

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	5,570,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 7月 4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佛ノ膝1861番8				地積 (㎡)	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)	
	長方形 1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東8.5m 町道	水道	糸田800m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 150m、南 130m、北 200m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 20m、規模			300㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 8.5m町道	交通 糸田駅北方800m	法令 準都計 (70,200)			
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。							
(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 13,900 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一円の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有するエンドユーザーである。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、不動産取引は活発とは言えず、地価は軟調に推移している。したがって、不動産に対する需要が乏しいことから、新規の宅地開発は少なく、取引の中心は中古住宅である。中心となる価格帯は土地のみで5百万円前後である。								
(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、戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	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
	田川(県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]				
	13,900 円/㎡	100	[100.0]	[99.8]	100	13,900			
(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 14,000 円/㎡		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 糸田町の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。					
	- 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/㎡			〔地域要因〕 最寄り駅まで徒歩圏内の比較的区画整然とした住宅地域であるが、有効需要の減退から取引は低調である。					
	変動率 年間 -0.7% 半年間 %			〔個別的要因〕 個別的要因に格別の変動はない。					

(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04C - 10297	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ整形	東6 m町道 西4 m 二方路		準都計 (80,200)				
b	川崎04C - 10804	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西6 m町道		(都) (70,200)				
c	田川04C - 10904	田川市		更地	()	ほぼ整形	北7 m市道 南西6 m 南5.7 m 三方路		(都) (80,200)				
d	川崎04C - 11509	田川郡川崎町		底地	()	ほぼ台形	北東4 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	() 13,978	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	13,701	$\frac{100}{[98.9]}$	13,853	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	13,900			
b	() 12,564	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	13,172	$\frac{100}{[98.6]}$	13,359	0.0 0.0 0.0	13,400			
c	() 11,641	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[74.4]}$	15,647	$\frac{100}{[108.0]}$	14,488	0.0	14,500			
d	() 6,757	$\frac{100}{[60.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,239	$\frac{100}{[88.9]}$	12,642	0.0	12,600			
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 +4.0	環境 -2.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 -5.0	画地 -5.0	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 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 -25.6	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	限定価格	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +4.0	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
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： 13,900 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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 4 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, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 糸田(県) - 2, 福岡県, 福岡第2, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,410,000 円, 1 m²当たりの価格, 11,300 円 / m²

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 4年1月], 円 / m², 1.1 倍, 倍率種別, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 田川郡糸田町字石丸3065番, 形状 長方形 1:1.2, 敷地の利用の現況 住宅 W1, 周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅が多い既成住宅地域, 接面道路の状況 西5m町道, 供給処理施設状況 水道, 主要な交通施設との接近の状況 糸田900m, 準都計 (70,200), (その他). (2) 近隣地域: 範囲 東 70m, 西 110m, 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 16m, 奥行 約 18m, 規模 300m程度, 形状 長方形, 地域的特性 特記 特にない, 街路 5m町道, 交通 糸田駅北西方900m, 法令 準都計 (70,200), 規制, 地域要因の将来予測 地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。 (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 11,300 円 / m², 収益還元法 収益価格 / 円 / m², 原価法 積算価格 / 円 / m², 開発法 開発法による価格 / 円 / m², (6) 市場の特性 同一需給圏は糸田町内一円の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有するエンドユーザーである。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、不動産取引は活発とせず、地価は軟調に推移している。したがって、不動産に対する需要が乏しいことから、新規の宅地開発は少なく、取引の中心は中古住宅である。中心となる価格帯は土地のみで5百万円前後である。 (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、戸建住宅を中心に空地も介在する既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、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, 標準地番号 -, 時点修正 [], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [], 対象基準地の標準価格 (円 / m²) 100, 内訳 標準化補正 行政 その他, (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号 田川(県) - 2, 前年指定基準地の価格 13,900 円 / m², 時点修正 [100.0], 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 [100.0], 対象基準地の標準価格 (円 / m²) 11,000, 内訳 標準化補正 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 11,400 円 / m², - 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 / m², 変動率 年間 -0.9%, 半年間 % の 変動状況要因 (一般的要因) 糸田町の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。 (地域要因) 最寄り駅まで徒歩圏内の既成住宅地域であるが、有効需要の減退から取引は低調である。 (個別的要因) 個別的要因に格別の変動はない。

