

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
川崎(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	1,100,000 円	1㎡当たりの価格	6,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	田川郡川崎町大字安真木字朝倉4733番17				地積 (㎡)	163	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)			
	1:1	住宅 W1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来からの住宅地域	南東4.5m 町道	水道	豊前川崎3.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 300m、南 200m、北 600m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13m、奥行 約 15m、規模		200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	4.5m町道	交通施設	豊前川崎駅 南方3.8km	法令 (都) 規制			
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持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	比準価格	6,750 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JR日田彦山線沿線で、川崎町を中心に添田町、田川市等を含む田川郡一円の圏域である。需要者の中心は川崎町等の居住者等で、当該地域に地縁を有する居住者である。地縁的選好性が比較的強い古くからの住宅地域であり、需給は弱含みである。土地のみで200万円前後、中古住宅等で400万円～1,000万円未満の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅及び農家住宅が混在する地域で、アパート等の収益物件は皆無であり、戸建住宅等が賃貸されるケースは見当たらない。自用目的での取引が中心であり、快適性や持家志向及び需要者の購買力を基礎として価格が形成される。よって、比準価格を標準とし、周辺の基準地・公示地の価格とのバランスを考量のうえ、地域における住宅地の需給動向等を比較考量し、鑑定評価額を上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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	公示価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	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 6,800 円/㎡		価格形成要因	変動状況	要因	一般的	景気は緩やかに回復の動きがみられるが、人口減少、高齢化等環境の変化で宅地需要の減少等不動産市場及び地価への影響は顕著である。				
	- 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	個別的要因	格別の変動要因はないが、既成住宅地の需要は依然として軟調で、中古住宅等の総額も弱含みで推移している。	
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%					価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。	

(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	川崎01C - 11502	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ台形	北4 m町道 西4 m 角地		(都) (70,200)				
b	川崎01C - 11501	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	東8 m町道		(都) (70,200)				
c	川崎01C - 10797	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南東8 m町道 角地		(都) (70,200)				
d	大任町01C - 11098	田川郡大任町		更地	()	ほぼ長方形	北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	() 8,370	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,173	$\frac{100}{[119.4]}$	6,845	街路 交通・ 0.0	6,850			
b	() 1,572	$\frac{100}{[50.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[33.6]}$	9,301	$\frac{100}{[138.4]}$	6,720	接近 環境 0.0	6,720			
c	() 4,084	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.3]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[81.6]}$	4,970	$\frac{100}{[74.9]}$	6,636	画地 行政 0.0	6,640			
d	() 4,077	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	4,020	$\frac{100}{[59.4]}$	6,768	その他 0.0	6,770			
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 -0.07	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 +16.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	売急ぎ	% / 月 -0.06	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 +28.0	画地 -66.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -4.0	画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -25.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -25.0
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： 6,750 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						
	持ち家を主体とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で適切な賃貸事例がないため。						

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

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
川崎（県） - 2	福岡県	福岡第 2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	5,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	8,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成31年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 元年 7 月 2 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	田川郡川崎町大字川崎字柿添 2 6 6 7 番 6 ほか 3 筆				地積 (m ²)	663	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)	
	台形 1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が見られる住宅地域	西 8.5 m 県道	水道	豊前川崎 1.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m		標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 26 m、奥行 約 23 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	8.5 m 県道	交通施設	J R 豊前川崎駅南西方 1.8 km	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	8,600 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、川崎町を中心に隣接する田川市、添田町、大任町等田川郡部を圏域とする住宅地域である。主たる需要者は、当町の居住者が大部分であり、他地域からの参入はほとんどない。県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多く地域の人口減少も相まって、需要は少なく、価格は弱含みで推移している。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅も見られる自用の戸建住宅地域で、賃貸物件は無く、自己使用目的の取引が支配的であり、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は、市場性を反映した実証的な価格であり、説得力の高い試算価格が得られたものと判断される。従って、前年価格との整合性、周辺の類似する標準地価格等の推移動向、需給圏内の住宅地の需給動向等を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 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 行政 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 8,700 円 / m ²		価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は回復基調にあるが、川崎町においては人口減少、高齢化が進行し、依然として住宅需要は弱いものがある。			
	- 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〕	周辺には農地が多く、また宅地開発も見受けられず、需給とも弱含みであり、今後も地価の下落傾向が続くものと予測する。		
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		

