別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
上毛(県)　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
上毛(県)　－１	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	4,200,000 円	１㎡当たりの価格	11,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.3 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡上毛町大字垂水１３４２番８			②地積（㎡）	368 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）	
	長方形 1：2	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4 m 町道	水道	中津4.5 km		
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　25 m、規模　350 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	上毛町役場背後に位置する既成住宅地域	街路	４m町道	交通施設	中津駅　南西方4.5 km	法令規制 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	人口減少・高齢化が進み、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。徒歩圏域に大規模小売店舗が出店し、利便性の向上が期待される。						

(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	11,400 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、上毛町及び周辺市町一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことから上毛町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、見られないが、大規模小売店舗が出店し、利便性の増加が期待され、一部高値取引も見られる。需給動向については、当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、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	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、市場性を反映した現実的な価格であり規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	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対象基準地の規準価格（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
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 11,500 円／㎡ 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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。住宅投資は、横ばい圏内で推移している。 （地域要因）近くに大規模店舗が開業し、利便性の向上が認められる。 （個別的要因）対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

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	上毛８Ｃ - 10601	築上郡上毛町		更地	( )	長方形	南西5 m町道		準都計 (70,200)
b	吉富８Ｃ - 10405	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東6.5 m私道		（都）１住居 (60,200)
c	吉富８Ｃ - 11002	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	東6 m町道 北東6.4 m 角地		（都）１低専 (60,80)
d	吉富８Ｃ - 11003	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 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	( ) 20,296	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [100.0]	20,134	100 [145.6]	13,828	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	13,800
b	( ) 12,839	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	12,826	100 [111.4]	11,513		11,500
c	( ) 9,595	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [／]	100 [64.9]	14,725	100 [129.2]	11,397		11,400
d	( ) 7,194	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	11,373	100 [100.7]	11,294		11,300
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +1.0	交通・接近 +3.0	環境 +40.0
			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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	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 -0.04	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 +22.0
			画地 -35.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +7.0	環境 -3.0
			画地 -10.0	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：**11,400** 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

(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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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

□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						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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　□する　■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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	築上郡上毛町大字垂水１３４２－８	2909000457543-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
上毛(県)　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
上毛(県)　－２	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	4,510,000 円	１㎡当たりの価格	8,700 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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				倍率種別	

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	築上郡上毛町大字八ツ並２５３番１外	②地積（㎡）	518 （　）	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	準都計 (70,200) （その他）
長方形 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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地

③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

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	４m町道	交通施設	ＪＲ中津駅南西方5 km	法令規制	準都計 (70,200)

⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落地域で地域要因に大きな変化はなく、土地利用形態は今後も同様に推移するものと予測される。人口減少等により土地需要は減退し、地価は下落傾向で推移するものと思料する。

(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	角地　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	8,700 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周辺市町村の住宅地域一円である。市場参加者は町内居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心と考えられる。取引件数は限定的で、稀に市場に出る物件についても需要が弱く、取引価格水準は低迷している。立地条件や取引事情の有無等により取引価格は異なるが、土地５００㎡程度の中古物件で、総額５００万円前後が需要の中心と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性を重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、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

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　8,800 円／㎡

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
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　-1.1 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。

（地域要因）地域要因に変化はないが、類似地域内の取引価格等を検討した結果、地価は緩やかな下落傾向にあると判断される。

（個別的要因）個別的要因に特段の変動はない。

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	吉富８Ｃ - 11003	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m町道		（都）(60,200)
b	吉富８Ｃ - 10403	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南7 m町道		（都）１住居 (60,200) 高度地区1種最高15m
c	吉富８Ｃ - 21051	築上郡吉富町		更地	( )	台形	北西5.5 m町道		（都）(60,200)
d	吉富８Ｃ - 10402	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南西6 m町道		（都）１住居 (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	( ) 7,194	100 / [100.0]	[99.6] / 100	100 / [70.0]	100 / [90.0]	11,373	100 / [117.6]	9,671	街路 0.0	9,670
b	( ) 7,692	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	8,073	100 / [102.7]	7,861	交通・接近 0.0	7,860
c	( ) 9,687	100 / [100.0]	[99.2] / 100	100 / [／]	100 / [76.0]	12,644	100 / [139.2]	9,083	環境 0.0	9,080
d	( ) 5,952	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	5,952	100 / [80.3]	7,412	画地 0.0	7,410
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]		行政 0.0	
									その他 0.0	
									[100.0] / 100	

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 -0.05	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 +20.0
			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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +5.0	環境 -5.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 +30.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	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 +2.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0
			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	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**8,700** 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、再調達原価の把握が困難なため。

(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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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

□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						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の農家住宅、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点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	

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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	築上郡上毛町大字八ツ並２５３番１	2909000444675-0000
2	築上郡上毛町大字八ツ並２５３番３	2909001133215-0000
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
上毛(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤村不動産鑑定事務所
上毛(県)　－ 3	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　藤村　吉次

