

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

鑑定評価額	5,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	田川郡糸田町川宮字佛ノ膝 1 8 6 1 番 8				地積 (m ²)	401	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)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東 8.5 m 町道	水道	糸田 800 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 130 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 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 8 . 5 m 町道	交通 施設	糸田駅 北方 800 m	法令 準都計 (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	14,000 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、糸田町一円の住宅地域。需要者の中心は糸田町在住、又は糸田町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。糸田町は人口減少や高齢化が特に高く、需要は極端に弱含みである。糸田町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公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 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	100	100	[]		地 街路 交通 環境 行政 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	田川 (県) - 2	[100.0]	100	100	[100.0]	14,000	標 街路 0.0 地 街路 -9.0 準 交通 0.0 域 交通 +8.0 化 環境 0.0 要 環境 +2.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(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 14,300 円 / m ²		価格変動状況要因	〔 一般的 要因 〕	人口減少や高齢化が加速しており、不動産に対する需要は極めて弱い。極端に廉価な事例も多く、地価は下落傾向が続いている。			
	- 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 〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				〔 個別的 要因 〕		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(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	糸田03C-10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)	
b	糸田03C-11199	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)	
c	糸田03C-10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (70,200)	
d	糸田03C-10601	田川郡糸田町		更地	()	正方形	西6 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	() 14,287	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	14,258	100 [105.1]	13,566	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	13,600
b	() 13,888	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,092	100 [105.1]	14,360	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	14,400
c	() 14,197	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,563	100 [96.5]	14,055	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	14,100
d	() 3,764	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [52.5]	7,083	100 [61.1]	11,592	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	11,600
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 -0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.5 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +10.0		
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -9.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -47.5	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -35.0		
e		% / 月	街路 画地	交通・接近 行政	環境 その他	街路 行政	交通・接近 その他	環境		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,000 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		郡部の人口が少ないまちであり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため						

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

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

鑑定評価額	3,470,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 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	田川郡糸田町字石丸 3 0 6 5 番			地積 (m ²)	304	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)
	長方形 1 : 1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	西 5 m 町道	水道	糸田 900 m	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 110 m、南 100 m、北 100 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 18 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 5 m 町道	交通 糸田駅 北西方 900 m	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	旧態依然とした住宅街区が広がる地域であり、特に大きな変動要因は無い。糸田町の趨勢は人口減少や高齢化の高まりにより減退傾向にあり、地価を押し上げる要因が全くないため、地価は下落傾向が継続している。					
(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	標準価格	11,400 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、糸田町一円の住宅地域。需要者の中心は糸田町在住、又は糸田町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。糸田町は人口減少や高齢化が特に高く、需要は極端に弱含みである。糸田町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により標準価格が求められた。標準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。						
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 補 画地 正 行政 其他
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準 交通 補 画地 正 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 画地 正 行政 其他
	田川 (県) - 2		100	100	[100.0]	11,400	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 14,000 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	11,400	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
(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 11,600 円 / m ²	価格変動状況		(一般的)	人口減少や高齢化が加速しており、不動産に対する需要は極めて弱い。極端に廉価な事例も多く、地価は下落傾向が続いている。		
	- 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	価格変動状況		(地域)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	公示価格 円 / m ²	価格変動状況		(個別的)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %	価格変動状況					

(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	糸田03C - 10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)				
b	糸田03C - 11199	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)				
c	糸田03C - 10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (70,200)				
d	糸田03C - 10601	田川郡糸田町		更地	()	正方形	西6 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	() 14,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,258	$\frac{100}{[129.5]}$	11,010	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	11,000			
b	() 13,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,092	$\frac{100}{[129.5]}$	11,654	画地 0.0 行政 0.0	11,700			
c	() 14,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,563	$\frac{100}{[118.3]}$	11,465	その他 0.0	11,500			
d	() 3,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[52.5]}$	7,083	$\frac{100}{[75.0]}$	9,444	その他 0.0	9,440			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳						エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	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
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 0.0	環境 +27.0	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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 +22.0	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 -0.20	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 -25.0	画地 -47.5	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： 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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		郡部の人口が少ないまちであり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
糸田 (県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	2,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町字丸山 1 1 8 9 番 1 0				地積 (m ²)	236	法令上の規制等
(2) 近隣地域	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 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南 4.5 m 町道	水道	糸田 2.2 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 50 m、南 70 m、北 110 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、			規模	300 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 4 . 5 m 町道	交通 糸田駅 北西方 2.2 km	施設	法令 準都計 (70,200)	規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	旧態依然とした住宅街区が広がる地域であり、特に大きな変動要因は無い。糸田町の趨勢は人口減少や高齢化の高まりにより減退傾向にあり、地価を押し上げる要因が全くないため、地価は下落傾向が継続している。						
(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	9,800 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、糸田町一円の住宅地域。需要者の中心は糸田町在住、又は糸田町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。糸田町は人口減少や高齢化が特に高く、需要は極端に弱含みである。糸田町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公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 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	田川 (県) - 2	[100.0]	100	100	[100.0]	9,780		
(10) 対年象標の基準価の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 10,000 円 / m ²		価格変動要因の	変 動 形 成 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	人口減少や高齢化が加速しており、不動産に対する需要は極めて弱い。極端に廉価な事例も多く、地価は下落傾向が続いている。		
	- 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 〕	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。	
変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

