

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

鑑定評価額	8,080,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 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]	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		1.3 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	築上郡吉富町大字広津4 2 7番5外				地積(㎡)	423	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) 1住居(60,200)	
	長方形 1.2:1	住宅 LS 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ役場近くの住宅地域	東3.8 m 町道、北側道	水道、下水	吉富400 m	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 300 m、北 0 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 18 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記なし	街路 3.8 m 町道	交通施設	J R 吉富駅南東方400 m	法令規制	(都) 1住居(60,160)	
(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	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	19,100 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、吉富町及び隣接市町一円の住宅地域。需要者の中心は吉富町在住、又は吉富町及びその周辺の町村に地縁を有する最終需要者が中心となっている。吉富町は九州で最も面積の狭い自治体であるため、コンパクトに良く整備されているが、地方の寒村の域を出ていない。吉富町の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、住宅地の取引の中心価格帯は総額で2,000万円程度、土地のみであれば500万円程度となっている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との均衡に留意して、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[] / 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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
(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 19,500 円/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	各種景気指数より景気回復の動きは見られるものの、依然として郡部地方に対する需要は低迷が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				地域要因	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				個別的要因		対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	吉富6C - 10502	築上郡吉富町		更地	()	不整形	東8.8 m県道		(都)1住居 (60,200)	
b	吉富6C - 10501	築上郡吉富町		更地	()	台形	南西16 m県道 南東13 m 角地		(都)1住居 (70,200)	
c	みやこ6C - 10452	京都府みやこ町		建付地	()	不整形	北西20 m国道 南西4 m 角地		準都計 (80,200)	
d	豊前6C - 11003	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東6.5 m市道 北5 m 角地		(都)1住居 (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	() 21,186	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [98.0]	21,294	100 [111.5]	19,098	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	19,100
b	() 22,976	100 [100.0]	[98.3] 100	100 [/]	100 [103.0]	21,928	100 [112.5]	19,492	環境 0.0 画地 0.0	19,500
c	() 9,699	100 [70.0]	[97.8] 100	100 [90.0]	100 [72.1]	20,883	100 [107.8]	19,372	行政 0.0	19,400
d	() 21,043	100 [100.0]	[98.4] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,300	100 [109.4]	18,556	その他 0.0	18,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +10.5 行政 0.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +3.0		
b	正常	% / 月 -0.25	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 +16.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0		
c	売急ぎ	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -27.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +18.0 行政 -9.5	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +2.0		
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +8.5 行政 0.0	交通・接近 -4.0 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 19,100 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率 %/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	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
	収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由	郡部の人口が少ない町であり、賃貸需要が極めて少なく賃貸市場が形成されていないため							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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

