

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

鑑定評価額	4,890,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川本庄字八反田 2 2 0 番 2				地積 (m ²)	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	標準計 (70,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	農地も介在する一般住宅の多い住宅地域	南東 4 m 町道	水道、下水	犀川 400 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 25 m、		規模	400 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 犀川駅 南方 400 m	法令 標準計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は犀川地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化が進むなか土地需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	10,400 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住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または町内に地縁を有するエンドユーザーと想定される。犀川地区における不動産取引は、住み替え需要が主で他地域からの流入は見込めず、少子高齢化の影響から住宅地の需要は減退しており地価水準も下落傾向が続いている。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1 m ² 当たり 1 万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が主であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、指定基準地に比準した価格との均衡に留意し、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	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 標準化補正 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		
	公示価格	円 / m ²	100	[]	[]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	みやこ(県) - 4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準化補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	14,400 円 / m ²	[97.9]	100	100	[100.0]	10,500	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	14,400 円 / m ²		100	[100.0]	[134.3]	100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,600 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	変動状況要因の
	- 1 対象基準地の検討		- 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	(一般的要因) 圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は 40 % を上回っている。
	継続 新規		- 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	(地域要因) この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。
	前年標準価格 10,600 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	(個別的要因) 個別的要因に変動は認められない。
	代表標準地 標準地		- 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	
	標準地番号 -		- 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	
	公示価格 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	
	変動率 年間 -1.9 % 半年間 %		- 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		変動率 年間 -1.9 % 半年間 %	

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	みやこ6C - 20350	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.7 m市道		(都) (70,200)				
b	みやこ6C - 20351	京都府みやこ町		更地	()	不整形	西5 m町道		(都) (70,200)				
c	築上6C - 10702	築上郡築上町		更地	()	台形	北東4 m町道		準都計 (60,200)				
d	築上6C - 10704	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南東3 m未舗装道路		(都) (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 10,363	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,208	$\frac{100}{[103.9]}$	9,825	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 10,112	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	12,277	$\frac{100}{[112.7]}$	10,894		10,900			
c	() 10,331	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	10,468	$\frac{100}{[105.0]}$	9,970		9,970			
d	() 10,485	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	10,517	$\frac{100}{[94.1]}$	11,176		11,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -3.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -7.0	環境 +20.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -1.0	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： 10,400 円/㎡〕					

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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

鑑定評価額	7,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,550 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.3 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町綾野字イモジ 5 6 2 番 1 外				地積 (m 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	県道背後の古くからの農家住宅地域	南西 4 m 町道、南東側道	水道	新豊津 3.6 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 37 m、奥行 約 24 m、			規模	900 m ² 程度、形状 ほぼ台形		
	地域的特性	特記 特になし		街 4 m 町道	交通 新豊津駅 南東方 3.6 km	法令 (都) (70,200)	規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,550 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町内に地縁を有するエンドユーザーに限定される。当該圏域内においては、住み替え需要が中心で他地域からの流入が見込まれず、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 8 千円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、みやこ町郊外の農家住宅地域であり収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーと想定され、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,650 円 / m ²			価格変動状況要因	〔 一般的 要因 〕	圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は 40% を上回っている。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 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 -1.2 %	半年間 %	〔 個別的 要因 〕	個別的要因に変動は認められない。			

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	みやこ6C - 10455	京都府みやこ町		更地	()	長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)		
b	みやこ6C - 10401	京都府みやこ町		建付地	()	正方形	南6 m町道		準都計 (70,200)		
c	みやこ6C - 20354	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南8 m町道 西3.5 m 角地		(都) (70,200)		
d	行橋6C - 10714	行橋市		更地	()	不整形	南6 m県道		(都) (70,200)		
e	築上6C - 11002	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	北東2.4 m道路		準都計 (60,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 8,499	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	9,254	100 [111.3]	8,314	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	8,310	
b	() 6,682	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	9,355	100 [97.9]	9,556	画地 0.0 行政 0.0	9,560	
c	() 4,278	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [50.0]	8,368	100 [107.1]	7,813	その他 0.0	7,810	
d	() 8,190	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	8,578	100 [105.1]	8,162		8,160	
e	() 8,944	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,765	100 [107.7]	8,138	[100.0] 100	8,140	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 -10.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +8.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -4.0	環境 0.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	画地 -50.0	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 +2.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +10.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,550 円/㎡〕				

