

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
豊前(県) - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利 印

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 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 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	豊前市大字千束151番2				地積 (㎡)	593	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) 2低専 (60,100)			
	1:1.2	住宅 W1	一般住宅、農家住宅のほかに農地が見られる住宅地域	北西4.7m 市道	水道、下水	宇島2.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 200m		標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 25m、規模		500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 4.7m市道	交通 宇島駅 南方2.5km	法令 (都) 2低専 (60,100)				
	地域要因の将来予測	当該地域は、豊前市郊外に位置し、土地利用は当分の間、現状のまま推移するものと予測される。								
(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	18,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、豊前市及び周辺市町村一円の住宅地域とする。需要者の中心は、個人取得者で、豊前市のほか北九州市、中津市へ通勤する第一次取得者である。需要は弱含みで、供給は過剰気味である。市場の中心価格帯は、土地・建物で2,000万円台となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は戸建住宅、農家住宅を中心とする住宅地域で、アパート等の賃貸物件は見られず、利便性や快適性を重視する住宅地域であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実勢を反映した実証的な価格である比準価格を標準とし、前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示準格	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	対象標準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
価と格しをた	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	対象標準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 18,300 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 -1.1% 半年間 %		
	価格形成要因		変動状況		要因		<p>(一般的要因) 豊前市の人口、世帯数は微減傾向にあり、中心部は小規模な住宅分譲開発が活発であるが、その他は不動産需要は低迷している。</p> <p>(地域要因) 豊前市中心部外延にあり、農家住宅の様相を呈しているため、新規参入が少なく需要の減退がみられる。</p> <p>(個別的要因) 個別的要因については、価格形成に影響を与える特段の変動要因はみられない。</p>			

(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01C - 11301	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
b	豊前01C - 11206	豊前市		建付地	()	長方形	北東3.7 m市道 南東5.7 m 角地		(都) (80,200)				
c	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (60,200)				
d	豊前01C - 11214	豊前市		更地	()	台形	北16 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
e	-				()								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	() 21,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,823	$\frac{100}{[127.5]}$	18,685	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,700			
b	() 16,536	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	16,307	$\frac{100}{[89.1]}$	18,302	画地 0.0 行政 0.0	18,300			
c	() 15,615	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.6]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	15,710	$\frac{100}{[89.3]}$	17,592	その他 0.0	17,600			
d	() 26,415	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,389	$\frac{100}{[144.7]}$	18,237	その他 0.0	18,200			
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[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 0.00	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 +25.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -10.0	画地 +1.0	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 -3.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 +6.0	環境 +30.0	画地 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	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： 18,100 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため原価法の適用は困難				
(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			% / 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		戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。					

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, 大和不動産鑑定株式会社. Row 1: 豊前(県) - 2, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 羽田 成利 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,590,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,400 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, [平成31年1月] 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows (1) through (10) detailing the valuation process, including location, area, surrounding land use, and market characteristics.

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01C - 11301	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)		
b	豊前01C - 11206	豊前市		建付地	()	長方形	北東3.7 m市道 南東5.7 m 角地		(都) (80,200)		
c	豊前01C - 11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都) (60,200)		
d	豊前01C - 11214	豊前市		更地	()	台形	北16 m市道		(都) 1住居 (60,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 21,441	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.0]	23,823	100 [130.8]	18,213	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	18,200	
b	() 16,536	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	16,307	100 [91.1]	17,900	画地 0.0 行政 0.0	17,900	
c	() 15,615	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	15,710	100 [92.2]	17,039	その他 0.0	17,000	
d	() 26,415	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	26,389	100 [148.3]	17,794		17,800	
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 0.00	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 +27.0	画地 -10.0	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 -2.0	交通・接近 +1.0	環境 -8.0	画地 +1.0	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 -2.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +6.0	環境 +32.0	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： 17,400 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				既成市街地のため原価法の適用は困難						
(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 %/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	戸建住宅地域であり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。							

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, 株式会社 北九州システム鑑定. Row 1: 豊前(県) - 3, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 3,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

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.

(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01C - 11301	豊前市		更地	()	ほぼ長方形	西4 m市道		(都) 1住居 (60,160)				
b	築上01C - 11299	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南東3.8 m町道 北東5.2 m 角地		(都) (70,200)				
c	築上01C - 11298	築上郡築上町		建付地	()	不整形	北東5 m町道		(都) (60,200)				
d	みやこ01C - 10907	京都郡みやこ町		更地	()	ほぼ台形	北6 m町道 東7.7 m 北西3 m 三方路		(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	() 21,441	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	23,633	$\frac{100}{[124.9]}$	18,922	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	18,900			
b	() 21,777	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.5]}$	21,033	$\frac{100}{[107.8]}$	19,511	画地 0.0 行政 0.0	19,500			
c	() 12,452	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.2]$ 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	16,983	$\frac{100}{[96.7]}$	17,563	その他 0.0	17,600			
d	() 13,275	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	13,519	$\frac{100}{[82.4]}$	16,407	その他 0.0	16,400			
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 -0.08	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 +25.0	画地 -10.0	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 -1.0	環境 +10.0	画地 +2.5	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 +5.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.08	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 -20.0	画地 -2.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 17,600 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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			% / 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 自己使用の戸建住宅団地で、転勤等に伴う一時的な貸家が見られる程度であり、貸家に対する需要がなく、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

