

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 九銀不動産鑑定所北九州事務所
添田 (県) - 1	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	3,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,700 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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)	(その他)		
	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		土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 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 長方形					
	地域的特性	特記 特になし		街 5 m 町道	交通 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	西添田駅西方の周辺に農地が見られる住宅地域である。地域要因の変動は認められず、今後当分の間、現状の傾向で推移すると予測する。地価水準は下落傾向である。								
(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	標準価格	10,700 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、田川市及び田川郡の住宅地域一帯である。町外等の外部からの参入は少なく、需要の中心は、自己所有の持家中心の地域である。人口減少、高齢化により不動産の需要は少なく、取引自体も少ない。JR 西添田駅に近いのは利点である。取引自体が少なく、取引価格にバラツキがあるため中心となる価格帯を見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は JR 西添田駅近くの周辺に農地が見られる住宅地域である。同一需給圏内においては共同住宅等の収益物件は見当たらず、取引の様子は自用目的での取引で、収益性に着目して取引が行われることは殆どない。収益価格は、賃貸市場未成熟のため出来なかった。よって、本件においては標準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡も考慮し、周辺の基準地価格等の動向も勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 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	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	対象基準地の標準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 環境 補正 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 要因 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	8,500 円 / m ²	[99.4]	100	100	[100.0]	10,700	0.0	+4.0	
			100	[100.0]	[79.0]	100		0.0	-5.0	
								0.0	-20.0	
								0.0	0.0	
								0.0	0.0	
(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 10,800 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		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 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		(一般的) 要因 昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。 (地域) 要因 農地等が見られる住宅地域で、大きな変動要因は認められない。西添田駅には近いが、新規参入は無く、地価水準は微減傾向と思考する。 (個別的) 要因 個別的な要因については、特に変動要因は認められない。			

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	香春03C - 10701	田川郡香春町		更地	()	ほぼ台形	北東5 m町道		準都計 (70,200)		
b	福智03C - 11102	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東7 m町道		準都計 (70,200)		
c	福智03C - 10505	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	東5.4 m町道 北5.3 m 準角地		準都計 (80,200)		
d	福智03C - 10102	田川郡福智町		建付地	()	長方形	北東5 m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	() 12,353	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,291	$\frac{100}{[113.9]}$	10,791	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	10,800	
b	() 11,591	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,591	$\frac{100}{[95.8]}$	12,099		12,100	
c	() 10,851	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	11,198	$\frac{100}{[103.0]}$	10,872		10,900	
d	() 10,547	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	10,547	$\frac{100}{[100.0]}$	10,547		10,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -7.0	環境 0.0	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 -1.0	環境 +3.0	画地 -3.1	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 -1.0	環境 +1.0	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： 10,700 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							
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、周辺に農地が見られる住宅地域であり、共同住宅等の賃貸物件が見当たらず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	有限会社 景平不動産鑑定
添田 (県) - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	1,850,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,900 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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屋敷 2 6 1 3 番 3				地積 (m ²)	234	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 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北 3 m 町道	水道	添田 1.7 km	(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 14 m、		規模	250 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3 m 町道	交通 添田駅北方 1.7 km	法令 (都) (70,200)	規制 土砂災害警戒区域		
	地域要因の将来予測	人口減少、高齢化等による過疎化が進行し、コロナ禍の影響もあり未だ地価下落に歯止めがかからず、当面は下落傾向は継続するものと予測する。							
(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	標準価格	7,900 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	同一需給圏は添田町及び周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。町内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁的選好性が強い。土地の取引価格は、200 m ² 程度で 200 万円程度が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心に形成された当該地域では、自用の利用を目的とする古い建物が殆どで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって標準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、指定基準地の比較検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	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	
	川崎 (県) - 2								
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100.0]	7,840			
	8,500 円 / m ²	100	[100.0]	[107.8]	100				
(10) 対年ら象標の基準検標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 8,100 円 / m ²		価格変動状況要因の	(一般的)	景気は新型コロナウイルスの影響を受け厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、町内の人口減少等は続き、地価の下落は継続。				
	- 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)	既存住宅地域で需要は低迷しており、地価は弱含みで推移している。				
	変動率 年間 -2.5 % 半年間 %			(個別的)	価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。				

(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	添田03C - 10201	田川郡添田町		更地	()	ほぼ整形	西11 m町道		(都) (70,200)		
b	添田03C - 10202	田川郡添田町		更地	()	正方形	北5 m町道 西7 m 角地		(都) (80,200)		
c	添田03C - 10203	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) (70,200)		
d	添田03C - 11396	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西2 m私道		(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	() 5,198	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.1] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,151	$\frac{100}{[67.8]}$	7,597	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,600	
b	() 9,831	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	9,656	$\frac{100}{[113.3]}$	8,523	画地 0.0 行政 0.0	8,520	
c	() 6,020	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,978	$\frac{100}{[79.3]}$	7,538	その他 0.0	7,540	
d	() 5,475	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	5,520	$\frac{100}{[74.6]}$	7,399		7,400	
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 +11.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 -20.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +11.0	環境 -30.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.11	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +11.0	環境 -30.0	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： 7,900 円/㎡〕				

