

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, 有限会社フィールズ鑑定法人. Row 1: 芦屋（県） - 1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 西川 浩二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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, (7)平成31年1月, (8)路線価又は倍率, (9)倍率種別. Includes values like 令和元年 7月 1日, 令和元年 7月 10日, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格と格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	芦屋1C - 851	遠賀郡芦屋町		更地	()	長方形	北西4 m道路		(都) 1 低専 (40, 60)		
b	芦屋31KDK - 204	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ正方形	西13 m町道		(都) 1 低専 (40, 60) 地区計画等		
c	芦屋1C - 54	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) 1 住居 (60, 160)		
d	芦屋1C - 853	遠賀郡芦屋町		貸家建付地	()	不整形	北東6 m町道 南4 m 二方路		(都) 1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 26,525	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26,366	$\frac{100}{[100.0]}$	26,366	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	26,400	
b	() 24,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,722	$\frac{100}{[110.3]}$	22,413	画地 0.0 行政 0.0	22,400	
c	() 24,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.1]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,016	$\frac{100}{[97.0]}$	24,759	その他 0.0	24,800	
d	(11,412)	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.9]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[48.5]}$	23,506	$\frac{100}{[102.0]}$	23,045	その他 0.0	23,000	
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 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
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 -3.0	画地 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -51.5	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
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 24,700 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 () 円/㎡				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳							
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧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, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 芦屋(県) - 2, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,400 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, (7)倍率種別. Includes dates like 令和元年 7月 1日 and 令和元年 7月 3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 遠賀郡芦屋町花美坂32番15. (2) 近隣地域: 東300m, 西300m, 南200m, 北200m. (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 32,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、芦屋町及び隣接する遠賀郡水巻町、岡垣町、遠賀町の住宅地域。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は実際の取引事例に基づくことから、市場の実態を反映した価格である。 (8) 公規価示標準格価と格しをた: 公示価格 円/㎡. (9) 指か定ら基の準検地討: 遠賀(県) - 3, 前年指定基準地の価格 25,200 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 32,400 円/㎡, 変動率 0.0%.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	芦屋31KDK - 204	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ正方形	西13 m町道		(都) 1 低専 (40, 60) 地区計画等	
b	芦屋1C - 52	遠賀郡芦屋町		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道		(都) 1 住居 (60, 160)	
c	岡垣1C - 1352	遠賀郡岡垣町		建付地	()	正方形	北西6 m町道		(都) 1 低専 (50, 60)	
d	岡垣1C - 1369	遠賀郡岡垣町		建付地	()	正方形	南6 m町道		(都) 1 低専 (40, 60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 24,969	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	24,722	$\frac{100}{[105.0]}$	23,545	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	23,500
b	() 34,685	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[98.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	37,922	$\frac{100}{[98.0]}$	38,696	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	38,700
c	() 43,862	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	42,572	$\frac{100}{[115.5]}$	36,859	その他 0.0	36,900
d	() 40,080	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[104.0]}$	38,423	$\frac{100}{[115.5]}$	33,267		33,300
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 画地 +1.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
b	正常	%/月 -0.20	街路 0.0 画地 -10.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0 その他 0.0		
c	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +2.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 0.0		
d	正常	%/月 -0.10	街路 0.0 画地 +4.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +10.0 その他 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		
才比準価格決定の理由							[比準価格: 32,400 円/㎡]			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 [] / 100	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 芦屋(県) - 3, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,950,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 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, [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 evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	芦屋 1 C - 851	遠賀郡芦屋町		更地	()	長方形	北西4 m道路		(都) 1 低専 (40, 60)		
b	芦屋 1 C - 852	遠賀郡芦屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		(都) 1 住居 (60, 160)		
c	水巻 1 C - 759	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ整形	南西5 m道路 東4 m 二方路		(都) 1 低専 (50, 60)		
d	水巻 1 C - 756	遠賀郡水巻町		建付地	()	ほぼ長方形	北東11.5 m町道		(都) 1 低専 (40, 60)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 26, 525	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	26, 366	$\frac{100}{[98.0]}$	26, 904	街路 0.0 交通・接近 0.0	26, 900	
b	() 22, 309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22, 264	$\frac{100}{[102.9]}$	21, 637	環境 0.0 画地 0.0	21, 600	
c	() 24, 997	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	24, 605	$\frac{100}{[108.9]}$	22, 594	行政 0.0	22, 600	
d	() 22, 883	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22, 975	$\frac{100}{[110.3]}$	20, 830	その他 0.0	20, 800	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	%/月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
オ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 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。						
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格										
①造成事例番号		-			②所在及び地番					
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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	有限会社フィールズ鑑定法人
芦屋（県） - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	3,390,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 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 6月 28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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町大字芦屋字下ノ辻3104番6					②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m町道	交通施設	遠賀川駅北西方3.8 km	法令規制
(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	20,200 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	同一需給圏は遠賀郡内の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが芦屋町内の既存住宅地域である。町外からの人口流入は少なく、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。町内にミニ開発が散見される等、住宅市場に明るさも見え始めている。取引数が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難であるが、あえて示せば土地のみで総額3百万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、芦屋町内の既存住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも芦屋町内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価示標準値と格しをた	①代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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	+1.0	
	遠賀（県） - 3		100	100	[100.0]	20,100						+5.0	
(10) 対年象標の基準検地格の等前か	①-1 対象基準地の検討	■継続 □新規	③ 価格変動要因	芦屋町の人口は減少しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発は見られない。									
	前年標準価格 20,300 円/㎡		形状形成要因	当町の中心部にはやや距離のある住宅地域であり、住宅地に対する有効需要の減退から地価はやや弱含んでいる。									
	①-2 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	④ 個別的要因	個別的要因に格別の変動はない。									
	標準地番号		⑤ 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	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	芦屋1C - 854	遠賀郡芦屋町		建付地	()	長方形	北西2.7 m町道		(都) 1低専 (40, 60)		
b	芦屋1C - 852	遠賀郡芦屋町		更地	()	ほぼ長方形	北東4 m町道		(都) 1住居 (60, 160)		
c	芦屋31KDK - 206	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m町道 南東4 m 西2 m 三方路		(都) (70, 200)		
d	芦屋31KDK - 207	遠賀郡芦屋町		更地	()	ほぼ長方形	西4.9 m町道 南4.3 m 角地		(都) (70, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 22,894	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,871	$\frac{100}{[108.9]}$	21,002	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	21,000
b	() 22,309	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,264	$\frac{100}{[110.0]}$	20,240	環境 画地	0.0 0.0	20,200
c	() 21,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	21,594	$\frac{100}{[107.1]}$	20,162	行政	0.0	20,200
d	() 17,949	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	20,543	$\frac{100}{[101.0]}$	20,340	その他	0.0	20,300
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 -0.03	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 +10.0	画地 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 0.0	交通・接近 0.0	環境 +10.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	%/月 -0.03	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 0.0	環境 +6.0	画地 +3.0	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 +1.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -12.8	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
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 20,200 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 () 円/㎡				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 芦屋(県) - 5, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,000 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, [平成31年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	芦屋1C - 54	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	北西4 m町道		(都) 1住居 (60, 160)		
b	芦屋31KDK - 206	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ整形	北東4.5 m町道 南東4 m 西2 m 三方路		(都) (70, 200)		
c	遠賀1C - 956	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	南7 m町道 北5.5 m 二方路		(都) (60, 200)		
d	遠賀1C - 1264	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ台形	北西5.1 m町道		(都) (60, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)	
a	() 24,234	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.1]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	24,016	$\frac{100}{[100.0]}$	24,016	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	24,000	
b	() 21,204	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[99.7]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.9]}$	21,594	$\frac{100}{[95.5]}$	22,612	画地 0.0 行政 0.0	22,600	
c	() 24,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	23,825	$\frac{100}{[97.9]}$	24,336	その他 0.0	24,300	
d	() 19,836	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	19,836	$\frac{100}{[96.0]}$	20,663		20,700	
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 -0.10	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	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	%/月 -0.03	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +0.5	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +3.0	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 +3.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 0.0	環境 -5.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
e		%/月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 23,000 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 [] / 100	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない				開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)	
⑧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, 株式会社さくらビジネスパートナーズ. Row 1: 芦屋(県) 5-1, 福岡県, 福岡第3, 氏名, 不動産鑑定士 井上 慶一 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 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, [平成31年1月], 円/㎡, 1.1倍, 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公規価示標準格しをた. (9) 指か定ら基の準検地討. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か.

