

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネスパートナーズ
小竹(県) - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一 印

鑑定評価額	2,600,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 25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	鞍手郡小竹町大字御徳字雀堂1795番10				地積(㎡)	292	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 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西5m町道	水道	勝野1.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 270m、西 250m、南 300m、北 350m		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 ほぼ整形							
	地域的特性	特記 特にない。		街 5m町道	交通 勝野駅 南方1.7km	法令 (都)(70,200)					
	地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、今後も現状の住環境を維持すると予測する。周辺地域も含めて不動産取引は低調であり、地価水準はなお弱含みで推移すると予測する。									
(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		9,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、鞍手郡小竹町、鞍手町及び宮若市に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁の選好性を有する居住者であり、都市部からの流入は考えにくい。人口減少及び高齢化の進行等により、不動産需要は減退している。市場の中心価格帯は、土地は、規模によるが300万円前後、中古住宅は、築年数や品等、規模等にもよるが700万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めたものであり信頼性が高い。対象地は実需（戸建住宅）を主とした一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、他の規準地とのバランスを踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価示準格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通要因行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
			100	[]	[]	100					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,000 円/㎡		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 -		価格変動状況 要因		(一般的要因)	町内では、工場進出や価格競争力のある店舗出店も見られるが、人口の減少傾向は明確で、宅地の需要動向は低調下にある。			
	公示価格 円/㎡				価格変動状況 要因		(地域要因)	地域要因に変動はない。			
	変動率		年間 -1.1%		価格変動状況 要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(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	小竹1C - 51	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m町道		(都) (70,200)				
b	鞍手31K - 1105	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m町道		(都)近商 (80,200)				
c	鞍手1C - 1151	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ長方形	北6 m町道 西4 m 東4 m 三方路		(都)1低専 (50,80)				
d	鞍手31K - 1106	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北西8 m県道		(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	() 7,563	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,457	$\frac{100}{[93.1]}$	8,010	街路 交通・ 0.0	8,010			
b	() 4,903	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,757	$\frac{100}{[108.9]}$	8,960	接近 環境 0.0	8,960			
c	() 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	10,020	$\frac{100}{[111.1]}$	9,019	画地 行政 0.0	9,020			
d	() 11,364	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,564	$\frac{100}{[133.9]}$	9,383	その他 0.0	9,380			
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 -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	売急ぎ	% / 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 +10.0	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 0.00	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 +10.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,000 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			既成市街地の住宅地で、原価法適用に必要な資料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						
	賃貸借市場が形成されておらず、標準的な純収益や還元利回りの把握ができないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
小竹(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	2,440,000 円	1㎡当たりの価格	7,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.0 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	鞍手郡小竹町大字南良津字丸山1989番8				地積(㎡)	343	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)		
	不整形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西3m町道	水道、下水	勝野1.7km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 70m、北 80m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 22m、奥行 約 20m、規模 340㎡程度、形状 不整形							
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	3m町道	交通施設	勝野駅 南西方1.7km	法令(都)(70,200)規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,100 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、小竹町及び隣接市町に存する住宅地域である。需要者の中心は主として小竹町及び周辺市町へ通勤するサラリーマン層及び地縁を有する個人である。人口減少及び高齢化傾向は変わらず、生活利便性も芳しくないことから需要は弱含みである。小竹町の取引自体が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地の規模にもよるが300万円前後が目安になると考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域はアパート等の賃貸物件は見られず、戸建住宅が支配的な地域であると判断され、収益還元法の適用は見送った。比準価格は同一需給圏内の信頼性のある取引事例を採用し、規範性は高い。従って、比準価格を標準とし、指定基準地との均衡を検証の上で、さらに周辺住宅地の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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	街路交通環境補正行政その他	
	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/㎡)	内訳	標準化補正行政その他	
	小竹(県) - 1	[98.9]	100	100	[100.0]	6,910		街路交通環境補正行政その他	
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[100.0]	6,910		街路交通環境補正行政その他	
(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		価格変動形成要因	一般的な要因	地域要因	個別的要因			
	継続 新規 前年標準価格 7,200 円/㎡								
- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		公示価格		円/㎡		変動率 年間 -1.4% 半年間 %	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	小竹1C - 1251	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ整形	南東3.6m町道		(都) (70,200)		
b	小竹1C - 51	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5m町道		(都) (70,200)		
c	小竹31K - 1103	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ正方形	北東4m町道		(都) (70,200)		
d	宮若1C - 156	宮若市		建付地	()	長方形	西4m市道		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	() 5,033	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [60.0]	100 [95.0]	8,768	100 [118.8]	7,380	街路 交通・ 0.0	7,380	
b	() 7,563	100 [100.0]	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	7,457	100 [110.0]	6,779	接近 環境 0.0	6,780	
c	() 9,347	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	9,300	100 [132.6]	7,014	画地 行政 0.0	7,010	
d	() 8,445	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,411	100 [116.3]	7,232	その他 0.0	7,230	
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 -0.09	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 +20.0	画地 -5.0	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 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +14.0	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： 7,100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	自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域で、賃貸住宅は殆どなく、賃貸市場が未成熟であるため。						

