

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	かねしげ不動産鑑定事務所
添田(県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	3,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	田川郡添田町大字庄字八タイ 9 1 3 番 1 外				地積 (m ²)	288	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 1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに農地等が見られる駅に近い住宅地域	西 5 m 町道	水道	西添田 160 m		(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 5 m 町道	交通 施設	西添田駅 西方 160 m	法令 (都) (70,200)	規制 土砂災害警戒区域	
	地域要因の将来予測	地域変動要因等は確認されず土地利用は概ね現状維持程度と予測。地価下落圧力は強く、地価は当面、軟調な推移と予測するが、鉄道最寄駅への接近状況や総額の観点での値ごろ感等もあり、地価下落幅は縮小傾向にある。							
(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	10,500 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	同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。近隣地域は鉄道最寄駅に近いところに所在しており、生活利便施設等の接近状況にも恵まれたところであるが、添田町が抱える社会構造的背景を映して地価下落圧力は依然として強く、地価は弱い動きでの推移が続いている。取引規模がまちまちで、件数も多くはないことから、取引の中心価格帯について、一概には指摘できない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が十分に成熟していないことから収益還元法の適用を断念したが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己が居住する目的での不動産取引が中心と理解されることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高い。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、鑑定評価額を決定した。								
(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	川崎(県) - 2	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 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
	前年指定基準地の価格	8,400 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	10,400		
			100	[100.0]	[80.6]	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 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		価格変動状況要因	変動形成要因	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響に留意の要。添田町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均を大きく上回る。		
	代表標準地 標準地	標準地	公示価格	円 / m ²			地域要因に大きな変動は認められないが、最寄駅や生活利便施設等への接近状況等が好感され、地価下落幅は近年、僅少なものに留まる。		
	変動率	年間 -0.9 %	半年間	%	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	川崎05C - 10903	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南東6 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
b	川崎05C - 10999	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	南西5.4 m町道 東5.7 m 角地		(都) (80,200)				
c	田川05C - 11402	田川市		更地	()	袋地等	北東8 m県道		(都) (70,200)				
d	田川05C - 11403	田川市		更地	()	不整形	北5.5 m市道 西4 m 二方路		(都) (80,200)				
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	() 8,686	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	10,541	$\frac{100}{[101.1]}$	10,426	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	10,400			
b	() 7,565	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[82.4]}$	9,117	$\frac{100}{[89.0]}$	10,244	画地 0.0 行政 0.0	10,200			
c	() 9,925	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[68.4]}$	14,510	$\frac{100}{[136.3]}$	10,646	その他 0.0	10,600			
d	() 8,189	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[77.3]}$	10,594	$\frac{100}{[99.8]}$	10,615	その他 0.0	10,600			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	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 +10.0	画地 -17.6	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 0.0	交通・接近 -11.0	環境 0.0	画地 -17.6	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 +3.0	交通・接近 -2.0	環境 +35.0	画地 -31.6	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 -5.0	環境 +5.0	画地 -22.7	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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。				
(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		近隣地域は駅に近い住宅地域ではあるが、共同住宅等の収益物件は皆無で、加えて、地域の周辺では未だ農地等の低未利用地も多く確認される等、賃貸市場が十分に成熟しているとは言いがたい。また、当該地域において規範性ある適切な賃貸事例を収集することも困難である。したがって本件では、収益価格は試算しないこととした。					

