

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	8,250,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) [令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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 L S 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 3.8 m町道	交通 吉富駅南東方400 m	法令 (都) 1住居 (60,160)			
	地域要因の将来予測	当該地域は旧来より存する町役場前の戸建住宅地域である。当面は格別の変化は見込まれ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	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		19,500 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、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性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 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
価と格しをた	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
(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 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
(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 19,900 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	各	種	
	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	変動率	年間 -2.0 %	半年間 %						
	- 1 対象基準地の検討		- 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	各	種	
	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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100	内 街路 標準化補正 画地 行政 その他	
	変動率	年間 -2.0 %	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	吉富5C - 10504	築上郡吉富町		貸家建付地	()	長方形	西4.5 m町道		(都) 1低専 (50,80)		
b	吉富5C - 10507	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西6 m町道		(都) (60,200)		
c	上毛5C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4 m町道		準都計 (70,200)		
d	豊前5C - 11107	豊前市		建付地	()	不整形	北西3.6 m市道		(都) 近商 (90,200)		
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	() 14,467	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,293	$\frac{100}{[72.1]}$	19,824	街路 0.0 交通・接近 0.0	19,800	
b	() 9,709	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.8]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.5]}$	16,122	$\frac{100}{[80.6]}$	20,002	環境 0.0	20,000	
c	() 12,244	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,146	$\frac{100}{[61.6]}$	19,718	画地 0.0	19,700	
d	() 13,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,304	$\frac{100}{[75.0]}$	19,072	行政 0.0	19,100	
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 -0.20	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 -19.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -9.0	環境 -14.0	画地 -40.5	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 0.0	交通・接近 -23.0	環境 -20.0	画地 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 0.0	交通・接近 -6.0	環境 -24.0	画地 -5.0	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： 19,500 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			% / 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	9,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 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 5 年 7 月 3 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	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 施設	吉富駅西方 1.6 km	法令 規制	(都) 1 低専 (60,80)	
(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	12,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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性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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格	[] 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	対象基準地の比準価格 (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	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(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 13,200 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 成 要 因 の	〔 一 般 的 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 / m ²				〔 地 域 的 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 -3.0 % 半年間 %				〔 個 別 的 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5C - 10504	築上郡吉富町		貸家建付地	()	長方形	西4.5m町道		(都)1低専(50,80)	
b	吉富5C - 10507	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西6m町道		(都)(60,200)	
c	上毛5C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4m町道		準都計(70,200)	
d	豊前5C - 11107	豊前市		建付地	()	不整形	北西3.6m市道		(都)近商(90,200)	
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	() 14,467	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,293	100 [110.3]	12,958	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,000
b	() 9,709	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [59.5]	16,122	100 [117.4]	13,733	環境 0.0	13,700
c	() 12,244	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,146	100 [91.4]	13,289	画地 0.0	13,300
d	() 13,685	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	14,304	100 [117.0]	12,226	行政 0.0 その他 0.0	12,200
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0		
			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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.5	環境 +8.0		
			画地 -40.5	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 -9.5	環境 +1.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.5	環境 -2.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	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： 12,800円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	3,020,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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 ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 なし		街 4.8 m 町道	交通 吉富駅北東方 650 m	法令 (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。集落の規模は大きい、細街路が多く車両での往来に難があるため、やや住環境に劣る。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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,000 円 / m ²							
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²							
	原価法	積算価格 / 円 / m ²							
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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性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、指定基準地との検証を踏まえ、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) 公規価示準格価と格しをた	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 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	0.0 地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	豊前(県)	- 1						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +21.5 -5.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[98.8]	100	100	[100.0]	16,000			
	17,400 円 / m ²	100	[100.0]	[107.3]	100				
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 16,500 円 / m ²			価格形成要因	変動状況	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 / m ²								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	-3.0 %	半年間	%		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。		

(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5C - 10504	築上郡吉富町		貸家建付地	()	長方形	西4.5 m町道		(都)1低専(50,80)		
b	吉富5C - 10507	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西6 m町道		(都)(60,200)		
c	上毛5C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4 m町道		準都計(70,200)		
d	豊前5C - 11107	豊前市		建付地	()	不整形	北西3.6 m市道		(都)近商(90,200)		
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	() 14,467	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,293	$\frac{100}{[87.5]}$	16,335	街路 0.0 交通・接近 0.0	16,300	
b	() 9,709	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[59.5]}$	16,122	$\frac{100}{[97.0]}$	16,621	環境 0.0	16,600	
c	() 12,244	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,146	$\frac{100}{[75.2]}$	16,152	画地 0.0	16,200	
d	() 13,685	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,304	$\frac{100}{[91.7]}$	15,599	行政 0.0	15,600	
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -3.0	環境 0.0	画地 -40.5	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 -3.0	交通・接近 -17.5	環境 -6.0	画地 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 -3.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -5.0	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： 16,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 都合 哲男

