから既成住宅地の需要は減退しており、地価水準も下落傾向が続いている。取引の価格帯は地区中心部への接近性の程度に応じて異なるが 1 m ² 当たり 9,000 円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、みやこ町郊外の農家住宅地域であり収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーと想定され、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を量り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,150 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	圏内の景気は緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化。町内では少子高齢化、人口減少が進み、住宅地の需要は低調である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²				〔地域要因〕	この一年間に特段の環境変化は認められない。需要者が限定される農家住宅地域であり需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動は認められない。		

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ01C - 10904	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道			準都計 (70,200)	
b	みやこ01C - 10999	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西4.2 m県道			準都計 (70,200)	
c	みやこ01C - 10998	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道			準都計 (70,200)	
d	築上01C - 10999	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東4.4 m町道			準都計 (60,200)	
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,057	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,994	100 [103.3]	8,707	街路 0.0 交通・接近 0.0	8,710	
b	() 5,758	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	9,057	100 [103.5]	8,751	環境 0.0	8,750	
c	() 9,479	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,403	100 [97.0]	9,694	画地 0.0	9,690	
d	() 8,571	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [85.0]	100 [95.0]	10,508	100 [110.0]	9,553	行政 0.0 その他 0.0	9,550	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +25.0	環境 -13.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +19.0	環境 -13.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,050 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

令和元年 8月 7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	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	4,360,000 円	1㎡当たりの価格	5,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川木井馬場字作松656番1				地積(㎡)	765	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	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)				
	1.5:1	住宅W2	農家住宅を主体とする住宅地域	西6m 国道		犀川4.2km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 50m、南 400m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 31m、奥行 約 21m、規模		650㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	既存の農家集落	街路	6m 国道	交通施設	犀川駅 南東方4.2km 法令 準都計(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	既存の農家集落地域であり、現状のまま推移していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,700 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、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,800 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		<p>(一般的要因) 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資は弱い。みやこ町の人口は減少傾向にある。</p> <p>(地域要因) 郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。</p>				
	変動率	年間	-1.7 %	半年間	%						

(1)比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ01C - 10904	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ01C - 10702	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北6 m町道		準都計 (70,200)		
c	みやこ01C - 10901	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	東8.5 m県道 南西4.5 m 角地		準都計 (80,200)		
d	みやこ01C - 10905	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m町道		(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	() 9,057	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,994	$\frac{100}{[156.2]}$	5,758	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	5,760	
b	() 4,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	6,018	$\frac{100}{[107.1]}$	5,619	0.0 0.0 0.0	5,620	
c	() 3,077	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	3,150	$\frac{100}{[84.4]}$	3,732	0.0	3,730	
d	() 11,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,310	$\frac{100}{[155.2]}$	7,287	0.0	7,290	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +20.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +5.0	画地 -20.0	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 +3.0	交通・接近 +17.0	環境 -30.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +12.0	環境 +40.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,700 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
みやこ(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次 印

鑑定評価額	3,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5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大村字車屋749番1				地積(㎡)	417	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	農地が広がる中に、農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	南6.5m 県道	水道	犀川1.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 450m、西 200m、南 100m、北 300m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16m、奥行 約 20m、規模 336㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	既存の農家住宅、戸建住宅が混在する地域	街路	南6.5m 県道	交通施設	犀川駅 西方1.5km	法令 準都計(70,200) 規制
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、人口減少等から地価は、弱含みで推移している。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁の選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 7,300 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的要因)	北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資は弱い。みやこ町の人口は減少傾向にある。			
	- 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)	郊外の農家集落地域であり、大きな変動は認められない。			
	変動率	年間 -1.4 %	半年間 %	(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