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

(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	小竹31K - 1103	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ正方形	北東4m町道		(都) (70,200)		
b	鞍手1C - 351	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	西6m町道 南5m 角地		(都) (70,200)		
c	鞍手31K - 405	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	東4m町道 南6m 角地		(都)近商 (90,200)		
d	鞍手1C - 1157	鞍手郡鞍手町		更地	()	ほぼ台形	南東8m町道		(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	() 9,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,300	$\frac{100}{[80.0]}$	11,625	街路 交通・ 0.0	11,600	
b	() 8,130	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.2]}$	13,165	$\frac{100}{[102.0]}$	12,907	接近 環境 0.0	12,900	
c	() 14,923	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,416	$\frac{100}{[110.0]}$	13,105	画地 行政 0.0	13,100	
d	() 15,049	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,004	$\frac{100}{[114.4]}$	13,115	その他 0.0	13,100	
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 -0.06	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	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		行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	% / 月 -0.11	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 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0
			画地 -38.8	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	% / 月 -0.05	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	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 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	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他		行政	その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,200円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法を適用する資料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 賃貸借市場が形成されておらず、標準的な純収益や還元利回りの把握ができないため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 小竹(県) - 4, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,100 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 3日.

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

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	小竹1C - 1251	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ整形	南東3.6m町道		(都) (70,200)		
b	鞍手1C - 358	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	南西5m未舗装道路		(都) (60,200)		
c	鞍手1C - 1156	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北8m町道		(都) (60,200)		
d	鞍手1C - 352	鞍手郡鞍手町		更地	()	台形	西3.5m町道		(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	() 5,033	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [60.0]	100 [95.0]	8,768	100 [106.7]	8,217	街路 交通・ 0.0	8,220	
b	() 3,735	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [50.0]	7,470	100 [94.1]	7,938	接近 環境 0.0	7,940	
c	() 6,895	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	7,661	100 [96.9]	7,906	画地 行政 0.0	7,910	
d	() 8,509	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [/]	100 [98.0]	8,605	100 [101.9]	8,445	その他 0.0	8,450	
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 -0.09	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 -5.0	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 -1.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -50.0	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 0.0	環境 -5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	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 +5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,100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			既成市街地のため原価法を適用する資料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 賃貸借市場が形成されておらず、標準的な純収益や還元利回りの把握ができないため。						

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 総研
小竹(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 吉崎 武雄 印

鑑定評価額	4,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 8 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 6 月 24 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	鞍手郡小竹町大字新多字十二割 1 5 1 1 番 7 ほか 2 筆				地積 (m ²)	373	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)	(その他)
	1.5 : 1	店舗 S 1	店舗併用住宅、一般住宅等が混在する路線商業地域	北14 m 県道、東側道	水道	小竹1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 23 m、奥行 約 16 m、			規模	370 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 1 4 m 県道	交通 小竹駅 西方1.3 km	法令 (都) (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は県道に接面するも交通量が少なく、低層店舗が点在する程度であり、今後も大きな変動はないものと予測される。不動産市況は低迷しており、地価水準は弱含みで推移していくものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		12,900 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、概ね小竹町及び隣接市町の低層店舗等がみられる地域である。需要者は、主として周辺住民を対象としたサービス業、小売業等の店舗展開を目指す自家営の事業者等であるが、人口減少及び高齢化傾向、さらには周辺地域の大型店舗への顧客流出を受け、需要は弱含みである。商業地に限らず小竹町の取引自体が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地の規模にもよるが 5 0 0 万円前後が目安になると思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域を含む小竹町は店舗等の賃貸需要は限定的で市場は未成熟の為、収益還元法の適用は見送った。また町内で商業地の取引事例収集は困難であり、周辺市町より信頼性のある取引事例を採用し、比準価格の査定を行った。従って、比準価格を標準とし、他の基準地等との均衡を検証の上で、さらに周辺商業地の需給動向を勘案し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街 路 街 路 標準 交通 化 環 境 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	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 街 路 標準 交通 化 環 境 補 正 画 地 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 13,100 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 形 成 要 因 の 状 況
	変動率	年間 -1.5 %	半年間 %	(一般的 要因) 当町の商業地域は国道 2 0 0 号沿いの一部に小規模店舗等が存する程度で、老朽化や閉鎖店舗等も多く見られる。 (地域 要因) 県道に接面するも交通量は少なく、周辺に新規出店等は全くない。商業地としての繁华性はきわめて低い。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。				