鑑定評価額	7,120,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 5 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.2 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	築上郡吉富町大字幸子 5 0 5 番 1				地積 (m ²)	(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) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域	南7 m 町道、背面道	水道、下水	吉富1 km		
	範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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 16 m、奥行 約 25 m、規模 400 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 なし	街 7 m 町道	交通 吉富駅南方1 km	法令 (都) 1 住居 (70,200)	規制		
地域要因の将来予測	当該地域は、周辺に農地が多く残る既存住宅地域である。スーパーなどの生活利便施設接近性には優るが、付近の開発動向が低く、農家集落的性格が強い。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	二方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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性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	
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	豊前(県) - 1 前年指定基準地の価格 17,400 円 / m ²	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [96.7]	[100.0] 100	17,800	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 -12.0 0.0 要 環境 +18.0 0.0 因 行政 -5.0 0.0 其他 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 18,100 円 / m ²			価格変動形状要因の	(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 -1.7 % 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。			

(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5C - 10504	築上郡吉富町		貸家建付地	()	長方形	西4.5m町道		(都)1低専(50,80)		
b	吉富5C - 10507	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西6m町道		(都)(60,200)		
c	上毛5C - 10601	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4m町道		準都計(70,200)		
d	豊前5C - 11107	豊前市		建付地	()	不整形	北西3.6m市道		(都)近商(90,200)		
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	() 14,467	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	14,293	100 [78.8]	18,138	街路 0.0 交通・接近 0.0	18,100	
b	() 9,709	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [/]	100 [59.5]	16,122	100 [87.5]	18,425	環境 0.0	18,400	
c	() 12,244	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	12,146	100 [67.0]	18,128	画地 0.0	18,100	
d	() 13,685	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	14,304	100 [83.4]	17,151	行政 0.0 その他 0.0	17,200	
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	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -8.0	環境 -8.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	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 -8.0	環境 -3.0	画地 -40.5	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 -5.0	交通・接近 -22.5	環境 -9.0	画地 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 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -12.0	画地 -5.0	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： 17,800円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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	株式会社平成総合鑑定所
吉富（県） 5 - 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	4,980,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 10 日	(6) [令和 5 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 (その他) (100,300)	
	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		
(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 14 m、奥行 約 18 m、		規模	250 m ² 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記 なし	街 8 m 県道	交通 施設	吉富駅南東方 230 m	法令 規制	(都) 近商 (100,300) 準防	
	地域要因の将来予測	町役場前のかつての中心商業地であるが、残っている店舗は少ない。人通りも少なく、かつての賑わいを取り戻すことはほぼ不可能と考えられることから、今後は、住宅地へと移行していく地域であろうと予測される。						
(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	21,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、吉富町及び築上郡、豊前市、京都郡等の行橋市以南の商業地域。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性を有する最終需要者及び個人事業者が中心となっている。吉富町は人口が少ないため繁華な商業地域は無く、商業地の取引は極めて低調。吉富町の不動産市場においては、商業地であっても住宅地のそれとあまり変わらず、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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(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 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	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 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 21,100 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		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。 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。 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。	
	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正				
	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []				
	変動率	年間 -0.5 %	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	吉富5C - 10506	築上郡吉富町		更地	()	不整形	北西8 m県道		(都) 1住居 (60,200)		
b	吉富4C - 10704	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西12 m県道		(都) (60,200)		
c	築上4C - 11202	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西10.5 m県道		準都計 (60,200)		
d	-				()						
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	() 17,096	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.0]}$	20,980	$\frac{100}{[99.9]}$	21,001	街路 交通・ 0.0	21,400	
b	() 16,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$[96.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,100	$\frac{100}{[79.6]}$	20,226	接近 環境 0.0		
c	() 18,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$[97.9]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,126	$\frac{100}{[89.2]}$	20,321	画地 行政 +2.0 0.0		
d	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		その他 0.0		
e	()	$\frac{100}{[]}$	$[]$ 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 -0.20	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 +8.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -5.0	環境 -20.0	画地 0.0	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 +5.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
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： 21,000 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、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