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

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	4,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,250 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町犀川木井馬場字作松 6 5 6 番 1				地積 (m ²)	765	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)			
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域	西 6 m 国道	-	犀川 4.2 km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 400 m、北 200 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、		規模	750 m ² 程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 国道	交通 犀川駅南東方 4.2 km	法令 準都計 (70,200)					
	地域要因の将来予測	農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、土地利用形態は当分の間は同様に推移すると予測される。人口減少及び高齢化の進展が顕著な郊外部に位置し需要は弱く、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格 5,250 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住宅地域である。主な需要者は、みやこ町内の居住者で外部からの流入は少ない。大部分が旧来からの既成住宅地域や農家集落地域であり、画地規模の大きい中古物件の取引が中心で総じて需要は弱い。人口減少もあり特に郊外部では取引は少なく、近隣地域周辺でも地価は継続的に下落傾向に推移している。また、取引の中心となる価格帯は、築年、規模等が区々であり、一概には見出し難い状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で新規の賃貸用共同住宅の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接町内に存する類似の取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 画 行 地 地 政 政 政 其 其 其 他 他 他			
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 画 行 地 地 政 政 政 其 其 其 他 他 他			
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 5,350 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		価格形成要因の	変動状況	要因	の			
	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 / m ²)
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []					100 []	[] 100	
	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %								
	<p>〔一般的要因〕 みやこ町では人口減少及び高齢化が進んでいる。これを受け、住宅地の需給は総じて弱く、地価は継続的に下落傾向にある。</p> <p>〔地域要因〕 農家住宅を主体とする国道沿線の住宅地域で、大きな変動要因はないが需要は弱く、地価は継続的に下落傾向にある。</p> <p>〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。</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6C - 10203	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北東3 m道路		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
b	みやこ6C - 10407	京都府みやこ町		更地	()	長方形	西3.2 m町道		(都) (70,200)				
c	みやこ6C - 20251	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	南東2 m道路 南西2 m 角地		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
d	みやこ6C - 20250	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ整形	北西4 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害警戒区域				
e	築上6C - 21050	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		(都) (60,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 2,590	$\frac{100}{[70.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[63.2]}$	6,459	$\frac{100}{[117.0]}$	5,521	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,520			
b	() 5,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	5,695	$\frac{100}{[110.2]}$	5,168	環境 0.0	5,170			
c	() 2,910	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	4,630	$\frac{100}{[87.6]}$	5,285	画地 0.0	5,290			
d	() 6,969	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,857	$\frac{100}{[127.7]}$	5,370	行政 0.0	5,370			
e	() 5,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[89.1]}$	5,877	$\frac{100}{[119.8]}$	4,906	その他 0.0 [100.0] 100	4,910			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	売急ぎ	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	街路 -10.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 -33.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -10.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -12.0	交通・接近 +7.0	環境 -7.0	画地 -22.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 +29.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	環境 +14.0	画地 -10.9	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： 5,250 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		対象近隣地域は自己所有目的の農家住宅を主とする既成住宅地域で、賃貸市場が未成熟なため、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	8,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町豊津字石走り 6 2 8 番 4				地積 (m ²)	625	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200)	
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	北東 4.5 m 町道	水道、下水	新豊津 1.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 300 m、北 300 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 27 m、			規模 620 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街路 4 . 5 m 町道	交通 新豊津駅 東方 1.2 km	法令 (都) (70,200) 規制		
地域要因の将来予測	当該地域は豊津地区の中心部に近い既成住宅地域で、特段の変動要因はなく現状を維持するものと予測する。少子高齢化が進むなか土地需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 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住宅地域で、主たる需要者はみやこ町在住または地縁を有するエンドユーザーである。豊津地区における不動産取引の中心は住み替え需要で他地域からの流入は見込まれず、少子高齢化の影響から住宅地の需要が減退しており地価水準も下落傾向が続いている。取引の中心となる土地の価格帯は画地規模によって異なるが、1 m ² 当たり 1 万円前半から中盤である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が標準的使用であり、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーで、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 14,400 円 / m ²			価格変動状況要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は 4 0 % を上回っている。		
	- 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					この一年間に特段の環境変化は認められない。周辺地域からの流入がなく需要者が限られ需要は弱く、地価水準は下落傾向が続いている。		
変動率		年間	-2.1 %	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	みやこ6C - 20352	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北西6 m町道 北東6 m 角地		準都計 (80,200)	
b	みやこ6C - 10204	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	南西12 m県道 南東9 m 角地		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域	
c	築上6C - 20351	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	南西6 m町道 北西2 m 南東2 m 三方路		(都) (60,200)	
d	築上6C - 21051	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m私道		(都) (60,200)	
e	みやこ6C - 20353	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m町道 北東3.5 m 二方路		準都計 (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,709	100 [100.0]	[98.1] 100	100 [90.0]	100 [82.6]	14,132	100 [90.0]	15,702	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,700
b	() 20,661	100 [130.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.9]	15,657	100 [108.0]	14,497	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,500
c	() 14,700	100 [100.0]	[96.4] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	14,030	100 [101.0]	13,891	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,900
d	() 14,128	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,944	100 [110.1]	12,665	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,700
e	() 9,493	100 [100.0]	[97.4] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	13,209	100 [105.0]	12,580	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	12,600
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 -17.4	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 -2.0		
b	買込み	% / 月 -0.15	街路 0.0 画地 +0.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -2.0		
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +9.0 その他 0.0	環境 0.0		
e	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +4.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 0.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,100 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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

