

鑑定評価書（令和 2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, 江本不動産鑑定事務所. Row 1: 上毛(県) - 1, 福岡県, 福岡第1, 氏名, 不動産鑑定士 江本 庸時 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 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, [令和 2年1月], 円/㎡, 1.3 倍, 倍率種別, 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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 築上郡上毛町大字垂水1342番8, 地積(㎡) 368, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 12,200 円/㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、上毛町及びその隣接市町の住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の戸建住宅地で... (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/㎡), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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. (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 12,300 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 -0.8%, 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	上毛2C - 20201	築上郡上毛町		更地	( )	不整形	南西3m町道 北西4.5m 角地		準都計 (80,200)			
b	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	不整形	南7m町道		(都)1低専 (50,80)			
c	豊前2C - 11206	豊前市		建付地	( )	台形	東6m県道 南西4m 角地		(都) (80,200)			
d	上毛02C - 11502	築上郡上毛町		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.7m町道		準都計 (70,200)			
e	豊前2C - 11203	豊前市		更地	( )	ほぼ長方形	南7m市道 西6m 角地		(都) (80,200)			
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	( ) 10,591	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	10,908	100 [ 89.1 ]	12,242	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	12,200		
b	( ) 12,610	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	14,806	100 [118.8]	12,463	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,500		
c	( ) 14,772	100 [100.0]	[ 99.5 ] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	14,410	100 [128.0]	11,258	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,300		
d	( ) 11,413	100 [100.0]	[ 99.7 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	11,379	100 [ 92.4 ]	12,315	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	12,300		
e	( ) 16,759	100 [100.0]	[ 99.0 ] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	16,266	100 [131.5]	12,370	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 [100.0] 100	12,400		
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 画地 -3.1	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 -1.0 その他 0.0	環境 -10.0				
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0 画地 -15.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 行政 -2.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 +10.0				
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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +5.0 その他 0.0	環境 +15.0				
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 行政 0.0	交通・接近 +4.0 その他 0.0	環境 -12.0				
e	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 +6.0 行政 0.0	交通・接近 +6.0 その他 0.0	環境 +17.0				
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため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		周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の戸建住宅地であり街路条件も劣り賃貸用不動産に適さないため。						

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	江本不動産鑑定事務所
上毛(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 江本 庸時 印

鑑定評価額	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	9,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6) [令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1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	築上郡上毛町大字八ツ並 2 5 3 番 1 外				地積 (㎡)	518	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		準都計 (70,200)
	1:1.2	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南東4 m 町道、南西側道	水道、下水	中津5 km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 20 m、奥行 約 25 m、規模			500 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 中津駅 南西方 5 km	法令 準都計 (70,200)		
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域で、土地利用形態は当分の間現状維持で推移するものと予測される。新型コロナウイルスの影響下以前から需要は弱く、地価は下落傾向で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	角地 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	9,250 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、上毛町及びその隣接市町の住宅地域である。主な需要者は上毛町内の居住者で地縁の選好性が認められるため圏外からの流入は少ない。公共による宅地分譲以外は新規開発は少なく、旧来からの既成住宅地域が多く郊外では農家集落地域を主とするため中古物件の取引が中心である。人口減少もあり取引は少なく、地価も下落傾向に推移している。近隣地域周辺では築年、規模等が区々であり、取引の中心となる価格帯は一概には見出し難い状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域であり街路も狭く賃貸用不動産に適さないため収益価格は試算することが出来なかった。そこで本件においては、上毛町及び隣接市町の類似地域内に存する規範性ある取引事例と比較検討して得た標準価格を標準とし、前年基準地価格及び価格形成要因の変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格	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 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
			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 街路 標準 交通 環境 画地 行政 その他
			[ ]	100	100	[ ]		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 9,300 円/㎡		価格形成要因		(一般的要因)	上毛町の人口は減少傾向にあり、高齢化が進んでいる。公共による宅地分譲以外は新規開発は少なく、住宅地の需要は総じて弱い。		
	- 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)	農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域で、地縁の選好性により外部からの流入は少なく需要は弱い。		
	代表標準地 標準地	標準地			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号							
	公示価格	円/㎡						
	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	上毛2C - 20201	築上郡上毛町		更地	( )	不整形	南西3 m町道 北西4.5 m 角地		準都計 (80,200)				
b	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	不整形	南7 m町道		(都) 1低専 (50,80)				
c	上毛02C - 11502	築上郡上毛町		建付地	( )	ほぼ台形	南東3.7 m町道		準都計 (70,200)				
d	豊前2C - 11101	豊前市		更地	( )	長方形	南東4 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	( ) 10,591	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[96.9]}$	10,908	$\frac{100}{[118.0]}$	9,244	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	9,240			
b	( ) 12,610	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.8]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[85.0]}$	14,806	$\frac{100}{[150.5]}$	9,838	画地 0.0 行政 0.0	9,840			
c	( ) 11,413	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,379	$\frac{100}{[122.9]}$	9,259	その他 0.0	9,260			
d	( ) 9,461	$\frac{100}{[70.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,435	$\frac{100}{[148.4]}$	9,053	その他 0.0	9,050			
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 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 +18.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +7.0	環境 +38.0	画地 -15.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -2.0	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 -1.0	交通・接近 +7.0	環境 +16.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	その他	% / 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 +7.0	環境 +36.0	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： 9,250 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 周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は農家住宅、一般住宅等が混在する農家集落地域であり街路も狭く賃貸用不動産に適さないため。						

