

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 13,900 円/㎡				③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的) 要 因	糸田町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡						
	②変動率						
	年間	0.0 %	半年間	%			
						(地域) 要 因	最寄り駅まで徒歩圏内の区画整然とした住宅地域であり、戸建住宅を選択する一次取得者からの需要が見込まれる。
						(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

糸田(県) - 1 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	糸田06C - 11102	田川郡糸田町		更地	()	台形	西7 m県道 東4 m 二方路		準都計 (80,200)	
b	川崎06C - 10998	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南西2.5 m道路		(都) (70,200)	
c	福智06C - 11095	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	北東19.4 m県道		準都計 (70,200)	
d	田川06C - 10601	田川市		更地	()	ほぼ長方形	東7 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 13,593	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	13,197	$\frac{100}{[95.0]}$	13,892	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	13,900
b	() 11,664	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,869	$\frac{100}{[89.3]}$	14,411		14,400
c	() 15,122	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	15,258	$\frac{100}{[104.9]}$	14,545		14,500
d	() 10,076	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.2]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[72.3]}$	14,104	$\frac{100}{[104.0]}$	13,562		13,600
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 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 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -4.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	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 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 その他 0.0	環境 +6.0		
d	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 -27.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +5.0		
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		
オ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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二

鑑定評価額	3,350,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①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					②地積 (㎡)	302 ()	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)					
	長方形 1：1.2	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既成住宅地域		西5 m 町道	水道	糸田900 m		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 110 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 18 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路	5m町道	交通施設	糸田駅 北西方900 m	法令規制	準都計 (70,200)		
	⑤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、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 11,100 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	同一需給圏は糸田町内の既成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一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで3 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) 公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	田川(県) - 2													
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [131.3]	[100.0] 100	10,800							
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,200 円/㎡				③価格変動状況要因	〔一般的要因〕 糸田町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。								
	①ー 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。								
	②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

糸田(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	糸田06C - 11101	田川郡糸田町		建付地	()	ほぼ整形	北西5.2 m町道		準都計 (70,200)	
b	田川06C - 10709	田川市		建付地	()	ほぼ長方形	東3.3 m市道		(都) (70,200)	
c	田川06C - 10711	田川市		建付地	()	ほぼ整形	西9.3 m県道		(都) 準工 (60,200)	
d	田川06C - 10798	田川市		更地	()	ほぼ整形	南3 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 10,603	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,603	$\frac{100}{[95.0]}$	11,161	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	11,200
b	() 6,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[60.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,832	$\frac{100}{[95.1]}$	11,390		11,400
c	() 10,884	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,884	$\frac{100}{[102.0]}$	10,671		10,700
d	() 10,048	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[84.6]}$	11,877	$\frac{100}{[97.8]}$	12,144		12,100
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 0.0	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	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 -3.0	環境 0.0		
			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 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 0.0		
			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 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0		
			画地 -15.4	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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,100 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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	2,240,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 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	①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					②地積 (㎡)	236	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		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	①範囲	東 170 m、西 50 m、南 70 m、北 110 m			②標準の使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 4. 5 m町道	交通施設	糸田駅 北西方2.2 km		法令規制	準都計 (70,200)	
	⑤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、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 9,500 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の既成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一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで2～3 百万円である。									
(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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	田川(県) - 2									
	前年指定基準地の価格 14,000 円/㎡	[101.4] 100 [100.0]	100 [150.3]	100 [100.0]	9,450					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,600 円/㎡			③ 価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	糸田町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。				
	①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	町中心部まで距離のあ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。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に格別の変動はない。				
	②変動率	年間 -1.0 %	半年間 %							

(1)比準価格算定内訳										
N0	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	川崎06C - 10907	田川郡川崎町			更地	()	不整形	北東3 m道路 南1 m 角地		(都) (70,200)
b	川崎06C - 10999	田川郡川崎町			建付地	()	ほぼ台形	北東5 m町道		(都) (70,200)
c	福智06C - 11097	田川郡福智町			建付地	()	ほぼ長方形	西4.3 m町道		準都計 (70,200) 土砂災害特別区域 土砂災害警戒区域
d	大任06C - 10699	田川郡大任町			建付地	()	ほぼ正方形	東4 m町道		準都計 (70,200)
e	-					()				
N0	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,808	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,676	$\frac{100}{[91.8]}$	9,451	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	9,450
b	() 7,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	7,282	$\frac{100}{[82.4]}$	8,837		8,840
c	() 8,658	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,736	$\frac{100}{[90.9]}$	9,611		9,610
d	() 3,586	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[40.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,965	$\frac{100}{[94.1]}$	9,527		9,530
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
N0	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 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 -7.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 -6.0		
b	正常	%/月 -0.06	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 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -20.0		
c	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +1.0 その他 0.0	環境 -10.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 0.0		
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		
オ比準価格決定の理由						〔比準価格： 9,500 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						
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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	6,430,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	①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					②地積 (㎡)	607	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)								
	正方形	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	①範囲		東 70 m、西 70 m、南 100 m、北 230 m			②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模 400 ㎡程度、形状 正方形													
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		7 m県道		交通施設	糸田駅 南西方1.2 km	法令規制	準都計 (70,200)		
	⑤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、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			10,600 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の既成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一次取得者である。当町は人口減少と高齢化率の上昇から、有効需要が乏しく、地価は軟調に推移している。大規模な宅地開発は見られないものの、最近では、2 区画程度のミニ開発が散見され、建売住宅として新規に供給されている。中心となる価格帯は土地のみで 6 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) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正		街路交通環境画地行政その他		地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []	100 []	[] 100									
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	田川(県) - 2		[101.4] 100		100 [100.0]	100 [137.5]	[100.0] 100	10,300								
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,700 円/㎡					③価格変動状況要因の	(一般的要因) 糸田町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。									
	①ー 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。									
	②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