Table with 5 columns: 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. Row 1: みやこ(県) - 5, 福岡県, 福岡第 1, 氏名, 不動産鑑定士 江本 庸時

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和 6 年 7 月 1 日 and 令和 6 年 7 月 11 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地格, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か.

(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6C - 10719	行橋市		建付地	()	ほぼ整形	北西6 m市道		(都) (70,200)		
b	苅田6C - 11108	京都郡苅田町		建付地	()	正方形	北西5 m町道		準都計 (60,200)		
c	みやこ6C - 20201	京都郡みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東4 m町道 北東3 m 角地		準都計 (80,200)		
d	行橋6C - 10204	行橋市		建付地	()	ほぼ長方形	南西6 m私道 北東6.3 m 二方路		(都) (80,200)		
e	行橋6C - 20652	行橋市		建付地	()	不整形	北6 m市道 東5.5 m 角地		(都) (80,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 19,942	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,942	$\frac{100}{[133.2]}$	14,971	街路 0.0 交通・接近 0.0	15,000	
b	() 15,909	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,909	$\frac{100}{[113.3]}$	14,041	環境 0.0	14,000	
c	() 14,376	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	14,318	$\frac{100}{[95.0]}$	15,072	画地 0.0	15,100	
d	() 21,201	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,785	$\frac{100}{[124.7]}$	16,668	行政 0.0	16,700	
e	() 17,050	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	17,595	$\frac{100}{[123.1]}$	14,293	その他 0.0 [100.0] 100	14,300	
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 +3.0	環境 +28.0	画地 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 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 -5.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 +15.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 15,000 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		周辺には一部に既存の共同住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の農家住宅や戸建住宅を主とする既成住宅地域で、最有効使用及び投資採算性の観点からは、新規の賃貸用共同住宅の立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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6C - 10408	京都府みやこ町		更地	()	正方形	北6 m町道 西4 m 角地		(都) (80,200)	
b	みやこ6C - 10205	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北西5.5 m県道		準都計 (70,200)	
c	行橋6C - 20350	行橋市		更地	()	台形	南4 m未舗装道路		(都) (70,200)	
d	築上6C - 20350	築上郡築上町		底地	()	不整形	北西10 m町道 南東5.5 m 二方路		(都) (70,200)	
e	行橋6C - 20654	行橋市		更地	()	不整形	南東5 m市道		(都) (70,200)	
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	() 10,997	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,909	100 [94.6]	11,532	街路 交通・ 0.0	11,500
b	() 3,444	100 [60.0]	[99.5] 100	100 [70.0]	100 [70.0]	11,656	100 [101.3]	11,506	接近 環境 0.0	11,500
c	() 10,600	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [90.3]	11,598	100 [103.9]	11,163	画地 行政 0.0	11,200
d	() 10,958 15,654	100 [135.0]	[97.9] 100	100 [/]	100 [98.9]	11,478	100 [105.3]	10,900	その他 0.0	10,900
e	() 11,033	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [93.0]	11,780	100 [109.1]	10,797	[100.0] 100	10,800
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +2.0	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			
b	売急ぎ	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +8.0	環境 -8.0		
			画地 -30.0	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 -2.0		
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	限定価格	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 -8.0		
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
e	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 +7.0	環境 0.0		
			画地 -7.0	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 :	11,500 円 / ㎡]	

