

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					八頭郡八頭町郡家字河井中分5 5 番3					②地積 (㎡)		331	③法令上の規制等					
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			(都) (70,400) (その他)					
	台形 1:1		店舗 W 2		店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		東13m国道		水道 下水		郡家 400m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 150 m、北 200 m					②標準的使用		低層店舗兼住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、 奥行 約 20.0 m、 規模 360 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性		特記 事項		国道沿いに店舗、事務所等の建ち並ぶ路線商業地域		街 路		1 3 m国道		交通 施設		郡家駅東 400m		法令 規制		(都) (70,400)		
	⑤地域要因の 将来予測		八頭町中心部の路線商業地域では、奥谷地区で郊外型店舗の進出が続き顧客の動線が変化している。現在のところ土地価格は概ね横ばいで推移していると思料する。																
(3) 最も有効使用の判定		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		32,500 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、八頭町内中心部の幹線道路沿い商業地域及び背後の住商混在地域を含む範囲と判定した。典型的な需要者は、法人、個人事業者と思料する。新規分譲地の売れ行きが好調で背後地は住宅地域として成熟しており、商業地は郊外型店舗の進出で地域としては広がっているが、一方で競争は激しくなっている。需要の中心となる価格帯は、業種業態により取引規模等が異なるため把握は難しいが、土地総額で1, 0 0 0 万円前後が中心と思料する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、同一需給圏内で信頼性の高い事例により比準したもので求められた価格は規範性の高いものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く信頼できる賃貸事例の収集が難しく、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の 規準価格 (円／㎡)		⑦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／㎡		[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]		100 [<u> </u>]		[<u> </u>] 100										
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の 比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[<u> </u>] 100		100 [<u> </u>]		100 [<u> </u>]		[<u> </u>] 100										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格 変動 状況 要因		[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。											
	前年標準価格 32,500 円／㎡							[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。											
	①-2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							[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。											
	標準地番号 公示価格							- 円／㎡											
②変動率		年間 0.0 %		半年間 %															

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	2 5 7 0 8 3 - 1				底地	()	不整形	南東11m県道 中間画地		(都) (70, 400)	
b	2 5 7 0 8 3 - 3				更地	()	台形	北西4m町道、南 東2m 二方路		(都) (70, 240)	
c	2 5 7 0 8 3 - 2				更地	()	ほぼ長 方形	北東13m県道、 北西6m 角地		(都) (80, 400)	
d	2 5 7 0 8 3 - 5				更地	()	ほぼ長 方形	西6m町道、北4m 角地		(都) (80, 360)	
e	2 5 7 0 8 3 - 13				更地	()	台形	東12m県道、南 8m 角地		(都) (80, 400)	
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補 正	⑫時点修正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要 因の比較	⑰推定標準価 格 (円／㎡)	⑱個別的要因の 比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	(10,058) 20,116		$\frac{100}{[70.0]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	29,057	$\frac{100}{[88.0]}$	33,019	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	33,000
b	() 30,732		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100]}$	30,978	$\frac{100}{[89.3]}$	34,690	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	34,700
c	() 31,700		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{102.9}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	31,669	$\frac{100}{[98.0]}$	32,315	その他 0.0	32,300
d	() 40,848		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100.8}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	39,976	$\frac{100}{[115.7]}$	34,551	$[\frac{100}{100}]$	34,600
e	() 26,954		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{100}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	27,816	$\frac{100}{[88.0]}$	31,609		31,600
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	親族間 取引	%／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 0.0	環境 -12.0			
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
b	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
c	正常	%／月 +0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -2.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%／月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 -1.0	環境 +23.0			
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -12.0			
			画地 -3.1	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： 32,500 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(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									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑤時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑨時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [$\frac{100}{\quad}$]	⑬時点修正 [$\frac{\quad}{100}$]	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較 [$\frac{100}{\quad}$]	⑰個別的な 要因の比較 [$\frac{\quad}{100}$]	⑱再調達原価 (円/㎡)		
⑲熟成度修正 [$\frac{\quad}{\quad}$] / 100				⑳積算価格 円/㎡					
内訳									
素地	事情の 内容	月率 変動率 %/月	造成 工事費	標準化補正		月率 変動率 %/月	付 帯 費用	標準化補正	
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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-)
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町郡家字河井中分 5 5 番 3	2700005314319-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八頭郡八頭町北山字下柳縄手6 0 番8				②地積 (㎡)	207 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		都計外		
	1:3	店舗兼住宅 W 2	一般住宅、小売店舗 等の混在する地域	東10.5m町道	水道 下水	丹比 150m		(その他)		
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、 奥行 約 25.0 m、		規模 200 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 事項	丹比駅に近い小規模店舗、 一般住宅等の建ち並ぶ商業 地域	街 路	10.5 m町道	交通 施設	丹比駅北 150m	法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の 将来予測	旧八東町中心部で役場支所、小規模な商業施設が建ち並んでいる。過疎化、深刻な後継者問題により商業地域としては衰退傾向であり、今後も同様の傾向が続くと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	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	10,500 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、八頭町、隣接する若桜町内の商業地域及び住商混在地域一円と判定した。典型的な需要者は、当該圏域に地縁性を有する個人、個人事業者等その他圏域からの参入は少ないと思料する。トスク丹比店跡地にコンビニエンスストアが出店し利便性は確保されたが、過疎化による不動産取引全体の弱さが続いており、土地価格は下落傾向と思料する。商業地、住宅地ともに取引が少なく、需要の中心となる価格帯の把握は難しい。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一需給圏内で取引件数が少なかったが、類似性の認められる事例を選択し比準したもので求められた価格は信頼性の認められるものと思料する。収益還元法は、自用での土地利用が多く賃貸市場が未成熟で、適切な収益価格の査定が困難なため適用しない。対象基準地の属する地域及び周辺地域の市場特性の推移・動向を踏まえ、試算価格査定の各手順を再吟味して比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 標準地 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,600 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の強硬な関税政策の行方、物価上昇により不透明感が増している。不動産市場への影響に注視する必要がある。					
	①-2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] 地域要因に特段の変動はない。					
					[個別的要因] 個別的要因に特段の変動はない。					
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %							