3 試算価格算定内訳

(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01C - 10904	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道			準都計 (70,200)
b	みやこ01C - 10702	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北6 m町道			準都計 (70,200)
c	みやこ01C - 10901	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	東8.5 m県道 南西4.5 m 角地			準都計 (80,200)
d	みやこ01C - 10905	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m町道			(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	() 9,057	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,994	100 [124.0]	7,253	街路 交通・ 0.0	7,250
b	() 4,918	100 [100.0]	[97.9] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	6,018	100 [84.7]	7,105	接近 環境 0.0	7,110
c	() 3,077	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	3,150	100 [50.0]	6,300	画地 行政 0.0	6,300
d	() 11,401	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,310	100 [120.4]	9,394	その他 0.0	9,390
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +13.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 -0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 -17.0		
			画地 -20.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -50.0		
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境		
			画地	行政	その他	行政	その他			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,200 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	3,660,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 5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	京都郡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)					
	1:1.5	住宅W1	農家住宅や一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	南東4.7m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 12m、奥行 約 16m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	幹線道路背後の既成住宅地域	街路	4.7m町道	交通施設	行橋駅 西方5.4km 法令 準都計(70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域であり、人口減少等から地価は、弱含みで推移している。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことからみやこ町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は見られない。需給動向については、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやこ(県) - 8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	15,900 円/㎡	[98.1]	100	[100.0]	[100.0]	15,900					
	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(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 16,200 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地 標準地番号		公示価格	円/㎡	変動率	年間 -1.2 %	半年間 %	変動状況要因
	<p>(一般的要因) 北九州・京築の経済は、緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化しており、住宅投資は弱い。みやこ町の人口は減少傾向にある。</p> <p>(地域要因) 農家住宅、一般住宅が混在する地域であり、特に大きな変動は認められない。</p> <p>(個別的要因) 対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。</p>											

(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01C - 10905	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m町道		(都) (70,200)		
b	みやこ01C - 10708	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m町道 南西2.7 m 北東2.3 m 三方路		準都計 (80,200)		
c	みやこ01C - 10906	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	西5.5 m町道 南2.8 m 角地		(都) (80,200)		
d	みやこ01C - 10908	京都府みやこ町		更地	()	台形	西5.2 m町道		(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	() 11,401	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,310	$\frac{100}{[67.5]}$	16,756	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,800	
b	() 14,023	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.8]}$	16,150	$\frac{100}{[102.9]}$	15,695	画地 0.0 行政 0.0	15,700	
c	() 11,900	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	11,620	$\frac{100}{[73.5]}$	15,810	その他 0.0	15,800	
d	() 10,800	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.8]}$	13,978	$\frac{100}{[87.3]}$	16,011	その他 0.0	16,000	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 -7.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +4.0	環境 -30.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 -20.0	画地 -23.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 16,000 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アイ・ブレインズ
みやこ(県) - 6	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

鑑定評価額	6,910,000 円	1㎡当たりの価格	12,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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大久保字町2061番ほか1筆				地積(㎡)	544	法令上の規制等
(1)基準地	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計(70,200)
	1:1	住宅W2	規模の大きい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	農家住宅地又は一般住宅地		
(2)近隣地域	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		街路 3m町道	交通 行橋駅 南西方8.5km	法令 準都計(70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は、農家住宅を中心に一般住宅も混在する既存の住宅地域であり、地域に特段の変動はなく、当分の間は現状のまま推移するものと判断する。地価は人口減少・高齢化による当町の趨勢を反映して弱含みである。						
(3)最有効使用の判定	農家住宅地又は一般住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,700 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、同町ほか周辺市町村に及ぶ。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁的選好性を有する者が殆んどである。高齢化が進む同町内において需要は弱く、既存の住宅地であることから、より利便性の高い周辺地域の住宅地との相対的競争力低下の下、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、把握し難いが、土地のみで500～800万円程度と料する。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心に、一般住宅も混在する地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び周辺類似地域の基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価示準格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
(8)公称価示準格	標準地番号	-	[]	100	100	[]	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
(9)指か定ら基の準検地討	みやこ(県) - 8	[]	100	100	[100.0]	12,500	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 要 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[98.1]	100	[100.0]	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		価格変動形状要因	一般的な要因	景気は堅調に推移。低金利政策、雇用所得環境の改善が不動産市況を後押しするが、当町の不動産市場は人口減少・高齢化から依然低迷。			
	継続 新規 前年標準価格 13,100 円/㎡				- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	地域要因	国道背後の農家住宅も多い住宅地域である。開通した東九州自動車道の影響は薄く、地域に変動はなく需給動向には陰りが見られる。	
代表標準地 標準地 標準地番号		-	個別的要因	特にない。				
公示価格		円/㎡						
変動率		年間 -3.1 %	半年間 %					