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	村上知子不動産鑑定事務所
上毛(県) - 3	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	7,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	築上郡上毛町大字成恒688番5				地積(㎡)	367	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	準都計(70,200)  (その他)		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東8m町道	水道	中津7km			
(2)近隣地域	範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 150m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 15m、奥行 約 23m、規模 350㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m町道	交通施設	中津駅南西方7km	法令準都計(70,200)規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅を中心に農地等も見られる住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であり、当面は現状のまま推移すると予測する。少子高齢化に伴い、住宅地需要も弱いため、地価は、下落基調と予測する。							
(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	7,250 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	同一需給圏は上毛町及びその近隣市町村の既成住宅地域である。主たる需要者は、町内や周辺市町村等に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人、農業従事者等である。圏域内では、少子高齢化、人口減少が顕著で、周辺地域からの需要者の流入は限定的である。そのため、既存住宅地の需要は減退し、地価水準も下落傾向が続いている。土地取引も低調であり、件数も少ないため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を中心に農地等も見られる住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件においては、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地標準地	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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 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		7,300 円/㎡		価格変動形成要因	状況	要因	要因	要因
	- 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	-0.7 %	半年間	%				
									上毛町は、人口は継続的な減少傾向で高齢化が進んでいる。不動産需要は総じて減少傾向である。  この一年間に地域内には特段の変動要因はない。周辺地域からの流入は限定的であるため、需要は弱含みで、地価水準は下落傾向である。  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	豊前2C - 21154	豊前市		建付地	( )	不整形	西5 m市道 北2.5 m 二方路		(都) 1住居 (60,200)		
b	豊前2C - 11204	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	東6.8 m市道		(都) (70,200)		
c	築上02C - 11501	築上郡築上町		建付地	( )	ほぼ台形	北6.5 m町道		準都計 (60,200)		
d	上毛2C - 20350	築上郡上毛町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西3 m町道 西2.5 m 北2.5 m 三方路		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	( ) 4,999	100 [100.0]	[ 98.9] 100	100 [100.0]	100 [ 67.9]	7,281	100 [101.0]	7,209	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	7,210	
b	( ) 5,233	100 [100.0]	[ 99.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,191	100 [ 74.4]	6,977	環境 0.0	6,980	
c	( ) 6,640	100 [100.0]	[ 99.5] 100	100 [ 80.0]	100 [100.0]	8,259	100 [116.2]	7,108	画地 0.0	7,110	
d	( ) 6,941	100 [100.0]	[ 99.4] 100	100 [100.0]	100 [ 81.0]	8,518	100 [114.7]	7,426	行政 0.0 その他 0.0	7,430	
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +12.0	環境 -8.0	画地 -32.1	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 +3.0	環境 -27.0	画地 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 -1.0	交通・接近 +3.0	環境 +14.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +16.0	画地 -19.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 7,250 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			既成市街地であり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	近隣地域は、上毛町の一般住宅を中心に農地も見られる既成住宅地域であり、自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。							