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	小竹31K - 1103	鞍手郡小竹町		建付地	()	ほぼ正方形	北東4m町道		(都) (70,200)		
b	宮若1C - 651	宮若市		更地	()	ほぼ長方形	東13m市道 南4.5m 角地		(都) (70,200)		
c	直方01C - 11102	直方市		建付地	()	長方形	北東5m市道		(都)準工 (60,200)		
d	中間01C - 10903	中間市		建付地	()	不整形	北8.2m市道 南西5.5m 角地		「調区」 (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 9,347	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,300	$\frac{100}{[81.6]}$	11,397	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	11,700	
b	() 15,789	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	15,523	$\frac{100}{[120.0]}$	12,936	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	13,300	
c	() 14,030	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[80.0]}$	19,486	$\frac{100}{[134.4]}$	14,499	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	14,900	
d	() 12,816	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[80.8]}$	15,830	$\frac{100}{[117.6]}$	13,461	街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	13,900	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 交通・ 0.0 接近 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
									[103.0] 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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 +1.0	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 -4.0	交通・接近 0.0	環境 +40.0	画地 -20.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	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 +20.0	画地 -19.2	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由									[比準価格 : 12,900 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 賃借需要が極めて限定的で、賃貸市場が存在しない						

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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

鑑定評価書（令和元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 小竹(県) 9 - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 192,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 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 table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 台形 1:4, 敷地の利用の現況, 倉庫兼工場 S1, 周辺の土地の利用の状況, 中規模工場、倉庫等のほかに空地の見られる工業地域, 接面道路の状況, 南西7.5m町道、北西側道, 供給処理施設状況, 水道, 主要な交通施設との接近の状況, 勝野2.4km, 法令上の規制等, (都)(70,200), (その他)(80,200). (2) 近隣地域: 範囲, 東450m、西300m、南250m、北200m, 標準的使用, 中規模工場地, 標準的画地の形状等, 間口約100m、奥行約400m、規模40,000㎡程度、形状ほぼ長方形, 地域的特性, 特記事項, 法地の緑化利用が見られる, 街路, 7.5m町道, 交通施設, 勝野駅 南方2.4km, 法令規制, (都)(70,200), 地域要因の将来予測, 国内における工場建設は進出コストのほか、公共公益施設の利便性を備えた工業団地を指向しており、旧来型の当該工業団地の市場性はやや低位のものになると予測する。 (3) 最有効使用の判定: 中規模工場地, (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 4,500 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、筑豊地区に存する内陸型工業団地である。主な需要者は、建設資材、原材料及び自動車関連企業等が中心である。工業団地内の場合、供給は地方公共団体が大半をおこなっており古い団地では企業間売買も散見される。需要は企業の進出意欲が大きく、取引動向は良好に推移している。市場の中心価格帯は、土地は標準的画地規模40,000㎡で2億円程度である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、同一需給圏内の類似地域に所在する多数の取引事例を収集し規範性の高い事例を選択して試算価格を求めたものであり信頼性が高い。工場地等は、自己使用目的で土地を所有されており、賃貸事例は把握できないため収益価格は試算できなかった。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、他の規準地とのバランスを踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格価と格しをた: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地街路区域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, 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, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地街路区域交通要環境行政その他. (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 4,600 円/㎡, -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率 年間 -2.2% 半年間 % 変動形状要因の (一般的要因) 町内では、工場進出や価格競争力のある店舗出店も見られるが、人口の減少傾向は明確で、宅地の需要動向は低調下にある。 (地域要因) 既存の工業団地であり、地勢や街路条件などが劣り、需要は公共施設が整った小竹団地に移っている。 (個別的要因) 個別的要因に変動はない。

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	小竹1C - 1252	鞍手郡小竹町		更地	()	ほぼ台形	北8.7 m町道		(都) (70,200)		
b	鞍手1C - 1158	鞍手郡鞍手町		建付地	()	ほぼ長方形	北西8 m県道 東5 m 二方路		(都) (60,200)		
c	鞍手1C - 357	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	北西10 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
d	鞍手1C - 358	鞍手郡鞍手町		更地	()	不整形	南西5 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	() 3,941	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	3,941	100 [90.9]	4,336	街路 交通・ 0.0	4,340	
b	() 6,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	5,878	100 [111.1]	5,291	接近 環境 0.0	5,290	
c	() 2,381	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	2,646	100 [86.5]	3,059	画地 行政 0.0	3,060	
d	() 3,735	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [50.0]	7,470	100 [107.8]	6,929	その他 0.0	6,930	
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -20.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 -50.0	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： 4,500 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			既成市街地のため原価法を適用する資料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		工場の賃貸借市場が形成されておらず、標準的な純収益や還元利回りの把握ができないため。						

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