糸田(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	川崎06C - 10902	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南西6 m町道		(都) (70,200)	
b	添田06C - 10898	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	西3.5 m未舗装道路		(都) (70,200) 土砂災害警戒区域	
c	田川06C - 10103	田川市		更地	()	不整形	北5 m道路 西3 m 東3 m 三方路		(都) 1 住居 (70,200)	
d	田川06C - 10706	田川市		更地	()	ほぼ整形	南東6.4 m市道		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 7,461	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,424	$\frac{100}{[71.3]}$	10,412	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	10,400
b	() 7,329	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,278	$\frac{100}{[66.1]}$	11,011		11,000
c	() 12,291	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.9]}$	13,576	$\frac{100}{[126.2]}$	10,758		10,800
d	() 7,558	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.6]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,603	$\frac{100}{[72.8]}$	10,444		10,400
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 -1.0	交通・接近 -10.0	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			
b	正常	%/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 +7.0	環境 -35.0		
			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 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 +25.0		
			画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.10	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 -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			
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 10,600 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												
①造成事例番号			—			②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)					
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳積算価格 円/㎡								
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
☒ 収益還元法が適用できない場合その理由	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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円/㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ

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	3,230,000 円		1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①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				②地積 (㎡)	220 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準都計 (70,200)
	長方形 1：2	店舗兼住宅 R C 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	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 10 m、北 30 m		②標準的使用		店舗併用住宅地		
	③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
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 1 . 8 m 県道	交通施設	糸田駅 南方150 m	法令規制 準都計 (70,200)
		⑤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、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	比準価格 14,700 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が中心である。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、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、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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準 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	①指定基準地番号	—		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準 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 []	100 []	[] / 100			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－ 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 14,900 円／㎡			③ 価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的要因〕	糸田町の人口は減少が継続しており、高齢化率は県平均値を大きく上回っている。			
	①－ 2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 基準地番号 — 公示価格 円／㎡				〔地域要因〕	地元住民向けの店舗が散見される近隣商業地域あり、商況は以前として芳しくないため取引は低調である。			
					〔個別的要因〕	個別的要因に格別の変動はない。			
	②変動率 年間 -1.3 % 半年間 %								

3 試算価格算定内訳

糸田(県) 5 - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	添田06C - 10501	田川郡添田町			更地	()	不整形	西7.2 m県道 南3.2 m 角地		(都) (80,200)
b	田川06C - 10603	田川市			建付地	()	ほぼ正方形	北5 m市道		(都) (70,200)
c	田川06C - 10609	田川市			建付地	()	ほぼ長方形	南11 m国道		(都) 1 住居 (60,200)
d	田川06C - 10613	田川市			建付地	()	ほぼ台形	北東7 m県道		(都) (70,200)
e	-					()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 9,872	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.5]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	15,158	$\frac{100}{[101.4]}$	14,949	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	14,900
b	() 16,366	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,530	$\frac{100}{[116.3]}$	14,213		14,200
c	() 14,958	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,958	$\frac{100}{[102.0]}$	14,665		14,700
d	() 15,197	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	17,879	$\frac{100}{[117.9]}$	15,165		15,200
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 -35.2	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -5.0 その他 0.0	環境 +10.0		
b	正常	%/月 +0.12	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 +20.0		
c	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 0.0		
d	正常	%/月 0.00	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 行政 0.0	交通・接近 -10.0 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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 14,700 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳積算価格 円/㎡						
内訳												
素地	事情の内容	月率変動率 %/月	造成工事費	標準化補正			月率変動率 %/月	付帯費用	標準化補正			月率変動率 %/月
地域要因の比較				街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の店舗併用住宅が建ち並ぶ商業地域であり、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地－6 (4)-2へ