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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) - 7	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 佐藤 修

鑑定評価額	6,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山宮原字カグラタ 2 5 2 番 1 外				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)	
	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		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m			標準的使用	農家住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 25 m、			規模	1,000 m 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	当該地域は既成の農家住宅地域であり、特段の変動要因はなく現状維持で推移するものと予測する。少子高齢化が進むなか土地需要は弱く、地価水準は下落傾向が続くものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,400 円 / m 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町内に地縁を有するエンドユーザーに限定される。当該圏域内においては、住み替え需要が中心で他地域からの流入が見込まれないこと、少子高齢化の進行などから既成住宅地の需要は減退しており、地価水準も下落傾向が続いている。取引の価格帯は地区中心部への接近性の程度に応じて異なるが 1 m ² 当たり 5 千円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、みやこ町郊外の農家住宅地域であり収益還元法の適用は断念した。主たる需要者は自己の居住用を目的として土地を取得するエンドユーザーと想定され、市場における不動産相場が取引にあたっての重要な判断基準となることから、実証性を反映した比準価格は説得力を有する。価格の最終決定にあたっては比準価格を標準とし、前年標準価格との整合性を図り、さらに地域の需給動向等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 其他 其他 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 5,500 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		変動状況要因の		
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	(一般的要因) 圏内の景気は、緩やかに回復している。みやこ町内では少子高齢化が進んでおり、高齢化率は 40% を上回っている。 (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。 (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6C - 10407	京都府みやこ町		更地	()	長方形	西3.2 m町道		(都) (70,200)				
b	みやこ6C - 10421	京都府みやこ町		更地	()	長方形	西5 m町道		(都) (70,200)				
c	築上6C - 21050	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ台形	北西13.5 m県道		(都) (60,200)				
d	みやこ6C - 20355	京都府みやこ町		建付地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		準都計 (70,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 5,167	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,241	$\frac{100}{[99.8]}$	5,252	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	5,250			
b	() 5,500	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,445	$\frac{100}{[103.0]}$	5,286	画地 0.0 行政 0.0	5,290			
c	() 5,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	5,488	$\frac{100}{[100.5]}$	5,461	その他 0.0	5,460			
d	() 5,828	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,723	$\frac{100}{[102.8]}$	5,567	その他 0.0	5,570			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -2.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0	画地 -4.0	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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 5,400 円/㎡〕					

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由		近隣地域は、既成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 6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, 江本不動産鑑定事務所. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 60,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和 6年1月], 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 準都計(70,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定: 沿道型店舗用地, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、みやこ町及び周辺市町の路線商業地域である。... (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、国道沿線の路線商業地域であるが、賃貸目的というよりも自己使用目的の出店が多く、... (8) 公価表示価格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格(円/㎡), 内訳, 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. (10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格, 22,100 円/㎡, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, 変動率, 年間 0.0 %, 半年間 %