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04C - 10203	田川郡糸田町		建付地	()	長方形	南東12 m町道			準都計 (70,200)	
b	福智04C - 11301	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	北西7.5 m町道 南東2 m 準角地			準都計 (80,200)	
c	福智04C - 11302	田川郡福智町		更地	()	台形	北東6 m町道			準都計 (70,200)	
d	田川04C - 11404	田川市		建付地	()	長方形	南6 m市道			(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	() 6,765	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [70.0]	100 [100.0]	9,626	100 [84.5]	11,392	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,400	
b	() 9,599	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [80.8]	11,880	100 [97.9]	12,135	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,100	
c	() 9,935	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [95.0]	10,458	100 [95.4]	10,962	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,000	
d	() 10,286	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	10,286	100 [96.4]	10,670	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,700	
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 -0.06	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 -18.0	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 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0	画地 -19.2	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 +5.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -10.0	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： 11,300 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田 (県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	2,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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
	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 特にない		街 4.5 m 町道	交通 糸田駅北西方 2.2 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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	9,700 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内一円の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有するエンドユーザーである。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、不動産取引は活発とは言えず、地価は軟調に推移している。したがって、不動産に対する需要が乏しいことから、新規の宅地開発は少なく、取引の中心は中古住宅である。中心となる価格帯は土地のみで 5 百万円前後である。							
(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、糸田町の外縁部に所在する既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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 補 正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 交通 要 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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 街路 交通 補 正 画地 行政 その他	
	田川 (県) - 2		100	100	[100.0]	9,600	0.0 地 街路 交通 +10.0	
	前年指定基準地の価格 13,900 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]		0.0 要 環境 +33.0	
		100	[100.0]	[144.8]	100		0.0 因 行政 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 9,800 円 / m ²		価格 変動 形成 要因 の	(一般的 要因)	糸田町の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。			
	- 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)	糸田町の外縁部に位置する既成住宅地域であり、有効需要の減退から取引は低調である。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %	(個別的 要因)	個別的要因に格別の変動はない。			

(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04C - 10201	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ台形	東4 m町道 南5 m 角地		準都計 (80,200)				
b	糸田04C - 11002	田川郡糸田町		更地	()	不整形	北11.5 m県道 北西6 m 角地		準都計 (80,200)				
c	大任04C - 10801	田川郡大任町		建付地	()	不整形	南東6 m町道		準都計 (70,200)				
d	田川04C - 10401	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	南西4 m市道		(都) 1低専 (40,60)				
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	() 8,669	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	8,532	$\frac{100}{[87.3]}$	9,773	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	9,770			
b	() 6,671	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	7,620	$\frac{100}{[82.7]}$	9,214	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	9,210			
c	() 7,429	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.5]}$	8,619	$\frac{100}{[91.8]}$	9,389	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	9,390			
d	() 9,019	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,019	$\frac{100}{[91.1]}$	9,900	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0	9,900			
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 -1.0	交通・接近 +5.0	環境 -16.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 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 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0	画地 -12.8	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -14.5	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 -1.0	交通・接近 +15.0	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
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： 9,700 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) - 4	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	6,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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	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
(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)	
	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	(その他)	
(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 特にない		街 7 m 県道	交通 施設	糸田駅南西方 1.2 km	法令 準都計 (70,200) 規制	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は戸建住宅地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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	10,800 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内一円の戸建住宅地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有するエンドユーザーである。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、不動産取引は活発とせず、地価は軟調に推移している。したがって、不動産に対する需要が乏しいことから、新規の宅地開発は少なく、取引の中心は中古住宅である。中心となる価格帯は土地のみで 5 百万円前後である。							
(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、戸建住宅を中心に空地も介在する既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、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	
	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 補正 画地 行政 其他	
	田川(県) - 2	[100.0]	100	100	[100.0]	10,500	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 10,900 円 / m ²		価格変動形成要因	一般的な要因	糸田町の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。			
	- 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				地域的要因	戸建住宅のほか未利用地も多く残る既成住宅地域であり、有効需要の減退から取引は低調である。		
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に格別の変動はない。		