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	かねしげ不動産鑑定事務所
添田(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	4,250,000 円	1㎡当たりの価格	9,550 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 11日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3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	田川郡添田町大字添田字前畑3001番5外				地積(㎡)	445	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)	
	正方形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	東4.5m町道	水道	西添田1.8km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 40m、西 30m、南 120m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 20m、			規模	400㎡程度、形状 ほぼ正方形		
	地域的特性	特記 特になし		街路	4.5m町道	交通施設	西添田駅 北東方1.8km 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	9,550 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	同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。街路条件や地勢、周辺環境等による地価への影響の多寡が顕現化して久しいが、添田町内における少子高齢化や人口減少等、社会構造的な影響を背景に、総じて見れば地価は弱動きでの推移が続いている。取引される規模がまちまちであり、取引件数も多くはないことから、取引の中心となる価格帯について一概には指摘できない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が十分に成熟していないことから収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自己が居住する目的での不動産取引が中心と理解されることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高い。したがって、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、指定基準地からの検討も踏まえたうえで、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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/㎡)	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	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 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	川崎(県) - 2	[99.4]	100	100	[100.0]	9,450	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 -15.0 0.0 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 9,600 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響に留意の要。添田町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均を大きく上回る。			
	- 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	地域要因に大きな変動は認められないが、各種生活利便施設への接近状況等が好感される形で、地価下落幅は僅少なものに留まる。		
変動率 年間 -0.5% 半年間 %				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	田川05C - 11430	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	北5.5 m市道		(都) (70,200)		
b	田川05C - 10818	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東4.5 m市道		(都) (70,200)		
c	田川05C - 11418	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北東4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
d	田川05C - 10897	田川市		更地	()	ほぼ長方形	南4.9 m市道		(都) 1住居 (60,196)		
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	() 13,151	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	13,177	100 [137.7]	9,569	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	9,570	
b	() 11,209	100 [100.0]	[100.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,231	100 [116.4]	9,649	環境 0.0 画地 0.0	9,650	
c	() 8,108	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [60.0]	100 [100.0]	13,513	100 [136.3]	9,914	行政 0.0	9,910	
d	() 7,610	100 [100.0]	[100.6] 100	100 [/]	100 [70.0]	10,937	100 [122.4]	8,935	その他 0.0	8,940	
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 +0.05	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 +35.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -3.0	環境 +20.0	画地 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 +2.0	環境 +35.0	画地 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 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +20.0	画地 -30.0	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： 9,550 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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(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	近隣地域では共同住宅等の収益物件は確認されず、加えて、地域の周辺では農地等も確認される等、近隣地域の地域的特性を鑑みるに、賃貸市場が十分に成熟しているとは言い難い。また、当該地域において規範性ある適切な賃貸事例を収集することも困難である。以上の理由により、本件では収益還元法は適用しないこととした。							

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	かねしげ不動産鑑定事務所
添田(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	9,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	田川郡添田町大字添田字小深田 1 1 2 8 番 3 外				地積 (m ²)	708	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 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が見られる町役場に近い住宅地域	東3 m 町道	水道	添田450 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 30 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 30 m、		規模	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	3 m 町道	交通 添田駅 北西方450 m	法令 (都) (70,200)	
	地域要因の将来予測	特段の変動要因等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度での推移と予測。地価は当面、軟調に推移すると予測するが、鉄道最寄駅への接近状況に加えて、諸事良好な生活環境等も映じて地価下落幅は縮小傾向にある。						
(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	13,000 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	同一需給圏は添田町を中心に、田川市郡にて形成される住宅地域と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。町内中心部においては一定数の取引が見られるものの、郊外山間部等においては依然として取引低迷の傾向が続く等、当該圏域においても、地価は二極化・個別化の傾向が顕現化している。取引される規模がまちまちであって、取引件数も多くはないことから、不動産取引の中心となる価格帯について指摘することは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的に賃貸市場が成熟していないことから収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自己居住利用目的での不動産取引が中心で、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性が本件の場合は高いと認められる。したがって現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +6.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	添田	- 1					12,600	
	公示価格		[100.0]	100	100	[100.0]		
	14,500 円 / m ²		100	[102.0]	[113.1]	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 0.0 地 街路 +6.0 準 交通 0.0 域 交通 -3.0 化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +2.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 他 その他 0.0
	-							
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		
	円 / m ²		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		価格変動状況		(一般的要因)	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響に留意の要。添田町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均を大きく上回る。		
	- 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		変動状況		(地域要因)	地域要因に大きな変動は認められないが、最寄駅や生活利便施設への接近状況等の恵まれた立地から、地価下落幅は僅少なものに留まる。		
	代表標準地 標準地		要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²	の					
	変動率	年間 -0.8 %	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	川崎05C - 10905	田川郡川崎町		更地	()	不整形	北西5 m町道 南西4 m 角地		(都) (80,200)				
b	添田05C - 10603	田川郡添田町		更地	()	不整形	北西5 m未舗装私道		(都) (70,200)				
c	大任05C - 10701	田川郡大任町		建付地	()	長方形	西4.5 m町道		準都計 (70,200)				
d	田川05C - 11416	田川市		建付地	()	ほぼ整形	北2.4 m道路		(都) 1住居 (60,160)				
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	() 9,013	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.4]}$	10,807	$\frac{100}{[80.5]}$	13,425	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	13,400			
b	() 10,328	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	10,872	$\frac{100}{[84.6]}$	12,851	画地 0.0 行政 0.0	12,900			
c	() 10,896	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,896	$\frac{100}{[89.6]}$	12,161	その他 0.0	12,200			
d	() 11,761	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,801	$\frac{100}{[126.1]}$	13,324	その他 0.0	13,300			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +7.0	交通・接近 -6.0	環境 -20.0	画地 -16.6	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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -10.0	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 +6.0	交通・接近 -11.0	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
d	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 0.0	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		% / 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： 13,000 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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。				
(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		近隣地域は添田町中心部に形成される住宅地域ではあるが、地域的に賃貸市場が成熟していないこともあって、元本価値に即応した適正な賃料水準が形成されているとは言い難い。収益還元法を適用した場合、マイナスもしくは極めて低廉な試算価格が導出される可能性が高く、妥当とは言い難いことから、収益還元法は適用しない。					