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, 株式会社 北九州システム鑑定. Values include 豊前(県) - 4, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 2,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,100 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, [平成31年1月] 円/㎡, 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. Includes information on location (豊前市大字大村11番10), land characteristics, comparison methods (取引事例比較法, 比準価格 14,100 円/㎡), and market analysis.

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01C-11205	豊前市		建付地	()	長方形	南東3.5 m市道		(都)(60,200)					
b	豊前01C-11201	豊前市		更地	()	不整形	南西3 m市道		1住居(60,160)					
c	豊前01C-11206	豊前市		建付地	()	長方形	北東3.7 m市道 南東5.7 m 角地		(都)(80,200)					
d	豊前01C-11207	豊前市		建付地	()	不整形	東5.5 m市道		(都)(60,200)					
e	-				()									
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)				
a	() 15,615	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	15,710	100 [100.6]	15,616	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	15,600				
b	() 9,207	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [68.4]	13,434	100 [98.4]	13,652	0.0 0.0 0.0	13,700				
c	() 16,536	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [101.0]	16,307	100 [100.5]	16,226	0.0 0.0	16,200				
d	() 8,843	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [77.0]	11,370	100 [86.5]	13,145	0.0 0.0	13,100				
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 -0.06	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	-7.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+3.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 画地	0.0 -31.6	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-8.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.06	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	-5.0 0.0	交通・接近 その他	-2.0 0.0	環境 その他	+8.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	街路 画地	0.0 -23.0	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	-9.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 14,100 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			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			% / 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 周囲を農地に囲まれた自己使用の戸建住宅地域であり、賃貸アパート等は見られず、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

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, 株式会社 北九州システム鑑定. Row 1: 豊前(県) 5 - 1, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 土手 栄治 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 35,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,600 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. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 6月 21日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on land area (1,399 m²), location (豊前市大字塔田640番1ほか1筆), and various valuation methods like 取引事例比較法 and 収益還元法.

(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01C - 11208	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東23 m国道 南西4.5 m 二方路		(都) (60,200)				
b	豊前01C - 11214	豊前市		更地	()	台形	北16 m市道		(都) 1住居 (60,200)				
c	豊前01C - 11210	豊前市		更地	()	台形	東28.5 m市道 南4 m 角地		1住居 (70,200)				
d	築上01C - 11297	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西5.6 m町道 北東2 m 角地		(都) 近商 (90,200)				
e	豊前01C - 11209	豊前市		建付地	()	長方形	北8.5 m市道		(都) 商業 (80,400)				
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	() 16,549	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	17,937	$\frac{100}{[76.8]}$	23,355	街路 交通・ 0.0	23,400			
b	() 26,415	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,389	$\frac{100}{[95.8]}$	27,546	接近 環境 0.0	27,500			
c	() 18,017	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	25,584	$\frac{100}{[92.7]}$	27,599	画地 行政 0.0	27,600			
d	() 31,200	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.9] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[86.1]}$	35,838	$\frac{100}{[120.8]}$	29,667	その他 0.0	29,700			
e	() 8,021	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,803	$\frac{100}{[112.8]}$	20,215	[100.0] 100	20,200			
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 -0.09	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 -20.0	画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +4.0	環境 -10.0	画地 -30.0	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 -8.0	交通・接近 +5.0	環境 +25.0	画地 -13.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e	売急ぎ	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -7.0	交通・接近 +5.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +10.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 26,200 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			% / 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)
	5,037,107	986,664	4,050,443	2,889,810	1,160,633	(0.9742) 1,130,689	(4.8 0.4) 4.4 %
	収益価格	25,697,477 円 (18,400 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	300.00	S	1 F	300.00		
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) 準住居	60 %	200 %	200 %	1,399 ㎡	32.0 m × 37.0 m	前面道路：国道 23.0 m 特定道路までの距離： m
想定建物の概要	店舗は一棟貸しである。			有効率 の理由	100.0 %	一棟貸しのため。