(1) 比準価格算定内訳														
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等					
a	みやこ01C - 10708	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m町道 南西2.7 m 北東2.3 m 三方路		準都計 (80,200)					
b	みやこ01C - 10904	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東2.8 m町道		準都計 (70,200)					
c	みやこ01C - 10905	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	東3.5 m町道		(都) (70,200)					
d	みやこ01C - 10906	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	西5.5 m町道 南2.8 m 角地		(都) (80,200)					
e	みやこ01C - 10907	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北6 m町道 東7.7 m 北西3 m 三方路		(都) (80,200)					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 14,023	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [90.0]	100 [95.8]	16,150	100 [126.1]	12,807	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	12,800			
b	() 9,057	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,994	100 [78.3]	11,487			11,500			
c	() 11,401	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,310	100 [91.1]	12,415			12,400			
d	() 11,900	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	11,620	100 [89.7]	12,954			13,000			
e	() 13,275	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [97.9]	13,519	100 [106.3]	12,718		[100.0] 100	12,700			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳								
a	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 -7.0	街路 行政	+4.0 0.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+18.0 0.0	環境 その他	-33.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 その他	-23.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	0.0 -2.1	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+5.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-8.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,700 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	7,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都郡みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 1 ほか 1 筆				地積 (m ²)	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)	(その他)
	台形 2:1	住宅 W 2	農地の中にある古からの農家住宅地域	北 5 m 町道、西側道	水道	行橋 9.7 km	(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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 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	当該地域は、既存の農家集落地域であり、地域に特段の変動はなく、当分の間は現状のまま推移するものと判断する。地価は人口減少・高齢化による当町の趨勢を背景に、需要は乏しく弱含みである。						
(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 高低差	+2.0 -2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,900 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、同町ほか周辺市町に展開する農家集落地域である。需要者の中心は、同町内の居住者あるいは同町に強い地縁的嗜好性を有する者が殆どである。人口減少、高齢化が進む同町内において需要は弱く、地価は下落傾向である。価格帯は規模により大きく異なり、取引事例も少ないため、把握し難い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部からやや距離のある農家集落地域であり、アパート等の収益物件は認められず、自用目的の取引に限定される。賃貸市場は成立しておらず収益価格は試算できなかった。よって、不動産市場の実態を反映した比準価格を標準とし、対象基準地の前年価格及び地域の価格形成要因の推移・動向の分析検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			100	[]	[]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 6,000 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²		価格形成要因		(一般的要因)	景気は、堅調に推移。低金利政策、雇用所得環境の改善が不動産市況を後押しするが当町の不動産市場は人口減少高齢化から依然低迷。		
	変動率	年間 -1.7 %	半年間 %		(地域要因)	農家集落地域であり、特段の変動要因はないが、地価は弱含み。		
					(個別的要因)	特にない。		

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ01C - 10702	京都府みやこ町				建付地	()	ほぼ台形	北6 m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ01C - 11199	京都府みやこ町				更地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)		
c	みやこ01C - 11198	京都府みやこ町				建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)		
d	みやこ01C - 11197	京都府みやこ町				更地	()	ほぼ台形	南西5 m道路 東5 m 二方路		準都計 (80,200)		
e	みやこ01C - 11196	京都府みやこ町				建付地	()	ほぼ台形	北西4.2 m県道		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	() 4,918	$\frac{100}{[100.0]}$	[97.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	6,018	$\frac{100}{[102.7]}$	5,860	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	5,860		
b	() 4,492	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	5,548	$\frac{100}{[93.6]}$	5,927	環境 画地	0.0 0.0	5,930		
c	() 9,479	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,441	$\frac{100}{[157.2]}$	6,006	行政	0.0	6,010		
d	() 6,050	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	6,414	$\frac{100}{[107.8]}$	5,950	その他	0.0	5,950		
e	() 5,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,045	$\frac{100}{[117.3]}$	6,006	[100.0] 100	0.0	6,010		
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 -0.26	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +13.0	環境 -10.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +9.0	環境 -15.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +31.0	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
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +25.0	環境 -8.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,900 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 農家住宅を中心とした地域であり、賃貸市場は成立しておらず、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
みやこ(県) - 8	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町豊津字石走り628番4				地積(㎡)	625	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,200)	
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北東4.5m町道	水道、下水	新豊津1.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 300m、北 300m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23m、奥行 約 27m、規模 620㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5m 町道	交通施設	新豊津駅 東方1.2km	法令(都)(70,200)規制
	地域要因の将来予測	当該地域は豊津地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏はみやこ町及びその周辺市町の住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または地縁を有するエンドユーザーである。取引の中心は住み替え需要で他地域からの流入は見込めず、少子高齢化の影響から住宅地の需要が減退しており地価水準も下落傾向にある。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1㎡当たり1万円台前半から中盤である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーであり、市場においては不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を量り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 補正 その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 行政 補正 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 15,900 円/㎡		価格変動形状要因	変動状況	要因	圏内の景気は緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化。町内では少子高齢化、人口減少が進み、住宅地の需要は低調である。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	-1.9%	半年間	%	この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。		
						個別的要因に変動は認められない。		