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6C - 10204	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ台形	南西12m 県道 南東9m 角地		準都計 (80,200) 土砂災害警戒区域		
b	みやこ6C - 20201	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南東4m 町道 北東3m 角地		準都計 (80,200)		
c	行橋6C - 20655	行橋市		更地	()	不整形	南東15.5m 国道 北東2.5m 西2.5m 三方路		(都) (70,200)		
d	みやこ6C - 10452	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北西15m 国道 南西4m 角地		準都計 (80,200)		
e	行橋6C - 10707	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北東10.6m 県道		(都) (70,200)		
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 20,661	100 [130.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.9]	15,657	100 [73.2]	21,389	街路 交通・ 0.0	21,400	
b	() 14,376	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [98.9]	14,318	100 [61.8]	23,168	接近 環境 0.0	23,200	
c	() 34,341	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [96.0]	35,772	100 [153.6]	23,289	画地 行政 0.0	23,300	
d	() 9,699	100 [70.0]	[100.0] 100	100 [90.0]	100 [72.1]	21,353	100 [93.6]	22,813	その他 0.0	22,800	
e	() 25,467	100 [100.0]	[101.2] 100	100 [/]	100 [72.0]	35,795	100 [149.2]	23,991	[100.0] 100	24,000	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	買進み	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -26.0	画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.17	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -13.0	交通・接近 +6.0	環境 -33.0	画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +11.0	環境 +37.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
d	売急ぎ	% / 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 +3.0	環境 -10.0	画地 -27.9	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 +0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +37.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
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			既成市街地のため原価法の適用は困難。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)	
	10,291,578	2,203,200	8,088,378	6,507,600	1,580,778	(0.9770) 1,544,420	(4.0 0.4) 3.6 %	
	収益価格	42,900,556 円 (15,600 円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由								

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	600.00	S 1 F		600.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
準都計	70 %	200 %	200 %	2,752 ㎡	64.5 m x 58.5 m	前面道路：国道 13.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	1 棟貸しの店舗			有効率の理由	100.0 %	1 棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳										
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)		a保証金等 (円)	
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)		
1 ~ 1	店舗	600.00	100.0	600.00	1,450	870,000	4.0	3,480,000	2.0	1,740,000
~										
~										
~										
計		600.00	100.0	600.00		870,000		3,480,000		1,740,000
年額支払賃料						870,000 円 x 12ヶ月 = 10,440,000 円				
a共益費(管理費)						円/㎡ x ㎡ x 12ヶ月 = 0 円				
b共益費(管理費)の算出根拠										
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 x 台 x 12ヶ月 + = 0 円				
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金にて担保 0 円				
空室等による損失相当額 (+ a) x 空室率 A (%) + (x 空室率 B (%))						10,440,000 円 x 5.0 % + 円 x % = 522,000 円				
以上計 + a+ - -						9,918,000 円				
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,480,000 円 x 95.0 % x 1.00 % = 33,060 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 %) 1,740,000 円 x 95.0 % x 0.2060 = 340,518 円				
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 x % x % = 0 円				
総収益 + + +						10,291,578 円 (3,740 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6C(賃) - 10201	1,586 (1,558)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,586	対象基準階の 月額実質賃料 1,505 円/㎡
b	行橋6C(賃) - 10203	1,921 (1,818)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [144.0]	100 [100.0]	1,482	月額支払賃料 (1,450 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	510,000 円	102,000,000 x	0.5 %
維持管理費	417,600 円	10,440,000 x	4.0 %
公租公課	土地	357,600 円	査定額
	建物	714,000 円	102,000,000 x 50.0 % x 14.00 / 1000
損害保険料	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	102,000 円	102,000,000 x	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	2,203,200 円 (801 円 / m ²)	(経費率 21.4 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.0 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	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	0.9770
(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	102,000,000 円	設計監理料率 165,000 円 / m ² x 600.00 m ² (100%+ 3.00 %)	
元利逋増償還率	0.0638	躯体部分 0.0476 x 40 % +	仕上部分 0.0615 x 30 % +
			設備部分 0.0877 x 30 %
建物等に帰属する純収益 x	6,507,600 円 (2,365 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			10,291,578 円
総費用			2,203,200 円
純収益 -			8,088,378 円
建物等に帰属する純収益			6,507,600 円
土地に帰属する純収益 -			1,580,778 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 x			1,544,420 円 (561 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	3.6 %	
	42,900,556 円 (15,600 円 / m ²)