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
上毛(県) - 4	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	3,470,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	5,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 17 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	築上郡上毛町大字下唐原 5 5 5 番 1				地積 (m <sup>2</sup> )	608	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	準都計 (70,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W 1	農家住宅等のほかに農地が見られる住宅地域	北東 8 m 県道、三方路	-	中津 4 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 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 20 m、奥行 約 30 m、		規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特になし		街 8 m 県道	交通 中津駅 南西方 4 km	法令 準都計 (70,200)	規制	
	地域要因の将来予測	当該地域は、上毛町郊外の一般住宅地域である。特に大きな変動要因がない地域であり今後も現状のまま推移するものと予測されるが、少子高齢化、利便性等に起因する需給動向から、地価は、未だ下落基調と予測する。						
(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	三方路 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	5,700 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は上毛町及びその近隣市町村の既存住宅地域である。主たる需要者は、町内や周辺市町村等に勤務先等がある給与所得者、地縁性を有する個人等である。圏域内では、少子高齢化、人口減少が顕著で、周辺地域からの需要者の流入は限定的である。そのため、既存住宅地の需要は減退し、地価水準も下落傾向が続いている。土地取引も低調であり、件数も少ないため、需要の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己所有目的の戸建住宅を主とする既存住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は適用できなかった。標準価格は、複数の取引事例を比較検討して求めた価格であり、市場の実態を反映しており、実証性を備えた価格として説得力を有する。よって、本件においては、標準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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 5,750 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因		(一般的要因)	上毛町は、人口は継続的な減少傾向で高齢化が進んでいる。不動産需要は総じて減少傾向である。		
	- 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 / m <sup>2</sup>		変動状況		(地域要因)	この一年間に地域内には特段の変動要因はない。周辺地域からの流入は限定的であるため、需要は弱含みで、地価水準は下落傾向である。		
	変動率	年間 -0.9 %	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	上毛2C - 10303	築上郡上毛町		更地	( )	ほぼ長方形	南西5 m町道		準都計 (70,200)					
b	築上02C - 11504	築上郡築上町		更地	( )	ほぼ長方形	北東3.8 m町道		準都計 (60,200)					
c	豊前2C - 11201	豊前市		建付地	( )	ほぼ長方形	北4 m市道 東3.8 m 角地		(都)工業 (70,200)					
d	豊前2C - 11110	豊前市		建付地	( )	不整形	東4.5 m市道 南3.5 m 角地		(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	( ) 3,281	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[77.0]}$	4,244	$\frac{100}{[77.2]}$	5,497	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	5,500				
b	( ) 5,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	5,686	$\frac{100}{[97.7]}$	5,820	0.0 0.0 0.0	5,820				
c	( ) 6,365	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	6,240	$\frac{100}{[109.3]}$	5,709	0.0	5,710				
d	( ) 4,106	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.4]$ 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[87.2]}$	4,680	$\frac{100}{[84.1]}$	5,565	0.0	5,570				
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 -0.05	街路 画地	0.0 -19.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	-25.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.06	街路 画地	-2.0 -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	+21.0 0.0	環境 その他	-15.0 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-4.0 -5.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.10	街路 画地	0.0 -12.8	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	+2.0 0.0	環境 その他	-15.0 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： 5,700 円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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 近隣地域は、上毛町郊外の一般住宅地域であり、自己所有の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用を断念した。						

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 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	村上知子不動産鑑定事務所
上毛(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.0 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	築上郡上毛町大字宇野1068番1				地積(㎡)	293	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	準都計(70,200)	
	台形 1.5:1	事務所 W1	店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	北西7.5m 県道	水道	中津5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m			標準的使用	店舗・事務所地		
	標準的画地の形状等	間口 約 20m、奥行 約 15m、			規模	300㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5m県道	交通 中津駅南西方5km	法令 準都計(70,200)	規制	
(3)最有効使用の判定	店舗・事務所地				(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 円/㎡					
	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、上毛町及びその近隣市町村の商業地域で、その主たる需要者は、町内に地縁的選好性を有する個人事業者及び法人である。当該地域は、県道沿いの商業地で、医院、店舗、戸建住宅等のほか駐車場も見られ商業地としての集積度は低い。少子高齢化による商業背後人口の減少、郊外型大規模店舗への顧客流出により、需要は低迷している。土地取引も低調で、取引規模、業種等により取引価格は一律ではないため取引の中心となる価格帯は見いだせない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域に存する価格牽連性の高い取引事例から求められたものであり、実証性が高い。近隣地域は自用目的での取引を中心とする地域であり賃貸市場が未成熟のため、収益還元法の適用は断念した。よって、本件においては、比準価格を採用し、一般的要因・地域要因の動向を考慮し、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 環境 補正 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他	
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 13,400 円/㎡		価格変動形状要因の	(一般的要因)	上毛町の人口は減少傾向が続き、高齢化率は年々高まっている。また、不動産需要は総じて減少傾向である。			
- 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)	この一年間に特段の環境変化は認められない。高齢化による商業背後人口の減少、店舗集積度の低さから地価は下落傾向が続いている。			
変動率 年間 -1.5% 半年間 %				(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

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	豊前2C - 11104	豊前市		更地	( )	不整形	北8 m市道		(都)1中専 (60,200)		
b	築上2C - 10206	築上郡築上町		更地	( )	袋地等	東6 m私道		(都)1住居 (60,200)		
c	上毛2C - 20201	築上郡上毛町		更地	( )	不整形	南西3 m町道 北西4.5 m 角地		準都計 (80,200)		
d	吉富2C - 10301	築上郡吉富町		建付地	( )	不整形	南7 m町道		(都)1低専 (50,80)		
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 12,020	100 [100.0]	[ 99.1 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.3 ]	13,191	100 [ 98.3 ]	13,419	街路 0.0 交通・接近 0.0	13,400	
b	( ) 13,598	100 [100.0]	[ 99.4 ] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,516	100 [ 98.9 ]	13,666	環境 0.0	13,700	
c	( ) 10,591	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.9 ]	10,908	100 [ 85.6 ]	12,743	画地 0.0	12,700	
d	( ) 12,610	100 [100.0]	[ 99.8 ] 100	100 [100.0]	100 [ 85.0 ]	14,806	100 [114.1]	12,976	行政 0.0 その他 0.0	13,000	
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 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +13.0	環境 -13.0	画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0
b	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 +16.0	環境 -13.0	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 -7.0	交通・接近 -1.0	環境 -7.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +13.0	環境 +2.0	画地 -15.0	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： 13,200 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳										
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地であり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	近隣地域は、上毛町内の自用の店舗等を主とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の採用を断念した。							

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