(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	川崎01C-11502	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ台形	北4 m町道 西4 m 角地		(都) (70,200)		
b	川崎01C-11505	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ長方形	南4 m町道		(都) (70,200)		
c	川崎01C-11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
d	川崎01C-10796	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	西7 m町道		(都) (70,200)		
e	川崎01C-11006	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ正方形	南2 m私道		(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	() 8,370	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,173	100 [100.7]	8,116	街路 交通・ 0.0	8,120	
b	() 11,999	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	11,939	100 [133.4]	8,950	接近 環境 0.0	8,950	
c	() 14,700	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [103.0]	14,186	100 [136.3]	10,408	画地 行政 0.0	10,400	
d	() 10,739	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	11,005	100 [125.2]	8,790	その他 0.0	8,790	
e	() 4,451	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	4,438	100 [69.4]	6,395	[100.0] 100	6,400	
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 -5.0	交通・接近 +1.0	環境 +5.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +8.0	環境 +30.0	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 -2.0	交通・接近 +7.0	環境 +30.0	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 -1.0	交通・接近 +10.0	環境 +15.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -15.0	交通・接近 +2.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 8,600 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				適切な造成事例が入手できなかったため						
(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	既成の戸建て住宅地域で、アパート等の収益物件は見受けられず賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は適用しない。							

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 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社北九州不動産鑑定. Values include 川崎(県) - 3, 福岡県, 福岡第 2, 氏名, 不動産鑑定士 森 幸太郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和 元年 7 月 1 日, 令和 元年 6 月 21 日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7 月 8 日, 正常価格, [平成31年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1-10) detailing the valuation process. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 代表標準地, (9) 指か定ら基の準地地討, (10) 対年ら象標の基準地格の等前か. Contains various numerical data and descriptive text regarding land use, market characteristics, and valuation adjustments.

(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01C - 11001	田川郡川崎町		更地	()	ほぼ正方形	南東6 m町道 北西6 m 角地		(都) (80,200)		
b	川崎01C - 11504	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	北西3 m道路 東2 m 二方路		(都) (70,200)		
c	川崎01C - 11503	田川郡川崎町		更地	()	不整形	南4 m町道		(都) (70,200)		
d	川崎01C - 10796	田川郡川崎町		建付地	()	ほぼ台形	西7 m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	() 14,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,186	$\frac{100}{[96.0]}$	14,777	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	14,800	
b	() 9,169	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[71.1]}$	12,844	$\frac{100}{[83.8]}$	15,327	画地 0.0 行政 0.0	15,300	
c	() 11,700	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	12,014	$\frac{100}{[80.0]}$	15,018	その他 0.0	15,000	
d	() 10,739	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	11,005	$\frac{100}{[75.0]}$	14,673	その他 0.0	14,700	
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 -4.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.09	街路 -12.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 -4.0	環境 -10.0	画地 -19.2	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 -3.0	環境 -15.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -25.0	画地 -3.0	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： 15,000 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						
	持ち家を主体とした住宅地域であり、賃貸市場が未成熟で適切な賃貸事例がないため。						

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

鑑定評価書（令和元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中央鑑定株式会社北九州支社
川崎(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 林田 光博 印

