

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
上毛(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	4,270,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	築上郡上毛町大字垂水1342番8				地積(㎡)	368	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)				
	長方形1:2	住宅W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4m町道	水道	中津4.5km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約25m		規模	350㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	上毛町役場背後に位置する既成住宅地域	街路	4m町道	交通施設	中津駅 南西方4.5km 法令 準都計(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。人口減少・高齢化が進み、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。									
(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	11,600 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、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことから上毛町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、見られない。需給動向については、当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準格	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/㎡)	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	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
	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 11,800 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。				
	代表標準地標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡		(地域要因)	既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。				
	変動率	年間	-1.7 %	半年間		%	(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。			

(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	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)		
b	吉富6C - 10550	築上郡吉富町		底地	()	長方形	北西5 m町道		(都) 1住居 (60,200)		
c	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)		
d	豊前6C - 10909	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 13,333	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,649	$\frac{100}{[119.0]}$	11,470	街路 交通・ 0.0 接近 0.0 環境 0.0	11,500	
b	(706) 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,860	$\frac{100}{[83.3]}$	11,837	画地 0.0 行政 0.0	11,800	
c	() 13,224	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	12,685	$\frac{100}{[106.7]}$	11,888	その他 0.0	11,900	
d	() 8,784	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,758	$\frac{100}{[76.5]}$	11,448	その他 0.0	11,400	
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 -0.14	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 +10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	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 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	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 0.0	交通・接近 +10.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
d	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 0.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 11,600 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							
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 戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
上毛(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	4,610,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,900 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]	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	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	築上郡上毛町大字八ツ並2 5 3 番1 外				地積 (m ²)	518	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)		
	長方形 1:1.2	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南東4 m 町道、南西側道	水道、下水	中津5 km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 20 m、奥行 約 25 m、			規模	500 m ² 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m町道	交通	J R 中津駅南西方5 km	法令	準都計 (70,200)	
	地域要因の将来予測	古くからの農家集落地域で地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。人口減少等により、地価水準は下落傾向で推移するものと思料する。							
(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	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	8,900 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	同一需給圏は上毛町及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者は町内居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。上毛町内において国道に近く供給処理施設の整備が進んでいるが、街路の幅員等が劣る。稀に市場に出る物件は価格水準が低く、需要は弱い。土地 5 0 0 m ² 程度の中古物件で、総額 5 0 0 万円前後が需要の中心である。								
(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、類似地域を広域的にとらえ、規範性の高い4 事例の価格を重視し他の価格を勘案して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。一般住宅等が混在する戸建住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、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 行政 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]				
(9)指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				
(10)対年ら象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 9,000 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 立 要 因 の	〔一般的 要因〕	人口は減少傾向で、土地取引件数が令和5年に大幅に減少している。町の分譲地の売れ行きも近時鈍化している。			〔地域 要因〕	地域要因に変化はないが、類似地域内の取引事例価格等を検討した結果、地価の下落が続いている。
	- 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				〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-1.1 %	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	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)			
b	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)			
c	築上6C - 11002	築上郡築上町				建付地	()	ほぼ整形	北東2.4 m道路		準都計 (60,200)			
d	築上6C - 10704	築上郡築上町				建付地	()	ほぼ整形	南東3 m未舗装道路		(都) (60,200)			
e	豊前6C - 10909	豊前市				更地	()	ほぼ長方形	西6 m市道		(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	() 10,997	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [101.0]	10,823	100 [132.3]	8,181	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	8,180			
b	() 13,333	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [97.0]	13,649	100 [148.8]	9,173	環境 画地	0.0 0.0	9,170			
c	() 8,944	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,765	100 [96.0]	9,130	行政	0.0	9,130			
d	() 10,485	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	10,517	100 [119.0]	8,838	その他	0.0	8,840			
e	() 8,784	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,758	100 [102.8]	8,519	[100.0] 100		8,520			
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳							
a	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 +1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.14	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+30.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.18	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-10.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 その他	-3.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.15	街路 画地	0.0 -1.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-9.0 0.0	交通・接近 その他	+9.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.07	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+3.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	-4.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 8,900 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			既成市街地であり、適用が困難。								
(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		近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する古くからの住宅地域であり、賃貸市場が成立していないため。					

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	藤村不動産鑑定事務所
上毛(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次

鑑定評価額	2,630,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,050 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 5 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	築上郡上毛町大字成恒 6 8 8 番 5				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	準都計 (70,200)					
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東 8 m 町道	水道	中津 7 km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 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 23 m、		規模	350 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	周辺に農地もみられる住宅地域	街路	8 m 町道	交通施設	中津駅 南西方 7 km 法令 準都計 (70,200) 規制					
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。周辺には農地も広がり、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。										
(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	7,050 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、みやこ町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことから上毛町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、見られない。需給動向については、当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、取引の中心となる価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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 / 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
	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 7,100 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		価格変動状況要因	(一般的要因)	京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。住宅投資は弱めの動きとなっている。					
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%	(地域要因)	周辺に農地もみられる既存住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。					
						(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。					

(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	豊前6C - 21050	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東8m県道		(都) (60,200)		
b	吉富6C - 10550	築上郡吉富町		底地	()	長方形	北西5m町道		(都) 1住居 (60,200)		
c	豊前6C - 10906	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	北西4m市道		(都) 1中専 (60,160)		
d	豊前6C - 10909	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西6m市道		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 3,578	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[50.0]}$	$\frac{100}{[96.0]}$	7,335	$\frac{100}{[104.0]}$	7,053	街路 0.0 交通・接近 0.0	7,050	
b	(706) 10,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	9,860	$\frac{100}{[139.5]}$	7,068	環境 0.0	7,070	
c	() 7,322	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,278	$\frac{100}{[103.4]}$	7,039	画地 0.0	7,040	
d	() 8,784	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,758	$\frac{100}{[124.4]}$	7,040	行政 0.0	7,040	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0 [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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +4.0	環境 0.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +13.0	環境 +26.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 -3.0	画地 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
d	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 +3.0	環境 +22.0	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： 7,050 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 北九州システム鑑定
上毛(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 土手 栄治