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		
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	かねしげ不動産鑑定事務所
添田 (県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	2,310,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		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	田川郡添田町大字野田字トラテ 3 5 7 番 4				地積 (m ²)	482	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		
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	彦山川東側の農地、住宅が所在する農家住宅地域	北 5.5 m 町道	水道	添田 2.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模 500 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	BRT ひこぼしライン (日田彦山線 BRT) が令和 5 年 8 月 2 8 日に開業予定	街路	5 . 5 m 町道	交通施設	添田駅 南東方 2.7 km	
(2) 近隣地域	地域要因の将来予測	土地利用は現状維持程度での推移と予測。農家集落の需要は脆弱で、競合関係にある周辺住宅地等への需要流出の影響も看過できないが、BRT 開業の期待も高まる中、暫時、模様眺め・様子見での地価推移と予測する。						
	(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	4,800 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	同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される住宅地域で、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と把握される。当該圏域においても地価は二極化・個別化の傾向が顕現化しており、一定の取引が見られる町中心部に対して郊外山間部や農家集落等においては域外からの需要流入も多くは期待し難いこと等もあって、弱保合の基調が続いている。取引規模がまちまちで取引件数も多くないことから取引の中心となる価格帯について一概には指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では収益還元法は適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると、自己居住利用目的での不動産取引が中心であることから、市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチである比準価格の規範性が本件では高いと判断される。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、規準価格との均衡にも留意したうえで、適正と判断される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	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 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	添田 - 2	[99.4]	100	100	[100.0]	4,690	標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
(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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 0.0 地 街路 +2.0	
	-	[]	100	100	[]		標準 交通 0.0 域 交通 -2.0	
(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	4,800 円 / m ²	価格変動形成要因	変動状況	要因	
	- 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
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	福智05C - 11012	田川郡福智町		貸家建付地	()	ほぼ長方形	北東4m町道		準都計 (70,200)		
b	香春05C - 10302	田川郡香春町		建付地	()	不整形	南4.5m県道 東6.3m 角地		準都計 (70,200)		
c	福智05C - 11006	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5.8m町道		準都計 (70,200)		
d	糸田05C - 11102	田川郡糸田町		更地	()	不整形	南8m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	() 4,757	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,776	100 [101.9]	4,687	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,690	
b	() 5,988	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	5,905	100 [117.6]	5,021	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	5,020	
c	() 5,711	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	5,888	100 [126.5]	4,655	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,660	
d	() 3,253	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [56.0]	5,786	100 [119.0]	4,862	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	4,860	
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 +0.07	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 +5.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +10.0	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 0.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -3.0	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 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +10.0	画地 -44.0	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： 4,800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			既存の住宅地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。							
(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	近隣地域は町の中心部から離れた既存農家住宅地域である。自家利用が主体の住宅地域であり、地域内には農地も多く見られるという地域的特性を映じて、賃貸市場は未成熟である。また戸建貸家に係る規範性の高い適切な賃貸事例を収集することも困難である。以上の理由より本件では、収益還元法は適用しないこととした。							