鑑定評価額	37,500,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 10日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 2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	田川郡川崎町大字田原字八反田1158番1ほか1筆				地積(㎡)	1,735	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)			
	1:2	店舗兼作業所 S2	県道沿いに沿道サービス型の店舗等が多く見られる商業地域	北東10m 県道	水道	池尻650m	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 400m、北 200m		標準的使用	沿道サービス施設用地					
	標準的画地の形状等	間口 約 28m、奥行 約 60m、		規模	1,700㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	JR池尻駅南東方650m	法令	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	当地域では道路沿いに近年店舗の集積が進み、町内の中心商業地となっているものの、周辺市町村と同様に人口減少、少子高齢化の影響を受け、地価は、依然としてやや弱含みで推移すると予測される。								
(3)最有効使用の判定	沿道サービス施設用地				(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	22,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,300 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、県道95号線等の幹線道路沿いの商業地域を主として、その範囲は当町を中心に郡内の周辺市町村に及び、当該地域には近年、郊外路線型の店舗が進出し、低迷の続く既存の商業地から当該地域に、商業の中心は移行している。主たる需要者は、幹線道路沿いで店舗等を運営する個人・法人事業者等であり、沿線には未だ空地も多く、今後も店舗の集積が進行していくものと思われる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の多数の取引事例から求められたものであり、市場の実態を反映した説得力の高い価格が得られたと判断される。一方、収益価格は理論的な価格ではあるが、当該地域には賃貸物件の絶対数が少なく、また想定要素が多い点でやや信頼性に劣る。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、さらに前年価格との整合性、需給圏内の商業地の需給動向及び地域の将来の推移動向等を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公称価示準格	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	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]				
	公示価格	円/㎡	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/㎡)	内訳	街路交通環境補正行政その他	地域交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				
		円/㎡	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 21,700 円/㎡		価格変動状況要因		(一般的要因)	景気は回復基調にあるが、地域の人口減少、高齢化の進行により駅前商店街等では客足が減少し、旧来型の商店街の衰退が見られる。				
	- 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				(地域要因)	県道沿いの路線商業地域で町内の中心商業地となっているが、需要は弱含みで推移しており、地価の回復には至っていない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				(個別的要因)	特記すべき個別的要因はない。				
	公示価格	円/㎡								
	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	川崎01C-10703	田川郡川崎町		底地	()	ほぼ台形	南5 m町道 北4 m 二方路		(都) (70,200)				
b	川崎01C-10794	田川郡川崎町		建付地	()	不整形	南東13 m町道 南西6 m 二方路		(都) (70,200)				
c	添田01C-11205	田川郡添田町		更地	()	不整形	東4 m町道		(都) (70,200)				
d	田川01C-10502	田川市		更地	()	ほぼ整形	南9 m県道 西5.5 m 角地		(都) 準工 (70,200)				
e	田川01C-11498	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		(都) 工業 (60,200)				
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	(7,441) 10,630	100 [70.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [101.0]	14,960	100 [68.4]	21,871	街路 交通・ 0.0	21,900			
b	() 16,448	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	17,968	100 [80.7]	22,265	接近 環境 0.0	22,300			
c	() 15,000	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [/]	100 [81.0]	18,333	100 [78.6]	23,324	画地 行政 0.0	23,300			
d	() 36,939	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [103.0]	35,720	100 [132.6]	26,938	その他 0.0	26,900			
e	() 27,027	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	28,336	100 [101.0]	28,055	[100.0] 100	28,100			
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	売急ぎ	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -8.0
b	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 +2.0	環境 -15.0	画地 -9.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
c	正常	% / 月 -0.32	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -9.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 -5.0
d	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 +2.0	環境 +30.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 -10.0	環境 +10.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 22,200 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			適切な造成事例が入手できなかったため							
(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)
	9,681,181	1,936,132	7,745,049	6,548,850	1,196,199	(0.9742) 1,165,337	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	26,484,932 円 (15,300 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							

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

(3)-2 想定建物の状況						
用途	建築面積 (㎡)	構造・階層		延床面積 (㎡)		
店舗	660.00	L S 1 F		660.00		
公法上の規制等						
用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	1,735 ㎡	28.0 m × 62.0 m	前面道路：県道 10.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	軽量鉄骨造平屋建、1棟貸			有効率の理由	100.0 %	1棟貸

(3)-3 総収益算出内訳								
階層	用途	床面積 (㎡)	有効率 (%)	有効面積 (㎡)	1㎡当たり月額支払賃料 (円)	月額支払賃料 (円)	a保証金等(月数)	a保証金等 (円)
							b権利金等(月数)	b権利金等 (円)
1 ~	店舗	660.00	100.0	660.00	1,240	818,400	4.0	3,273,600
~							2.0	1,636,800
~								
~								
計		660.00	100.0	660.00		818,400		3,273,600 1,636,800
年額支払賃料						818,400 円 × 12ヶ月 = 9,820,800 円		
a共益費(管理費)						円/㎡ × ㎡ × 12ヶ月 = 0 円		
b共益費(管理費)の算出根拠								
その他の収入(駐車場使用料等)						円/台 × 台 × 12ヶ月 + = 0 円		
貸倒れ損失(算出根拠、金額)						敷金充当のため不要 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						9,820,800 円 × 5.0 % 円 × % = 491,040 円		
以上計 + a+ - -						9,329,760 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						3,273,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 31,099 円		
権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)						償却年数(5 年) 運用利回り(1.00 %) 1,636,800 円 × 95.0 % × 0.2060 = 320,322 円		
その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)						円 × % × % = 0 円		
総収益 + + +						9,681,181 円 (5,580 円/㎡)		