(1) 比準価格算定内訳														
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等			③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等			
a	2 5 7 0 8 3 - 10					建付地	()	ほぼ長方形	南18m国道、東4.5m角地		都計外			
b	2 5 7 1 1 3 - 94					更地	()	不整形	北東8.5m町道中間画地		(都) (70, 400)			
c	2 5 7 0 8 1 - 57					建付地	()	ほぼ台形	東6m町道中間画地		(都) (70, 360)			
d	2 5 7 0 8 1 - 58					建付地	()	不整形	北東8.5m町道中間画地		(都) (70, 400)			
e	-						()							
NO	⑩取引価格 (円／㎡)		⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)			
a	() 11, 951		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{97.7}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	11, 336	$\frac{100}{[108.1]}$	10, 487	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10, 500			
b	() 6, 538		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{98.4}{100}]$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.3]}$	9, 023	$\frac{100}{[87.0]}$	10, 371	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10, 400			
c	() 7, 200		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.6}{100}]$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	9, 147	$\frac{100}{[85.7]}$	10, 673	その他 0.0	10, 700			
d	() 11, 349		$\frac{100}{[100]}$	$[\frac{99.3}{100}]$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	13, 181	$\frac{100}{[125.7]}$	10, 486	$[\frac{100}{100}]$	10, 500			
e	()		$\frac{100}{[]}$	$[\frac{ }{100}]$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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	0.0	環境	+6.0
			画地	+3.0	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	0.0	交通・接近	0.0	環境	-13.0
			画地	-28.7	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	-3.0	交通・接近	0.0	環境	0.0	街路	-5.0	交通・接近	-2.0	環境	-8.0
			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
d	正常	%／月 -0.08	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	+22.0
			画地	-14.5	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, 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				既成宅地であり再調達原価の把握が困難なため。					
(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									
①造成事例番号		-		②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の 価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の 補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$			$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正 後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除 した価格 (円/㎡)	⑯地域要因 の比較	⑰個別的な 要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$[\frac{]}{100}]$			
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する 純収益 (円)	⑤土地に帰属する 純収益 (円)	⑥未収入期間修正 後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (%)
						()	(-)
							%
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	自用での土地利用が多く、信頼性の認められる賃貸事例の収集が難しいため適用しない。						

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				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

N o	所在及び地番	不動産 I D
1	八頭郡八頭町北山字下柳縄手 6 0 番 8	2700005354306-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		