(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 ~ 1	店舗	300.00	100.0	300.00	1,408	422,400	4.0	1,689,600
~							2.0	844,800
~								
~								
計		300.00	100.0	300.00		422,400		1,689,600 844,800
年額支払賃料						422,400 円 × 12ヶ月 = 5,068,800 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)						保証金等により担保 0 円		
空室等による損失相当額 (+ a) × 空室率 A (%) + (× 空室率 B (%))						5,068,800 円 × 5.0 % + 円 × % = 253,440 円		
以上計 + a+ - -						4,815,360 円		
保証金等の運用益(空室損失考慮後)						1,689,600 円 × 95.0 % × 1.00 % = 16,051 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(4 年) 運用利回り(1.00 %) 844,800 円 × 95.0 % × 0.2563 = 205,696 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 + + +						5,037,107 円 (3,601 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	豊前01C(賃) - 11297	1,829 (1,820)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[120.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,524	対象基準階の 月額実質賃料 1,473 円/㎡
b	豊前01C(賃) - 11298	1,520 (1,513)	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	1,421	月額支払賃料 (1,408 円/㎡)
c	-	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		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	208,500 円	41,700,000 ×	0.5 %
維持管理費	152,064 円	5,068,800 ×	3.0 %
公租公課	土地 230,000 円	査定額	
	建物 312,700 円	41,700,000 ×	50.0 % × 15.00 / 1000
損害保険料	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
建物等の取壊費用の積立金	41,700 円	41,700,000 ×	0.10 %
その他費用	0 円		
総費用 ~	986,664 円 (705 円 / m ²)	(経費率 19.6 %)
(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	41,700,000 円	設計監理料率 135,000 円 / m ² × 300.00 m ² × (100% + 3.00 %)	
元利通増償還率	0.0693	躯体部分 0.0536 × 40 % +	仕上部分 0.0669 × 30 % +
		設備部分 0.0927 ×	30 %
建物等に帰属する純収益 ×	2,889,810 円 (2,066 円 / m ²)		
(3)-8 土地に帰属する純収益			
総収益			5,037,107 円
総費用			986,664 円
純収益 -			4,050,443 円
建物等に帰属する純収益			2,889,810 円
土地に帰属する純収益 -			1,160,633 円
未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ×			1,130,689 円 (808 円 / m ²)
(3)-9 土地の収益価格			
	還元利回り (r-g)	4.4 %	
	25,697,477 円 (18,400 円 / m ²)

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	大和不動産鑑定株式会社	
豊前(県) 9 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 羽田 成利	印

鑑定評価額	53,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			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	豊前市大字宇島76番26				地積(㎡)	6,621	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)工業(60,200)	
	台形 1:1	工場	中小規模の工場、倉庫、事業所等が建ち並ぶ臨海工業地域	南10m市道	水道	宇島1.1km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 400m、西 400m、南 0m、北 300m			標準的使用	工場、倉庫、事務所用地		
	標準的画地の形状等	間口 約 75m、奥行 約 80m、規模 6,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10m市道	交通施設	宇島駅 北東方1.1km	法令(都)工業(60,200) 規制
	地域要因の将来予測	供給過多の傾向がある一方、需要は弱く現状のまま推移していくものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	工場、倉庫、事務所用地				(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	8,000 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、北九州・京築・筑豊一円の工業地域とする。需要者の中心は福岡県内に事業展開している事業者である。同一需給圏内には多数の工場が立地し、内陸部に存する。工場地の取引が少ないため、取引の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。なお、付近の岸壁沿いには、平成30年3月30日に津波災害警戒区域に指定されている。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は、市場性を反映した価格である。近隣地域は、自用の工場や倉庫等がほとんどであり、賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実勢を反映した実証的な比準価格を標準とし、前年対象標準地の価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公称価表示価格と格しをた	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/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定標準地の価格 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対象標準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,050 円/㎡		価格変動要因の状況	変動要因	北九州・京築地区の経済は、緩やかに拡大しているものの、鈍化傾向にある。電気・機械、自動車は生産水準がやや低めに推移している。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 -0.6%	半年間	%				

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	豊前01C - 11208	豊前市		建付地	()	ほぼ長方形	北東23 m 国道 南西4.5 m 二方路		(都) (60,200)		
b	苅田01C - 11507	京都郡苅田町		更地	()	ほぼ長方形	接面道路なし		工専 (60,200)		
c	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)		
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	() 16,549	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	17,937	100 [144.6]	12,405	街路 交通・ 0.0	12,400	
b	() 7,083	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [/]	100 [64.0]	11,123	100 [123.3]	9,021	接近 環境 0.0	9,020	
c	() 4,399	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	4,390	100 [61.8]	7,104	画地 行政 0.0	7,100	
d	() 5,000	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [95.0]	5,247	100 [65.8]	7,974	その他 0.0	7,970	
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 -0.09	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +8.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0	画地 -8.2	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 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0	画地 -36.0	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 0.0	交通・接近 -7.0	環境 -30.0	画地 -0.2	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.09	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 -30.0	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： 8,000 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			既成市街地のため原価法の適用は困難							
(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 %/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	自用の工場、倉庫等がほとんどであり、賃貸市場が熟成していないため、収益還元法の適用は断念した。							

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