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	かねしげ不動産鑑定事務所
添田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 兼重 利彦

鑑定評価額	4,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 11 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 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	田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 番 6				地積 (m ²)	277	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 1:2	店舗 S 2	中小規模店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域	北西10 m 県道	水道	添田460 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 m		標準的使用	店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 23 m、		規模	270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 10 m 県道	交通 添田駅 北西方460 m	法令 (都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	特段の変動要因等は確認されず、土地利用は概ね現状維持程度と予測。商況は依然厳しく、地価は当面、軟調な推移と予測するが、諸事の優位性や総額の観点からの値ごろ感等もあって下落幅の縮小傾向が顕現化している。						
(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	16,800 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	同一需給圏は添田町を中心に田川市郡にて形成される商業地域等と把握され、典型的な市場参加者は添田町に地縁を有する個人と理解される。近隣地域は添田町中心部に所在する既成商業地域で、公共利便施設等への接近状況にも恵まれた立地特性を有するが、商況悪化の影響等もあり地価は未だ弱含みでの推移が続いている。取引される規模がまちまちであり、取引件数自体も多くはないことから、不動産取引の中心となる価格帯について、一概には指摘できない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益還元法は地域的に賃貸市場が成熟していないこともあって適用しなかったが、市場参加者の市場行動に着目すると自家利用目的での不動産取引が中心であるから、本件の場合は市場参加者の市場行動に立脚した価格アプローチの手法である比準価格の規範性は高いと認められる。したがって本件では、現実市場生起の地価現象を如実に反映し、客観的かつ実証的な事例資料に基づき導出された比準価格を標準に、適正と判断される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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 街路 標準 交通 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			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 16,900 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	国内外経済を巡る不確実性の高まりが不動産市場に与える影響に留意の要。添田町の人口は減少傾向で高齢化率も県平均を大きく上回る。	
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	要因	商況悪化の影響は看過できないが、鉄道最寄駅や各種生活利便施設への接近状況等の恵まれた立地を映じて、地価下落幅は僅少に留まる。	
						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	添田05C - 10604	田川郡添田町		建付地	()	不整形	西7 m県道		(都) (70,200)				
b	大任05C - 10702	田川郡大任町		更地	()	不整形	南西9 m県道		準都計 (70,200)				
c	田川05C - 10812	田川市		更地	()	ほぼ長方形	北西4.6 m市道 南東2.7 m 二方路		(都) (70,200)				
d	添田05C - 10602	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西9 m町道		(都) (70,200)				
e	田川05C - 10804	田川市		更地	()	不整形	東7 m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	() 8,795	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	11,549	$\frac{100}{[72.1]}$	16,018	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,000			
b	() 8,339	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[61.6]}$	13,537	$\frac{100}{[83.7]}$	16,173	環境 0.0	16,200			
c	() 13,565	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,565	$\frac{100}{[77.8]}$	17,436	画地 0.0	17,400			
d	() 18,181	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,108	$\frac{100}{[106.7]}$	16,971	行政 0.0	17,000			
e	() 11,087	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[76.3]}$	14,603	$\frac{100}{[78.5]}$	18,603	その他 0.0 [100.0] 100	18,600			
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 -0.04	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 -20.0	画地 -5.0	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 -1.0	交通・接近 -11.0	環境 -5.0	画地 -38.4	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 -7.0	交通・接近 -7.0	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
d	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 -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
e	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 -11.0	環境 -10.0	画地 -23.7	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： 16,800 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			既成市街地に所在しており、適切な造成事例の収集が困難であるため。				
(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		近隣地域は町内中心部の既成商業地域ではあるが、地域的特性を映じて賃貸市場は十分に成熟しておらず、規範性ある適切な事例資料の収集が困難である。収益価格を試算した場合、極めて低廉な価格が導出される可能性も高く妥当とは言い難い。したがって、収益還元法の考え方を斟酌するに留めおき、収益価格の試算は割愛した。					

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