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04C - 10202	田川郡糸田町		更地	()	ほぼ台形	東4 m町道 南5 m 角地		準都計 (80,200)		
b	田川04C - 11410	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北東3 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
c	田川04C - 11413	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東5.5 m市道		(都) (70,200)		
d	福智04C - 11306	田川郡福智町		底地	()	ほぼ台形	北西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	() 8,593	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	8,457	100 [77.6]	10,898	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,900	
b	() 11,700	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,700	100 [110.4]	10,598	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,600	
c	() 8,957	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [85.7]	10,420	100 [99.0]	10,525	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	10,500	
d	() 7,574	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [81.0]	9,351	100 [92.6]	10,098	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	10,100	
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 -0.08	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 -20.0	画地 +1.0	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 -4.0	交通・接近 +15.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -14.3	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 +5.0	環境 -10.0	画地 -19.0	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： 10,800 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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	有限会社フィールズ鑑定法人
糸田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	3,320,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 11 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 4 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 1 9 3 8 番 8				地積 (m ²)	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	店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模		200 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		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	地域要因に格別の変動要因はなく、利用状況は近隣商業地域として安定していることから、今後、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地				(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	15,100 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	同一需給圏は糸田町及び周辺市町の商業地域が所在する圏域であり、需要者の中心は糸田町及び周辺市町に地縁を有する個人事業者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、不動産取引は活発とは言えず、地価は軟調に推移している。したがって、不動産に対する需要が乏しいことから、新規の出店はほぼない。このため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難な状況にある。							
(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、店舗併用住宅を中心に一般住宅も介在する近隣商業地域であり、利用状況は自己事業用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、標準価格について検討を行う。採用した取引事例は糸田町及び周辺市町の商業地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、周辺基準地価格との均衡に留意し、さらに地域内の最近の市場動向も勘案のうえ、標準価格をもって、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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 要 交 因 通 其 環 他 境 所 行 有 政 其 其 他 其
(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 地 訳 路 域 補 交 交 正 通 通 画 環 環 地 境 境 正 画 行 正 地 政 其 其 其 他 他 他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街 域 路 要 交 因 通 其 環 他 境 所 行 有 政 其 其 他 其
(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 15,500 円 / m ²		価格変動状況		(一般的要因)	糸田町の人口は減少しており、高齢化率が上昇している。		
	- 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 -		要因		(地域要因)	地域住民向けの近隣商業地域であるが、店舗が一部に見られる程度で商況は冴えない。		
	公示価格 円 / m ²		要因		(個別的要因)	個別的要因に格別の変動はない。		
	変動率	年間 -2.6 %	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	糸田04C - 10299	田川郡糸田町		建付地	()	不整形	東4 m町道 西2.5 m 二方路		準都計 (80,200)				
b	川崎04C - 10802	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道 北東5 m 二方路		(都) (80,200)				
c	福智04C - 11304	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ台形	北西11 m町道 南西7 m 準角地		準都計 (80,200)				
d	田川04C - 10999	田川市		建付地	()	ほぼ台形	南西9.5 m県道		(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	() 15,640	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.9]}$	16,283	$\frac{100}{[90.3]}$	18,032	街路 交通・ 0.0	18,000			
b	() 11,976	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[71.4]}$	16,689	$\frac{100}{[106.7]}$	15,641	接近 環境 0.0	15,600			
c	() 14,230	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	14,685	$\frac{100}{[97.0]}$	15,139	画地 行政 0.0	15,100			
d	() 5,407	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[37.5]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	15,019	$\frac{100}{[100.0]}$	15,019	その他 0.0	15,000			
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 -0.10	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 0.0	画地 -5.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	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 +10.0	画地 -28.6	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	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 0.00	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 0.0	画地 -4.0	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： 15,100 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			% / 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 自用の店舗が中心であり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