(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	糸田03C-10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)		
b	糸田03C-11199	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)		
c	糸田03C-10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (70,200)		
d	糸田03C-10601	田川郡糸田町		更地	()	正方形	西6 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	() 14,287	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	14,258	100 [149.3]	9,550	街路 0.0 交通・接近 0.0	9,550	
b	() 13,888	100 [100.0]	[97.8] 100	100 [/]	100 [90.0]	15,092	100 [149.3]	10,109	環境 0.0	10,100	
c	() 14,197	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	13,563	100 [138.7]	9,779	画地 0.0	9,780	
d	() 3,764	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [52.5]	7,083	100 [87.4]	8,104	行政 0.0 その他 0.0	8,100	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +13.5	環境 +29.0	画地 -2.0	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 +13.5	環境 +29.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +13.5	環境 +26.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 +13.5	環境 -23.0	画地 -47.5	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： 9,800 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。								
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g)
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		郡部の人口が少ないまちであり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため					

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
糸田 (県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	6,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡糸田町字岩ヶ迫 1 8 6 9 番 2			地積 (m ²)	607	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)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並び県道沿いの住宅地域	東 7 m 県道	水道	糸田 1.2 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 230 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 m ² 程度、形状 正方形				
	地域的特性	特記 なし		街 7 m 県道	交通 糸田駅 南西方 1.2 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	旧態依然とした住宅街区が広がる地域であり、特に大きな変動要因は無い。糸田町の趨勢は人口減少や高齢化の高まりにより減退傾向にあり、地価を押し上げる要因が全くないため、地価は下落傾向が継続している。						
(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	標準価格	10,900 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、糸田町一円の住宅地域。需要者の中心は糸田町在住、又は糸田町及びその周辺の市町に地縁性を有する最終需要者が中心となっている。糸田町は人口減少や高齢化が特に高く、需要は極端に弱含みである。糸田町内の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、取引の中心価格帯は総額で 2 5 0 0 万円、土地のみであれば 5 0 0 万円以下が中心となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により標準価格が求められた。標準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い標準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 補 画地 正 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	田川 (県) - 2		100	100	[100.0]	10,900		-5.0 +13.0 +20.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 14,000 円 / m ²	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [128.8]	100			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 11,100 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	人口減少や高齢化が加速しており、不動産に対する需要は極めて弱い。極端に廉価な事例も多く、地価は下落傾向が続いている。			
	- 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)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 %	(個別的)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

(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	糸田03C - 10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)					
b	糸田03C - 11199	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	南5 m町道		準都計 (70,200)					
c	糸田03C - 10403	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ長方形	西4 m町道 北4 m 準角地		準都計 (70,200)					
d	糸田03C - 10601	田川郡糸田町		更地	()	正方形	西6 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	() 14,287	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	14,258	$\frac{100}{[136.1]}$	10,476	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,500				
b	() 13,888	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	15,092	$\frac{100}{[136.1]}$	11,089	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,100				
c	() 14,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,563	$\frac{100}{[122.3]}$	11,090	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	11,100				
d	() 3,764	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[52.5]}$	7,083	$\frac{100}{[78.6]}$	9,011	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	9,010				
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	[100.0] 100				
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳						
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.5	環境 +29.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.5	環境 +29.0
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 +5.5	環境 +29.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.5	環境 +29.0
c	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.5	環境 +22.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.5	環境 +22.0
d	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 +5.5	環境 -24.0	画地 -47.5	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.5	環境 -24.0
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	街路	交通・接近	環境
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 10,900 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 郡部の人口が少ないまちであり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
糸田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男 印

鑑定評価額	3,410,000 円	1㎡当たりの価格	15,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	田川郡糸田町川宮字ウド1938番8				地積 (㎡)	220	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	店舗兼住宅 RC 2	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ近隣商業地域	北11.8 m 県道	水道	糸田150 m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m			標準的使用	店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 なし		街 11.8 m 県道	交通 糸田駅 南方150 m	法令 準都計 (70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地であるが空き店舗が多く、域内人口が少ないため商業地としての賑わいはない。地域の趨勢は衰退傾向が継続しており、改善の見込みもないため、地価は今後とも下落傾向が続くものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	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 15,500 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、糸田町内及び隣接市町において商業地域を形成している範囲。需要者の中心は従来どおり同一需給圏に地縁性をもつ個人事業者であり、昨今の景気低迷から需要は極端に減少している。また、店舗経営者の高齢化、営業不振などから近隣地域内において新規店舗の出店などなく、新規設備投資もなされていないことから地域内も建物の老朽化も著しい。このような地域の実情から取引は極めて少なく中心的な価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、糸田町は賃貸市場が成立していないため、適切な純収益の把握が困難であり収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の規準地との均衡に留意し専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年標準価格	15,900 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 15,900 円/㎡		価格変動状況		(一般的要因)	人口減少や高齢化が加速しており、不動産に対する需要は極めて弱い。極端に廉価な事例も多く、地価は下落傾向が続いている。		
	- 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		要因		(地域要因)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	代表標準地 標準地	-	要因		(個別的要因)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円/㎡	の					
	変動率	年間 -2.5 %	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	田川03C - 11210	田川市		建付地	()	不整形	東16 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
b	添田03C - 11397	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西10 m町道		(都) (70,200) 土砂災害特別区域				
c	糸田03K - 10499	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ長方形	北11.8 m県道 東7.2 m 角地		準都計 (80,200)				
d	-				()								
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	() 9,424	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	14,914	$\frac{100}{[96.9]}$	15,391	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	() 11,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,282	$\frac{100}{[76.0]}$	16,161		15,400 16,200			
c	() 13,683	$\frac{100}{[100.0]}$	[94.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.7]}$	14,977	$\frac{100}{[100.0]}$	14,977		15,000			
d	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$						
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 -5.0	環境 0.0	画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.33	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 -20.0	画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.30	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 0.0	画地 -13.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 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
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： 15,500 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 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 郡部の人口が少ないまちであり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため						

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