鑑定評価額	8,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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) [令和 6年1月]	円 / m ²
(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	1.0 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	築上郡吉富町大字土屋 4 8 3 番外				地積 (m ²)	722	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) 1 低専 (50,80)	
	台形 2.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域	南東3.3 m 町道、南西側道	水道、下水	吉富1.6 km		(その他) (60,80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模			600 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 なし		街 3 . 3 m町道	交通	J R 吉富駅西方1.6 km	法令	(都) 1 低専 (60,80)	
	地域要因の将来予測	当該地域は旧来より存する、豊前市との境付近の戸建住宅地域である。町勢より格別の変動は見込めないため、当分の間現状のまま推移するものと予測する。地価水準は有効需要が低迷しているため、下落傾向である。							
(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	形状角地 0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、吉富町及び隣接市町一円の住宅地域。需要者の中心は吉富町在住、又は吉富町及びその周辺の町村に地縁を有する最終需要者が中心となっている。吉富町は九州で最も面積の狭い自治体であるため、コンパクトに良く整備されているが、地方の寒村の域を出ていない。吉富町の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、住宅地の取引の中心価格帯は総額で 2 , 0 0 0 万円程度、土地のみであれば 5 0 0 万円程度となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により、市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、付近の公示価格等との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。								
(8) 公規価示準格	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
価と格しをた	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
			[]	100	100	[]			
	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 12,800 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		価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	各種景気指数より景気回復の動きは見られるものの、依然として郡部地方に対する需要は低迷が続いている。		
	代表標準地 標準地	標準地					近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。		
	公示価格	円 / m ²					対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。		
	変動率	年間	-3.1 %	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	豊前6C - 10901	豊前市		建付地	()	不整形	南西5m市道		(都) (60,200)				
b	築上6C - 11010	築上郡築上町		更地	()	不整形	南西19m国道 北東5.2m 角地		(都) (70,200)				
c	吉富6C - 10403	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ整形	西4m町道 北4m 角地		(都) 1低専 (60,80)				
d	築上6C - 11004	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北東5m私道		(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	() 12,028	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	13,097	$\frac{100}{[101.0]}$	12,967	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0			
b	() 8,831	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	9,212	$\frac{100}{[76.8]}$	11,995		12,000			
c	() 13,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,685	$\frac{100}{[102.8]}$	12,339		12,300			
d	() 12,018	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,043	$\frac{100}{[97.9]}$	12,301		12,300			
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 +8.5	交通・接近 -1.0	環境 -1.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +16.0	交通・接近 +1.0	環境 -31.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.5	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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： 12,400円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社平成総合鑑定所
吉富(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	2,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,500 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 / m ²
(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	倍率種別	1.2 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	築上郡吉富町大字小犬丸 1 7 6 番 2				地積 (m ²)	(189)	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) 1 住居 (60,200)
	長方形 1.2 : 1	住宅 W 2	中小規模の一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北 4.8 m 町道	水道、下水	吉富 650 m		(その他) (60,192)
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、			規模	200 m 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 4 . 8 m 町道	交通 施設	J R 吉富駅北東方 650 m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,192)	
	地域要因の将来予測	当該地域は、山国川左岸に形成された既存住宅地域である。集落の規模は比較的大きいが、細街路が多く車両での往来に難があるため需要は低調。地価水準は有効需要が低迷しているため、下落傾向である。						
(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	15,500 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、吉富町及び隣接市町一円の住宅地域。需要者の中心は吉富町在住、又は吉富町及びその周辺の町村に地縁を有する最終需要者が中心となっている。吉富町は九州で最も面積の狭い自治体であるため、コンパクトに良く整備されているが、地方の寒村の域を出ていない。吉富町の不動産市場においては、取引価格が極端に相場を下回るものが多く、住宅地の取引の中心価格帯は総額で 2 , 0 0 0 万円程度、土地のみであれば 5 0 0 万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上、比準価格が求められた。比準価格は現実の不動産市場で生起している取引価格から対象不動産の価格を求める手法であり、市場性からの価格アプローチである。一方、近隣地域は持家を中心とした地域で、適切な純収益の把握が困難なため、収益価格の試算を断念した。以上により市場実態を反映し規範性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、専門職業家の良心に従い適正と判断される対象不動産の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	公示価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	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 行政 画地 環境 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
	豊前(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[98.8]	100	100	[100.0]	15,500		
	17,200 円 / m ²	100	[100.0]	[109.9]	100			
(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 16,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	(一 般 的)	各種景気指数より景気回復の動きは見られるものの、依然として郡部地方に対する需要は低迷が続いている。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ²			(地 域)	近隣地域の地価水準に影響を与える価格形成要因の新設などはなされていない。			
	変動率	年間 -3.1 %	半年間 %	(個 別 的)	対象不動産の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。			

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	豊前6C - 11006	豊前市		貸家建付地	()	不整形	南西25 m県道		(都) (70,200)	
b	豊前6C - 11002	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東5.8 m市道 南3.2 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	築上6C - 21051	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南西5 m私道		(都) (60,200)	
d	みやこ6C - 10408	京都府みやこ町		更地	()	正方形	北6 m町道 西4 m 角地		(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	() 15,059	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	17,112	100 [102.3]	16,727	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	16,700
b	() 14,469	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [98.0]	14,587	100 [99.8]	14,616	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	14,600
c	() 14,128	100 [100.0]	[98.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	13,916	100 [90.4]	15,394	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	15,400
d	() 10,997	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [100.0]	10,865	100 [71.4]	15,217	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	15,200
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[100.0] 100	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -12.7	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +12.0 行政 -9.5	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 +4.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0 画地 -2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +3.0 行政 0.0	交通・接近 +2.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.15	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 -9.5	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.20	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 -9.5	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -21.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 15,500 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価が把握できないため。							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路	交通・接近	環境	行政	その他			

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

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アプレイザル
吉富(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額	7,040,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		1.2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	築上郡吉富町大字幸子505番1				地積(㎡)	400	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) 1住居(60,200)				
	長方形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域	南7m 町道、背面道	水道、下水	吉富1km	(その他) 高度地区1種15m(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 200m、南 50m、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 25m、		規模	400㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	周辺に農地が広がる既成の住宅地域	街路	7m 町道	交通施設	吉富駅 南方1km 法令(都) 1住居(60,200) 高度地区1種15m 規制				
	地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる既成の住宅地域で当該地域に特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。生活利便施設が揃う環境ではあるが需要は限定的で、地価は下落基調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	二方路 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	17,600 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	吉富町は大分県の中津市と中津藩領として共有してきたことから生活面で非常に深い関係にあり、同一需給圏は吉富町と県内周辺市町及び隣県中津市の住宅地域と判断した。需要者の中心は吉富町や周辺市町に地縁性を有するマイホーム購入を目的とするエンドユーザーが想定される。吉富町は人口減少が続いており住宅需要は弱含みで地価は下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は400万円台、新築物件は総額で2,800万円前後の水準である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域で自用目的での取引が中心である。収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。標準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は居住の快適性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した標準価格を標準とし指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域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	指定基準地番号	豊前(県) - 1	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	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	17,200 円/㎡	[98.8]	100	100	[102.0]	17,900				
			100	[100.0]	[96.8]	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 17,800 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/㎡		変動状況	要因	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向である。				
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%		既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落基調で推移している。				
							対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。				