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

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %
						()	() %
	収益価格	円 (円/㎡)					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。					

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

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 景平不動産鑑定
添田(県) - 3	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 景平 良邦 印

鑑定評価額	9,350,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格	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	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	中規模一般住宅のほかに店舗等が見られる町役場に近い住宅地域	東 3.5 m 町道	水道	添田 450 m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 50 m、南 50 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	特記事項	特にない	街路	3 . 5 m 町道	交通施設	添田駅北西方 450 m 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	13,200 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及び周辺市町の戸建住宅・農家住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁を有する者がほとんどであり、さらに人口の減少から新規の需要は少ない。村内の不動産取引の大部分は、公共用地の買収、農地及び林地の取引であり、民間の土地取引は少なく、需要者も農家の分家及び親族等で地縁の選好性が強い。土地の取引価格は、600 m ² 程度で 800 万円程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅・農家住宅を中心に形成された当近隣地域では、自用使用を目的とする建物がほとんどで、アパート等は見受けられず収益性を追求して、取引価格が決定する状況には至っていない。賃貸市場は未成熟なままであることから、収益還元法の適用は断念した。よって比準価格を重視し、不動産の需給動向及び地域の推移、周辺基準地の比較検討のうえ、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 化 環境 補 画地 正 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 因 行政 その他	
(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 化 環境 補 画地 正 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 因 行政 その他	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,400 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は新型コロナウイルス感染症の影響を受け厳しい状況にある。地価は回復基調にあるが、町内の人口減少等は続き、地価の下落は継続。			
	- 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				〔地域要因〕	既存住宅地域で需要は低迷しており、地価は弱含みで推移している。		
変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				〔個別的要因〕		価格に影響を及ぼす変動要因は特に見られない。		

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	添田03C - 10202	田川郡添田町		更地	()	正方形	北5 m町道 西7 m 角地		(都) (80,200)	
b	添田03C - 10203	田川郡添田町		更地	()	ほぼ台形	南4 m町道		(都) (70,200)	
c	川崎03C - 11305	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南東4.5 m町道 北西4 m 角地		(都) (80,200)	
d	川崎03C - 11307	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ長方形	南東5.5 m町道 南西4 m 北西4.5 m 北東2 m 四方路		(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	() 9,831	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [101.0]	9,656	100 [71.8]	13,448	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,400
b	() 6,020	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [100.0]	5,978	100 [52.5]	11,387	環境 0.0	11,400
c	() 12,600	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [81.6]	15,395	100 [106.7]	14,428	画地 0.0	14,400
d	() 11,500	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	11,098	100 [79.7]	13,925	行政 0.0 その他 0.0	13,900
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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -12.0	環境 -20.0		
			画地 +1.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -20.0			
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -9.0	環境 +15.0		
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	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 -9.0	環境 -15.0		
			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： 13,200 円/㎡〕			

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

(3)収益価格算定内訳								
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由								
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) () %	
						()	() %	
	収益価格	円 (円/㎡)						
収益価格が試算できなかった場合その理由								
収益還元法が適用できない場合その理由		自用の戸建住宅が中心の既成住宅地域で、賃貸物件はほとんどなかった。						

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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
添田(県) - 4	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	2,340,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,850 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.0 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 5 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	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
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) (その他)	
	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 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	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 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 5 . 5 m 町道	交通 施設	歓遊舎ひこさん駅 南 東方 7 0 0 m	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	4,850 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、添田町及び田川市郡内の市町村である。筑豊の石炭産業の発展に伴い、J R 日田彦山線及び平成筑豊鉄道沿線に街並みが形成されてきたが (現在 J R 線添田 ~ 夜間運休)、産業の衰退、人口の減少及び高齢化に伴い住宅地の需要、供給は少ない。圏域内での取引は少なく、他の地域からの参入は殆ど無い。取引価格にはばらつきが見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅地域であり、同一需給圏内においては共同住宅等の収益物件は皆無である。取引の様子は自用目的での取引で、収益性に着目して取引が行われることはない。よって、本件においては比準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡も考慮して、周辺の基準地価格等の動向も勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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 訳	標準 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 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	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 街路 地 街路 化 交通 域 交通 補 環境 要 環境 正 画地 因 行政 行政 其他 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] 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 4,950 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 要 因 〕	昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。			
	- 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 要 因 〕	地域要因に大きな変化は見られない。当該地域の土地需要は極めて低い。地価は下落傾向にあると考える。		
変動率 年間 -2.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因については、特に変動要因は認められない。		