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠 ()内は支払賃料										
NO	事例番号	事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情補 正	時点修 正	標準化 補正	建物格 差修正	地域要 因の比較	基準階 格差修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階の賃料
a	田川01C(賃) - 10603	1,763 (1,691)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [130.0]	100 [95.0]	1,428	対象基準階の 月額実質賃料 1,287 円/㎡
b	田川01C(賃) - 10599	1,402 (1,296)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [100.0]	1,402	月額支払賃料 (1,240 円/㎡)
c	田川01C(賃) - 10598	929 (909)	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100 [90.0]	100 [100.0]	1,032	基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳			
項目	実額相当額	算出根拠	
修繕費	472,500 円	94,500,000 ×	0.5 %
維持管理費	392,832 円	9,820,800 ×	4.0 %
公租公課	土地	220,300 円	査定額
	建物	661,500 円	94,500,000 × 50.0 % × 14.00 / 1000
損害保険料	94,500 円	94,500,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	94,500 円	94,500,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ～	1,936,132 円 (1,116 円 / m ²)	(経費率 20.0 %)
(3)-6 基本利率等			
r : 基本利率	4.8 %	g : 賃料の変動率	0.4 %
a : 躯体割合 (躯体価格 ÷ 建物等価格)	40 %	n a : 躯体の経済的耐用年数	40 年
b : 仕上割合 (仕上価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n b : 仕上の経済的耐用年数	25 年
c : 設備割合 (設備価格 ÷ 建物等価格)	30 %	n c : 設備の経済的耐用年数	15 年
m : 未収入期間	0.5 年	: 未収入期間を考慮した修正率	0.9742
(3)-7 建物等に帰属する純収益			
項目	査定額	算出根拠	
建物等の初期投資額	94,500,000 円	設計監理料率 139,000 円 / m ² × 660.00 m ² × (100%+ 3.00 %)	
元利逓増償還率	0.0693	躯体部分 仕上部分 設備部分 0.0536 × 40 % + 0.0669 × 30 % + 0.0927 × 30 %	
建物等に帰属する純収益 ×	6,548,850 円 (3,775 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益		9,681,181 円	
総費用		1,936,132 円	
純収益 -		7,745,049 円	
建物等に帰属する純収益		6,548,850 円	
土地に帰属する純収益 -		1,196,199 円	
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×		1,165,337 円 (672 円 / m ²)	
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	26,484,932 円 (15,300 円 / m ²)	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社北九州不動産鑑定
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 森 幸太郎 印

鑑定評価額	64,800,000 円	1㎡当たりの価格	4,350 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 8日	(6) [平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 6月 21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	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦351番25ほか1筆				地積 (㎡)	14,893	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)				
	台形 1:3	倉庫 S1	中小工場のほか、倉庫・店舗等が混在する工業地域	北西9.5m 町道、三方路	水道	池尻2.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 0m			標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 100m、規模			7,500㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	9.5m町道	交通施設	池尻駅 東方2.2km	法令 (都) 規制				
	地域要因の将来予測	地域内に格別の変動要因はなく、当分の間現状を持続するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,350 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、川崎町を含む田川市及び田川郡一円の圏域である。需要者の中心は地場の中小事業者であるが、田川区は自律性が弱く、厳しい状況にあり、基幹産業の先行き不透明感もあり、工場地需要は低調であり、太陽光発電用素地の取引も激減し、需要の中心となる価格帯を見出すことは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場・事務所等が一般的で、賃貸物件は皆無であり、自用目的の取引が支配的である。よって、比準価格を標準とし、周辺市町の基準地価格との価格バランス及び工場地の需給動向を総合的に検討して、鑑定評価額を上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
	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 4,400 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)	景気は緩やかに回復の動きがみられるが、筑豊地域は自律性が弱く、厳しい状況にあり、土地需要は弱含みの傾向が顕著である。					
	代表標準地 標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡		(地域要因)	格別の変動要因はないが、基幹産業の業務環境は先行き不透明感があり、工場地需要は低調である。					
	変動率	年間	-1.1%	半年間	%	(個別的要因)	価格に影響を及ぼす変動要因はみられない。					

(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	田川01C - 10501	田川市		建付地	()	長方形	南東12 m市道 北東9 m 北西9.2 m 三方路		(都)工専 (70,200)				
b	田川01C - 11403	田川市		建付地	()	ほぼ整形	南西17 m市道		(都)工専 (60,200)				
c	福智01C - 10605	田川郡福智町		建付地	()	不整形	南11 m町道 南東6 m 南西4.4 m 三方路		準都計 (80,200)				
d	福智01C - 10610	田川郡福智町		更地	()	ほぼ長方形	南東10.6 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	() 4,399	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.8]}$	4,390	$\frac{100}{[95.4]}$	4,602	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	4,600			
b	() 3,576	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	3,569	$\frac{100}{[86.8]}$	4,112	画地 0.0 行政 0.0	4,110			
c	() 6,758	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.2] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[94.0]}$	7,132	$\frac{100}{[163.8]}$	4,354	その他 0.0	4,350			
d	() 5,000	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,247	$\frac{100}{[121.2]}$	4,329	その他 0.0	4,330			
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	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	行政 -10.0	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	行政 -10.0	その他 -10.0
c	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 +30.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	街路	交通・接近	環境	行政	その他
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 4,350 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 自社所有の工場等が殆どで、賃貸物件は見あたらず、賃貸市場は未成熟である。						

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