(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01C - 10999	行橋市		更地	()	不整形	北西5.5 m市道 東2.5 m 二方路		(都) (70,200)	
b	行橋01C - 10998	行橋市		建付地	()	ほぼ正方形	南西6 m市道		(都) (70,200)	
c	みやこ01C - 10708	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ台形	北西5 m町道 南西2.7 m 北東2.3 m 三方路		準都計 (80,200)	
d	みやこ01C - 10997	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北6.5 m町道		準都計 (70,200)	
e	-				()					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 12,821	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.8]	15,674	100 [96.0]	16,327	街路 交通・ 0.0	16,300
b	() 16,592	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	16,592	100 [104.7]	15,847	接近 環境 0.0	15,800
c	() 14,023	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [90.0]	100 [95.8]	16,167	100 [103.6]	15,605	画地 行政 0.0	15,600
d	() 14,963	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	16,459	100 [105.8]	15,557	その他 0.0	15,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -12.0	環境 +8.0		
			画地 -18.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -5.0	環境 +8.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -5.0	環境 +8.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 -7.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 +8.0		
			画地 -10.0	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： 15,600 円/㎡〕			

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
みやこ(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修 印

鑑定評価額	4,000,000 円	1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町豊津字錦町165番			地積 (㎡)	213	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)				
	1:3.5	店舗兼住宅 W2	各種小売店舗と一般住宅等が混在する商業地域	東8.5m 国道	水道、下水	新豊津1.5km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 150m、北 150m		標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 8m、奥行 約 27m、規模		220㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	近隣型の商業地域で繁華性は乏しい	街路	8.5m 国道	交通施設	新豊津駅 東方1.5km 法令 (都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	背後人口の減少や周辺地域への顧客流出により当該地域の不動産需要は減退している。特段の変動要因はなく現状維持と予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,800 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周辺市町の商業地域で、主たる需要者は当圏域に在住または地縁を有する個人事業者及び法人である。広い商圏を有する大型商業施設の台頭及び背後人口の減少により、旧来からの小売店舗の商況は衰退し、町内の商業地需要は弱含みで推移している。取引の中心となる価格帯は流通業者へのヒアリングによると、豊津地区の国道496号沿線で1㎡当たり2万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は国道沿いの商業地域であるが、自用の不動産が主で収益性を基軸とした市場が形成されていないことから収益還元法の適用は断念した。比準価格は規範性を有する取引事例を採用しており、所要の補修正も応分と認められ、その結果市場性を反映した実証的な価格を得た。よって本件においては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を重り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,000 円/㎡		価格形成要因	(一般的要因)	圏内の景気は緩やかに拡大しているものの、そのペースは鈍化。町内では少子高齢化、人口減少が進み、商業地の需要は低調である。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			(地域要因)	この一年間に特段の環境変化は認められない。準幹線沿いではあるが店舗集積度や繁華性が低く、地価水準は下落傾向が続いている。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動は認められない。						
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	行橋01C - 10997	行橋市		建付地	()	不整形	北東7.5 m市道 北西7.5 m 二方路		(都) (80,200)		
b	行橋01C - 10211	行橋市		更地	()	ほぼ長方形	北西5 m市道		(都) (70,200)		
c	築上01C - 10708	築上郡築上町		更地	()	不整形	東7 m町道		(都)商業 (80,300)		
d	築上01C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	東11 m県道 南4 m 角地		準都計 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 10,686	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,810	$\frac{100}{[97.0]}$	18,361	街路 交通・ 0.0	18,400	
b	() 22,226	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,522	$\frac{100}{[96.9]}$	19,115	接近 環境 0.0	19,100	
c	() 15,800	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.0]}$	21,813	$\frac{100}{[112.1]}$	19,459	画地 行政 0.0	19,500	
d	() 16,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	16,542	$\frac{100}{[88.1]}$	18,776	その他 0.0	18,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	買込み	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 +3.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 -2.0	画地 -28.0	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 +9.0	環境 -20.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 18,800 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 商業施設の集積程度が低く、店舗に係る賃貸事例の収集が困難であり、適正な純収益を査定することができないため収益還元法の適用を断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: みやこ(県) 5 - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 62,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 京都市みやこ町勝山松田字五反田1215番1ほか4筆, 地積(㎡) 2,752, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 沿道型施設用地, (4) 対象基準地の個別的要因: 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 23,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 15,400 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみやこ町のほか周辺市町を含めた幹線街路沿いの商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 地域内は自用の店舗が中心であり、賃貸市場の熟成の程度は低い. (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: -1対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 22,700 円/㎡, -2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	築上01C - 10404	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	東11 m 県道 南4 m 角地		準都計 (70,200)		
b	築上01C - 10708	築上郡築上町		更地	()	不整形	東7 m 町道		(都) 商業 (80,300)		
c	豊前01C - 11208	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東23 m 国道 南西4.5 m 二方路		(都) (70,200)		
d	行橋01C - 11003	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北西10 m 国道		(都) 準工 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 16,958	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	16,542	100 [72.2]	22,911	街路 交通・ 0.0	22,900	
b	() 15,800	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [72.0]	21,813	100 [96.6]	22,581	接近 環境 0.0	22,600	
c	() 16,549	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	17,937	100 [78.5]	22,850	画地 行政 0.0	22,900	
d	() 28,860	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	32,067	100 [137.6]	23,305	その他 0.0	23,300	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +10.0	環境 -33.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +12.0	環境 -8.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 -18.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +17.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 23,000 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
	9,936,696	2,072,600	7,864,096	5,952,870	1,911,226	(0.9742) 1,861,916	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	42,316,273 円 (15,400 円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	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 ㎡	63.0 m × 44.0 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	沿道型店舗 1 棟貸しを想定。			有効率の理由	100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	600.00	100.0	600.00	1,400	840,000	4.0	3,360,000
~							2.0	1,680,000
~								
~								
計		600.00	100.0	600.00		840,000		3,360,000 1,680,000
年額支払賃料					840,000 円 × 12ヶ月 = 10,080,000 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					計上しない			
その他の収入(駐車場使用料等)					円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円			
貸倒れ損失(算出根拠、金額)					敷金により担保されているので計上しない 0 円			
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))					10,080,000 円 × 5.0 % + 円 × % = 504,000 円			
以上計 + a+ - -					9,576,000 円			
保証金等の運用益(空室損失考慮後)					3,360,000 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,920 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 %) 1,680,000 円 × 95.0 % × 0.2060 = 328,776 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 + + +					9,936,696 円 (3,611 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	みやこ町01 C(賃) - 21101	1,446 (1,415)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [105.0]	1,420	対象基準階の 月額実質賃料 1,418 円/㎡
b	苅田01C(賃) - 21101	1,801 (1,796)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 [125.0]	100 [105.0]	1,415	月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
c	-	()	100 []	[] 100	100 []	100 []	100 []	100 []		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	429,500 円	85,900,000 ×	0.5 %
維持管理費	504,000 円	10,080,000 ×	5.0 %
公租公課	土地 366,000 円	査定額	
	建物 601,300 円	85,900,000 ×	50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	85,900 円	85,900,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	85,900 円	85,900,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,072,600 円 (753 円 / m ²)	(経費率 20.9 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	85,900,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 600.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
			設備部分 0.0927 × 30 %
建物等に帰属する純収益 ×	5,952,870 円 (2,163 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,936,696 円	
総費用		2,072,600 円	
純収益 -		7,864,096 円	
建物等に帰属する純収益		5,952,870 円	
土地に帰属する純収益 -		1,911,226 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,861,916 円 (677 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	42,316,273 円 (15,400 円 / m ²)	