鑑定評価額	3,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,500 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] 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	築上郡上毛町大字下唐原5 5 5 番 1				地積 (m ²)	608	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 1	農家住宅等のほかに農地が見られる住宅地域	北東8 m 県道、三方路	-	中津4 km	(その他) (80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 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 20 m、奥行 約 30 m、			規模	600 m ² 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 8 m 県道	交通 施設	J R 中津駅南西方 4 km	法令 準都計 (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	三方路 0.0 台形 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,500 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	同一需給圏は上毛町及び周辺市町村の住宅地域一円である。需要者の中心は町内居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心である。周辺に農地が多い農家住宅地域で、供給処理施設の整備が遅れている。稀に市場に出る物件は価格水準が低く、需要は弱い。土地取引が少なく、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。							
(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、類似地域を広域的にとらえ、規範性の高い3 事例の価格の中庸値を重視して求めており、市場性を反映した説得力ある価格といえる。農地が多い戸建住宅地域で、地域的に新築賃貸アパートの建設を想定することが困難であるため、収益価格は試算できなかった。快適性を重視する住宅地域では取引価格の水準を指標に価格が決定されるので、比準価格を採用し、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他	
(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 5,550 円 / m ²			価格変動形状要因の	変動状況	人口は減少傾向で、土地取引件数が令和5年に大幅に減少している。町の分譲地の売れ行きも近時鈍化している。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²							変動率 年間 -0.9 % 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	上毛6C - 10903	築上郡上毛町		更地	()	ほぼ長方形	北東3.5m町道			準都計 (70,200)	
b	豊前6C - 20952	豊前市		建付地	()	ほぼ台形	北西7m県道			準都計 (70,200)	
c	みやこ6C - 10401	京都府みやこ町		建付地	()	正方形	南6m町道			準都計 (70,200)	
d	みやこ6C - 10421	京都府みやこ町		更地	()	長方形	西5m町道			(都) (70,200)	
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 4,379	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	4,366	100 [80.3]	5,437	街路 0.0 交通・接近 0.0	5,440	
b	() 5,223	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,192	100 [91.3]	5,687	環境 0.0	5,690	
c	() 6,682	100 [100.0]	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [70.0]	9,355	100 [111.5]	8,390	画地 0.0	8,390	
d	() 5,500	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,445	100 [101.4]	5,370	行政 0.0 その他 0.0	5,370	
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 -9.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	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 -17.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 -9.0	環境 +25.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 -5.0	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： 5,500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			適切な造成事例がなく、適用が困難。								
(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 近隣地域は農家住宅等のほかに農地が多い住宅地域であり、地域的に賃貸アパートを想定することが困難であるため。						

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
上毛(県) 5-1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 藤村 吉次
鑑定評価額	3,630,000 円		1㎡当たりの価格	12,400 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)路線価又は倍率	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年7月5日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	築上郡上毛町大字宇野1068番1				地積(㎡)	293	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計(70,200)						
	台形1.5:1	事務所W1	店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	北西7.5m 県道	水道	中津5km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m		標準的使用	店舗兼事務所地								
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、規模		300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	中津駅 南西方5km	法令	準都計(70,200) 規制						
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。商業地域としての競争力は弱く、地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地				(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	12,400 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、上毛町及び隣接市町を中心とした商業地域一帯と把握する。主たる需要者層は、地縁性、血縁性を有する個人、不動産業者等が中心となっている。同一需給圏内では店舗等の集積度は低く、背後の住宅地の人口減少、高齢化が進み、商業地域の不動産市場の需要は弱含み傾向が進んでいるため、地価は今後も下落傾向が続くものと思料する。取引自体が少なく市場において取引される規模・価格帯は見出しがたい。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、規範性が認められる。県道沿線の商業地域であるが、自己所有によるものが殆どであり、賃貸市場は未成熟である。あるため収益還元法は適用しなかった。よって、標準価格を標準に、前年価格との整合性、商業地の需給動向を考慮のうえ、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	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/㎡)	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	
	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 12,600 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	-1.6%	半年間	%
	価格形成要因		変動状況		一般的要因		京築の経済は、一部に弱めの動きがみられるものの緩やかに回復している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。						
	地域要因		変動状況		地域要因		商業地の需要は弱く、地価は下落傾向にある。						
	個別的要因		変動状況		個別的要因		対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。						

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 - 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)		
b	豊前6C - 11006	豊前市		貸家 建付地	()	不整形	南西25 m県道		(都) (70,200)		
c	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)		
d	豊前6C - 11009	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	南東11 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	() 21,043	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,465	$\frac{100}{[170.2]}$	12,024	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	() 15,059	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.3]}$	17,146	$\frac{100}{[138.7]}$	12,362		12,400	
c	() 13,333	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	13,649	$\frac{100}{[110.1]}$	12,397		12,400	
d	() 7,275	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,260	$\frac{100}{[67.3]}$	10,788		10,800	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +19.0	環境 +43.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.14	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +4.0	環境 +27.0	画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.14	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 +9.0	画地 -3.0	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 +10.0	環境 -40.0	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： 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			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	
熟成度修正 [] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 自己使用目的が主であり、賃貸市場が未成熟なため。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