鑑定評価額	2,590,000 円	１㎡当たりの価格	6,940 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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				倍率種別	

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	築上郡上毛町大字成恒６８８番５			②地積(㎡)	373 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
	長方形 1：1.5	住宅 W 2	一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域	南東8 m 町道	水道	中津7 km	

(2)近隣地域	①範囲	東 150ｍ、西 100ｍ、南 100ｍ、北 150ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、 奥行 約 23 m、 規模 350 ㎡程度、 形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 周辺に農地もみられる住宅地域	街路 ８m町道	交通施設 中津駅 南西方7 km　法令規制 準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。周辺には農地も広がり、需要は弱く地価は下落傾向で推移して行くものと予測される。		

(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 6,940 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、上毛町及び周辺市町一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁的選好性が強いことから上毛町の居住者が大部分を占め、その他周辺市町の居住者である。また、人口減少及び高齢化により、新規の宅地開発は、見られない。需給動向については、周辺には農地も多く、工業地としての利用も見られる。当該地域に地縁性を有する需要者が中心で、不動産の取引自体が少なく、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	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、市場性を反映した現実的な価格であり規範性が高い。戸建住宅を中心とする住宅地域内に存し、アパート等の収益物件は皆無で、快適性を重視する住宅地域であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、住宅地の需給動向を考慮のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	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対象基準地の規準価格(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
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,000 円／㎡ 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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.9 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。住宅投資は、横ばい圏内で推移している。
			(地域要因)	周辺に農地、工業地もみられる既成住宅地域であり、需要は弱い。
			(個別的要因)	対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

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	豊前８Ｃ - 10705	豊前市		建付地	( )	不整形	東3.4 m市道		（都） (60,200)
b	上毛８Ｃ - 10603	築上郡上毛町		建付地	( )	不整形	南東8 m町道		準都計 (70,200)
c	吉富８Ｃ - 10403	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南7 m町道		（都）１住居 (60,200) 高度地区1種最高15m
d	豊前８Ｃ - 20650	豊前市		更地	( )	ほぼ正方形	南東3 m市道		（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	( ) 9,786	100 / [100.0]	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.0]	9,916	100 / [143.2]	6,925	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	6,930
b	( ) 3,060	100 / [60.0]	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.0]	6,265	100 / [90.0]	6,961		6,960
c	( ) 7,692	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [95.0]	8,073	100 / [116.1]	6,953		6,950
d	( ) 9,619	100 / [100.0]	[98.4] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,465	100 / [137.0]	6,909		6,910
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 -0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -2.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +37.0 行政 0.0 / その他 0.0		
b	その他	%／月 -0.08	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 画地 -19.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 -0.05	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 -1.0 / 交通・接近 +15.0 / 環境 +2.0 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 -0.15	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 -5.0 / 交通・接近 +3.0 / 環境 +40.0 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		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**6,940** 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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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

□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						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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　□する　■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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	築上郡上毛町大字成恒６８８－５	2909000446889-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24日提出
上毛(県)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	上銘不動産鑑定士事務所
上毛(県)　－ 4	福岡県	福岡第１	氏名	不動産鑑定士　上銘　隆佑

鑑定評価額	3,280,000 円	１㎡当たりの価格	5,400 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８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				倍率種別	

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	築上郡上毛町大字下唐原５５５番１	②地積（㎡）	608 （　）	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	準都計 (70,200) （その他） (80,200)
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、　奥行　約　30 m、　規模　600 ㎡程度、　形状 長方形		

④地域的特性	特記事項	特になし	街路	８m県道	交通施設	ＪＲ中津駅南西方4 km	法令規制	準都計 (70,200)
⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落地域で地域要因に大きな変化はなく、土地利用形態は今後も同様に推移するものと予測される。人口減少等により土地需要は減退し、地価は下落傾向で推移するものと思料する。							

(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 形状 0.0

(5)鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法	比準価格	5,400 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周辺市町村の住宅地域一円である。市場参加者は町内居住者のうち、当地域に地縁を有する者が中心と考えられる。取引件数は限定的で、稀に市場に出る物件についても需要が弱く、取引価格水準は低迷している。立地条件や取引事情の有無等により取引価格は異なるものと思料されるが、取引件数が少ないため需要の中心となる価格帯は見出しづらい状況にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自己利用の一般住宅を中心として居住の快適性を重視する住宅地域である。比準価格は同一需給圏内における現実の取引による市場性を反映した価格であり信頼性は高い。一方、収益価格は近隣地域において戸建住宅の賃貸市場が成熟していないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では比準価格を中心として、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

①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要　環境 因　行政 その他

(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	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準　街路 交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域　街路 交通 要　環境 因　行政 その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　5,450 円／㎡