(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	吉富6C - 10502	築上郡吉富町		更地	()	不整形	東8.8 m県道		(都) 1住居 (60,200)				
b	吉富6C - 10403	築上郡吉富町		建付地	()	ほぼ整形	西4 m町道 北4 m 角地		(都) 1低専 (60,80)				
c	吉富6C - 10501	築上郡吉富町		更地	()	台形	南西16 m県道 南東13 m 角地		(都) 1住居 (70,200)				
d	上毛6C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南東10 m県道		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	() 21,186	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	22,190	$\frac{100}{[124.7]}$	17,795	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	18,200			
b	() 13,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,685	$\frac{100}{[78.5]}$	16,159	画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	16,500			
c	() 22,976	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	22,173	$\frac{100}{[125.7]}$	17,640	街路 +2.0 交通・接近 +1.0 環境 +21.0	18,000			
d	() 13,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,649	$\frac{100}{[81.9]}$	16,665	街路 +2.0 交通・接近 +1.0 環境 +21.0	17,000			
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		街路 +2.0 交通・接近 +1.0 環境 +21.0				
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 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +21.0	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 -0.25	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -3.0	環境 -14.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 +21.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -18.0	画地 -3.0	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： 17,600 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			既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため				
(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		戸建住宅が標準的使用であり自用目的の利用がほとんどである。収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。					

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	株式会社アプレイザル
吉富（県） 5 - 1	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 刀根 宏之

鑑定評価額	4,950,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	築上郡吉富町大字広津 4 0 3 番				地積 (m ²)	237	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) 近商 (80,300) 準防		
	ほぼ台形 1 : 1	店舗兼住宅 W 2	店舗兼住宅、一般住宅等が混在する近隣商業地域	東 8 m 県道、北西側道	水道、下水	吉富 230 m	(その他) (100,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	低層店舗兼住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、			規模	250 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	J R 駅徒歩圏内の近隣商業地域	街路	8 m 県道	交通施設	吉富駅 南東方 230 m 法令 (都) 近商 (100,300) 準防 規制		
地域要因の将来予測	吉富駅徒歩圏内の商業地域で当該地域の特段の変動要因はなく現状のまま推移すると予測する。商業用途の需要は限定的であり、地価は下落基調で推移していくと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,900 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	同一需給圏は吉富町及び周辺市町の商業地域と判断した。需要者の中心は地縁性を有する個人や法人事業者や沿道サービス業者等が想定される。吉富町は背後人口が少なく商業地の需要は弱含みで地価も下落基調で推移している。市場の中心となる価格帯は、取引の絶対数が少なく見出しづらい状況である。土地は 5 0 0 万円前後の水準である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅兼店舗や一般住宅が混在する商業地域であるが、収益物件は極めて少なく賃貸市場が未成熟のため収益還元法は適用しなかった。比準価格は、市場性の観点から代替・競争の関係にある取引事例から求めた実証的な価格であり、典型的な需要者は利便性などに見合う取引水準を重視するため規範性は高いものと考えられる。市場の実態を反映した比準価格を標準とし、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	公示価格	[] 100	100 []	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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		21,000 円 / m ²		価格変動 形状 形成 要因 の	雇用・所得環境が改善する下で景気は緩やかに回復している。町内の人口は微減、世帯数は横這い、高齢化率は上昇傾向である。	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其 他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其 他	
	- 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								〔 一般的 〕 〔 地域 〕 〔 個別的要因 〕
	代表標準地 標準地 標準地番号	-		対象基準地に影響を与える個別的要因の変動は認められない。					
公示価格	円 / m ²								
変動率	年間	-0.5 %	半年間	%					

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	吉富6C - 10502	築上郡吉富町		更地	()	不整形	東8.8 m県道		(都) 1住居 (60,200)	
b	吉富6C - 10501	築上郡吉富町		更地	()	台形	南西16 m県道 南東13 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
c	豊前6C - 11003	豊前市		更地	()	ほぼ整形	東6.5 m市道 北5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	豊前6C - 11006	豊前市		貸家 建付地	()	不整形	南西25 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	() 21,186	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [95.0]	22,190	100 [109.0]	20,358	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	20,800
b	() 22,976	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	22,173	100 [108.1]	20,512	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,900
c	() 21,043	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [102.0]	20,465	100 [104.9]	19,509	街路 +2.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	19,900
d	() 15,059	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	17,146	100 [85.1]	20,148	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,600
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		100 []		[102.0] 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 画地 -5.0	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 0.0 その他 0.0	環境 +9.0 その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.08	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 +3.0 行政 0.0	交通・接近 -1.0 その他 0.0	環境 +6.0 その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +6.0 その他 0.0		
d	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0 画地 -12.7	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 -13.0 その他 0.0	環境 -5.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,900 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に所在しており、再調達原価の把握が困難であるため								
(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	人口が少ない町であり、自用目的の利用が中心で収益物件が極めて少なく賃貸市場が未成熟であり、規範性の高い賃貸事例の収集が困難であることから、収益還元法を適用しなかった。							

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