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 8 月 1 日提出
みやこ(県) 9 - 1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, アイ・ブレインズ. Row 1: みやこ(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 土橋 幸夫 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 38,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公規価示準格, (9) 指か定ら基の準検地討, (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か. Includes detailed text and numerical data.

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	苅田01C - 10603	京都郡苅田町		更地	()	長方形	南東5 m道路 北西3 m 二方路		商業 (90,300)				
b	行橋01C - 11199	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北西4.1 m市道 北東1.8 m 角地		(都) (80,200)				
c	中間01C - 11199	中間市		貸家 建付地	()	長方形	東9 m市道		工専 (60,200)				
d	直方01C - 11199	直方市		建付地	()	ほぼ長 方形	南7.4 m市道 西7 m 準角地		(都) (80,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 11,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	11,180	$\frac{100}{[168.9]}$	6,619	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,620			
b	() 9,075	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,075	$\frac{100}{[164.9]}$	5,503	画地 0.0 行政 0.0	5,500			
c	() 8,210	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,136	$\frac{100}{[145.9]}$	5,576	その他 0.0	5,580			
d	() 6,752	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	7,702	$\frac{100}{[135.1]}$	5,701	その他 0.0	5,700			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +15.0	環境 +50.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +9.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +7.0	環境 +25.0	画地 -13.3	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： 5,600 円/㎡〕						

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 中小規模の、自社操業の工場を主体とした地域であり、適切な賃貸事例の収集は極めて困難であり、適用できない。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