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	川崎03C-11302	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西4.5 m町道		(都) (70,200)		
b	川崎03C-10402	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	南東5 m町道		(都) (70,200)		
c	田川03C-11516	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南東15 m市道		(都) (70,200)		
d	福智03C-11103	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南西5 m町道 南東4 m 二方路		準都計 (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	() 4,316	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	4,391	100 [90.3]	4,863	街路 0.0 交通・接近 0.0		4,860
b	() 5,043	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	6,344	100 [125.9]	5,039	環境 0.0		5,040
c	() 5,015	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,005	100 [108.5]	4,613	画地 0.0		4,610
d	() 8,350	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [85.9]	9,721	100 [128.7]	7,553	行政 0.0		7,550
e	()	100 []	[] 100	100 []	100 []		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 -0.06	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 -3.0	画地 -2.0	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 +6.0	環境 +20.0	画地 -20.9	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 +6.0	交通・接近 -11.0	環境 +15.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 +25.0	画地 -14.1	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： 4,850 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			農家住宅の地域で、宅地の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		農家住宅地域であるため貸家としての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 九銀不動産鑑定所北九州事務所
添田(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 二村 吉則 印

鑑定評価額	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	田川郡添田町大字添田字彼岸田 2 1 3 0 番 6				地積 (㎡)	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び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	店舗併用住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 23 m、		規模	270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 特になし		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	近隣地域の近くに今年5月に飲食店(食堂)が開店したが、個人経営の店舗が減少し、商業地域としての色合いが薄くなってきている。よって、地価水準は下落傾向で推移していくと予測する。							
(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	標準価格		17,200 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	代替・競争等の関係にある同一需給圏は、添田町及び田川市郡内の市町村である。筑豊の石炭産業の発展に伴い、JR日田彦山線及び平成筑豊鉄道沿線に街並みが形成されてきたが(現在JR線添田~夜明け間運休)、産業の衰退、人口の減少及び高齢化に伴い店舗等の賃貸運用については需要が見られず、需要の中心となる価格帯についても把握が困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、ほとんどが旧来からの自営業者であり、賃貸物件が見られず、賃貸市場が未成熟であるため収益価格は試算できなかった。よって、本件においては標準価格を標準とし、前年基準地価格及び周辺の基準地価格等の動向も勘案して鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 街路 地
	標準地番号	-						標準 街路 地	標準 街路 地
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準 街路 地	標準 街路 地
			100	[]	[]	100		標準 街路 地	標準 街路 地
(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/㎡)	内訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準 街路 地	標準 街路 地
			100	[]	[]	100		標準 街路 地	標準 街路 地
(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 17,900 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	昨年からのコロナウイルスの影響により先行きが不透明である。地価の変動も同様と考える。			
	- 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/㎡		価格形成要因		(地域要因)	商業地域で需要者が限定される。今年度は新規参入は見られず、商業地域としては衰退の傾向で、地価は下落傾向にある。			
	変動率 年間 -3.9 % 半年間 %		価格形成要因		(個別的要因)	個別的要因については、特に変動要因は認められない。			

(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	添田03C - 11397	田川郡添田町		建付地	()	ほぼ長方形	南西10 m町道		(都) (70,200) 土砂災害特別区域		
b	田川03C - 11509	田川市		更地	()	不整形	北西4.2 m市道		(都)商業 (90,252) 居住誘導区域 その他		
c	糸田03C - 10401	田川郡糸田町		更地	()	不整形	西6.5 m県道		準都計 (70,200)		
d	福智03C - 11108	田川郡福智町		建付地	()	ほぼ長方形	南西7.8 m県道 南東1.7 m 準角地		準都計 (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	() 11,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[96.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	12,282	$\frac{100}{[75.0]}$	16,376	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	() 20,514	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[63.0]}$	32,432	$\frac{100}{[130.4]}$	24,871		24,900	
c	() 14,287	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,798	$\frac{100}{[74.9]}$	19,757		19,800	
d	() 18,152	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	17,972	$\frac{100}{[105.0]}$	17,116		17,100	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.33	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0
			画地 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +25.0
			画地 -37.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0	行政 +11.0	その他 0.0		
c	正常	% / 月 -0.15	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 -22.0	街路 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -22.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
d	正常	% / 月 0.00	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 +5.0	街路 -1.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	行政	その他		
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 17,200 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地内に所在する宅地であり、適用困難である。				
(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						
	地域的特性から、賃貸市場が未成熟であり、賃料水準の把握が困難な為。						

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