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等		
a	芦屋31KDK - 208	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ整形	東4m町道		1低専 (40, 60)		
b	芦屋1C - 854	遠賀郡芦屋町		建付地	()	長方形	北西2.7m町道		(都) 1低専 (40, 60)		
c	遠賀31K - 910	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ整形	北6m町道		(都) 1低専 (40, 60)		
d	遠賀31K - 1213	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ正方形	北7.8m町道 西2.1m 二方路		(都) 1住居 (70, 200)		
e	-				()						
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較		⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,638	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	27,583	$\frac{100}{[102.9]}$	26,806	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	27,300
b	() 22,894	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.9] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	22,871	$\frac{100}{[97.0]}$	23,578	環境 画地	0.0 +2.0	24,000 27,700
c	() 33,636	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,241	$\frac{100}{[126.0]}$	27,175	行政 その他	0.0 0.0	24,600
d	() 27,780	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.8] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,187	$\frac{100}{[112.5]}$	24,166			
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 -0.03	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 0.0	環境 +5.0			
			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 -0.03	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 0.0			
			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 +0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +5.0	環境 +20.0			
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0				
d	正常	%/月 +0.09	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 +5.0			
			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				
オ比準価格決定の理由							[比準価格: 25,000 円/㎡]				

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 <input checked="" type="checkbox"/> 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地に存し、再調達原価の把握が困難であるため。				
(2)-2 <input type="checkbox"/> 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格								
①造成事例番号		—		②所在及び地番				
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正 [] / 100	⑤時点修正 [] / 100	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正 [] / 100	⑨時点修正 [] / 100	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正 [] / 100	⑬時点修正 [] / 100	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較 () %	⑰個別的要因の比較 [] / 100	⑱再調達原価 (円/㎡)	
⑲熟成度修正 [] / 100				⑳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							
<input type="checkbox"/> 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) () %
	⑧収益価格		円 (円/㎡)				
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
<input checked="" type="checkbox"/> 収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。						

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 <input type="checkbox"/> する <input checked="" type="checkbox"/> しない			開発法を適用する場合の理由			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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