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
標準地番号 －
公示価格　円／㎡

②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

（一般的要因）景気は緩やかな回復傾向にあるが、物価高騰や金融政策の見直しが不動産市況へ及ぼす影響について注意を要する状況にある。

（地域要因）地域要因に変化はないが、類似地域内の取引価格等を検討した結果、地価は緩やかな下落傾向にあると判断される。

（個別的要因）個別的要因に特段の変動はない。

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	吉富８Ｃ - 11003	築上郡吉富町		建付地	( )	ほぼ整形	北東2.7 m町道		（都）(60,200)
b	吉富８Ｃ - 10403	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南7 m町道		（都）１住居 (60,200) 高度地区1種最高15m
c	吉富８Ｃ - 21051	築上郡吉富町		更地	( )	台形	北西5.5 m町道		（都）(60,200)
d	吉富８Ｃ - 10402	築上郡吉富町		更地	( )	不整形	南西6 m町道		（都）１住居 (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	( ) 7,194	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [70.0]	100 [90.0]	11,373	100 [161.5]	7,042	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	7,040
b	( ) 7,692	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [／]	100 [95.0]	8,073	100 [161.1]	5,011		5,010
c	( ) 9,687	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [／]	100 [76.0]	12,644	100 [174.8]	7,233		7,230
d	( ) 5,952	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [／]	100 [100.0]	5,952	100 [118.3]	5,031		5,030
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 +70.0
			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 -0.05	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 +58.0
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 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 -3.0	交通・接近 +3.0	環境 +75.0
			画地 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 +5.0	環境 +15.0
			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	

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**5,400** 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	既成市街地であり、再調達原価の把握が困難なため。

(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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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

□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						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	近隣地域は自用の農家住宅、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域であり、賃貸市場が成熟していないため、投資採算性の観点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	

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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	築上郡上毛町大字下唐原５５５番１	2909000417110-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
上毛(県)　５－１　　宅地-1

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

鑑定評価額	3,550,000 円	１㎡当たりの価格	12,100 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ７月 １日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	築上郡上毛町大字宇野１０６８番１			②地積(㎡)	293 ( )	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	準都計 (70,200) （その他）
	台形 1.5：1	事務所 W 1	店舗、住宅等が混在する県道沿いの商業地域	北西7.5 m 県道	水道	中津5 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　100ｍ	②標準的使用	店舗兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　20 m、奥行　約　15 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：県道沿線の商業地域	街路：７．５m県道	交通施設：中津駅　南西方5 km　法令規制：準都計 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化はなく、今後も当分現状のまま推移していくものと予測する。同一県道沿線に大規模小売店舗が出店し、車両流入の増加が期待される。		

(3)最有効使用の判定	店舗兼事務所地	(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　12,100　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、上毛町及び周辺市町一円を中心とした商業地域一帯と把握する。主たる需要者層は、地縁性、血縁性を有する個人、不動産業者等が中心となっている。同一需給圏内では店舗等の集積度は低く、背後の住宅地の人口減少、高齢化が進み、商業地域の不動産市場の需要は弱含みの傾向がみられるが、大規模小売店舗の出店による車両通行量の増加が見込まれる。商業地取引自体が少なく市場において取引される規模・価格帯は見出しがたい。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は近傍類似の取引事例より比較検討を行っており、市場性を反映した現実的な価格であり規範性が高い。県道沿線の商業地域であるが、自己所有によるものが殆どであり、賃貸市場は未成熟であるので収益還元法は適用しなかった。よって、比準価格を標準に、前年価格との整合性、商業地の需給動向を考慮のうえ、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	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	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対象基準地の規準価格(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
	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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 12,300 円／㎡ 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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因：京築圏域の経済は、一部に弱めの動きも見られるが、緩やかに回復している。個人消費は、底堅く推移している。 地域要因：同一県道沿線に大規模小売店舗が出店し、車両流入の増加が期待される。 個別的要因：対象基準地に影響を与えるような、個別的要因の変動は、特に認められない。

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	豊前８Ｃ - 10603	豊前市		更地	( )	ほぼ整形	南西11 m県道 南東4 m 角地		（都）準工 (70,200)
b	豊前８Ｃ - 10703	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	東16 m県道 南東2.6 m 二方路		（都）１住居 (70,200)
c	豊前８Ｃ - 10602	豊前市		建付地	( )	長方形	北東8 m市道		（都） (60,200)
d	豊前８Ｃ - 10706	豊前市		建付地	( )	ほぼ整形	南西13 m県道 北西8 m 角地		（都）準工 (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	( ) 17,903	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [／]	100 [102.0]	17,376	100 [143.4]	12,117	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	12,100
b	( ) 24,888	100 [88.0]	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,858	100 [191.2]	14,570		14,600
c	( ) 18,592	100 [100.0]	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	18,350	100 [130.2]	14,094		14,100
d	( ) 11,023	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	10,616	100 [88.4]	12,009		12,000
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 -0.15	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +9.0	環境 +29.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	その他	%／月 -0.21	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +16.0	環境 +60.0
			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 -0.15	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 +24.0
			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 -0.21	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 -19.0
			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：　12,100 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

(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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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

□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	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自己使用目的が主であり、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　□する　■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

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	築上郡上毛町大字宇野１０６８－１	2909000460785-0000
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		