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 m ² 当たりの価格	5,550 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) [令和 6年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 2 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	京都府みやこ町勝山箕田字七反坪 1 5 1 番 2 外				地積 (m ²)	6,881	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1:2	工場兼倉庫 S 1	中規模の工場が点在する工業地域	北西6.6 m 町道、南西側道	水道	行橋9.3 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 200 m		標準的使用	中小工業地			
	標準的画地の形状等	間口 約 55 m、奥行 約 120 m、		規模	6,600 m ² 程度、			形状 ほぼ長方形
	地域的特性	特記 特にない		街 路	6 . 6 m町道		交通 施設	行橋駅南西方9.3 km
	地域要因の将来予測	中規模の工場が点在する工業地域で、土地利用形態は今後も同様に推移すると予測される。需要は相対的に弱いが割安感がある。周辺市町の工業地需要の高まりもあり、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中小工業地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格		5,550 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、みやこ町及び周辺市町に形成された工業地域である。需要者の中心は、地場の法人等で圏外からの流入は少ない。みやこ町では工業団地はなく工場が点在する形で存し、総じて工業地の需給は弱い。もっとも、近年、物流用地を中心に周辺市町の工業地需要が高まっており、これを受け、割安感のある近隣地域周辺においても、地価はやや上昇傾向にある。尚、取引の中心となる価格帯は画地や建物の規模等が区々であり一概には見出せない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の工場が点在する内陸部の工業地域で、集積度が低く賃貸市場が未成熟で賃貸用工場・倉庫の新規立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、みやこ町内及び隣接市内に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街 路 標準 交通 化 環 境 補 正 画 地 行政 其他	地 街 路 域 交 通 要 環 境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 5,500 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	変動状況	(一般的要因) 全国的に工業地は物流用地を中心に需要が堅調であり、県内では福岡都市圏を中心に、地価の大幅な上昇が認められる。 (地域要因) 内陸部の工業地域で相対的に需要は弱い割安感はある。周辺市町の工業地需要の高まりもあり、地価はやや上昇傾向にある。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %					

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	行橋6C - 10117	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北5 m市道		(都) (70,200)				
b	行橋6C - 10720	行橋市		更地	()	ほぼ台形	北東14 m県道		(都) (70,200)				
c	みやこ6C - 10202	京都府みやこ町		更地	()	ほぼ整形	南2 m未舗装農道 西1 m 北1 m 三方路		準都計 (70,200)				
d	行橋6C - 10723	行橋市		更地	()	ほぼ整形	北西6.5 m市道		(都) (70,200)				
e	みやこ6C - 10401	京都府みやこ町		建付地	()	正方形	南6 m町道		準都計 (70,200)				
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 8,398	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,398	$\frac{100}{[140.3]}$	5,986	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	() 8,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[93.1]}$	8,932	$\frac{100}{[158.9]}$	5,621		5,620			
c	() 3,630	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	3,559	$\frac{100}{[63.9]}$	5,570		5,570			
d	() 7,143	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,143	$\frac{100}{[135.2]}$	5,283		5,280			
e	() 6,682	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	7,313	$\frac{100}{[132.6]}$	5,515	[100.0] 100	5,520			
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 +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 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +9.0	環境 +35.0	画地 -6.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +3.0	環境 -27.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	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
e	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0	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： 5,550 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	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		対象近隣地域は自己使用目的の工場が点在する工業地域で、賃貸市場が未成熟なため、賃貸用の工場・倉庫等の新規立地には適していないと判断される。よって、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