

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) - 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	4,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,300 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) [年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 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				

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	築上郡上毛町大字垂水 1 3 4 2 番 8				地積 (m ²)	368	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)		
	1:2	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		(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 14 m、奥行 約 25 m、規模			350 m ² 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4.5 km	法令 準都計 (70,200)				
	地域要因の将来予測	近隣地域は、上毛町役場近くにある既成住宅地域である。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。地価は、下落基調で推移しており、今度も当面は同様に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 12,300 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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、町内に地縁性を有する個人等であり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。高齢化に起因する空き家の増加、周辺地域からの需要者の流入が限定的等の要因により、土地取引も件数が少なく低調であり、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助案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 / m ²)	内 街 地	街 街	
	標準地番号	-						内 準 域	路 路	
	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		化 交 地	域 交 要	
			100	[]	[]	100		補 環 画	要 環 因	
								正 地 政	因 行 政	
								其 他	其 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 / m ²)	内 街 地	街 街	
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		内 準 域	域 交 要	
			100	[]	[]	100		化 交 地	要 環 因	
								正 地 政	因 行 政	
								其 他	其 他	
(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 12,400 円 / m ²		価格変動状況	変 動 形 成 要 因	の	
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 -					
	公示価格		円 / m ²							
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%					
						(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。また不動産の権利移動は、高齢化に伴い相続等に関連したものが多い。			
						(地域 要因)	上毛町役場近くに一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。周辺地域からの流入が少なく需要減退に伴い、地価・件数ともに下落基調である。			
						(個別的 要因)	個別的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	築上01C - 11602	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北西6 m町道		準都計 (70,200)		
b	築上31K - 11631	築上郡築上町		建付地	()	台形	北東10.5 m国道 北西4.5 m 角地		(都) (70,200)		
c	上毛01C - 10301	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南西6 m町道 南東6 m 角地		準都計 (80,200)		
d	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)		
e	-				()						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	() 12,620	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.1] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	12,380	$\frac{100}{[110.6]}$	11,193	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	11,200	
b	() 11,737	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	14,101	$\frac{100}{[113.7]}$	12,402	画地 0.0 行政 0.0	12,400	
c	() 12,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,631	$\frac{100}{[102.7]}$	12,299	その他 0.0	12,300	
d	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	11,659	$\frac{100}{[92.1]}$	12,659	その他 0.0	12,700	
e	()	$\frac{100}{[]}$	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[100.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	% / 月 -0.19	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 +3.0	交通・接近 +13.0	環境 -5.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 +8.0	交通・接近 -6.0	環境 +12.0
c	正常	% / 月 -0.05	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 +3.0	交通・接近 -5.0	環境 +5.0
d	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 -3.1	行政 0.0	その他 -1.0	街路 +9.0	交通・接近 +3.0	環境 -18.0
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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,300 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、上毛町役場近くの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

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	村上知子不動産鑑定事務所
上毛(県) - 2	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 村上 知子 印

鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 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 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	1.2 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 ほか2筆				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	特記事項	特にない	街路	4 m町道	交通施設	中津駅南西方5 km	法令 準都計 (70,200) 規制
	地域要因の将来予測	近隣地域は、農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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。地価は下落基調で推移しており、今度も当面は同様に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	比準価格	9,300 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、町内に地縁性を有する個人、農業従事者等であり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。高齢化に起因する空き家の増加、周辺地域からの需要者の流入が限定的等の要因により、土地取引も件数が少なく低調であり、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)公規価示準格価と格しをた	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 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 標準 交通 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 行政 其他
(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 9,350 円/㎡		価格変動状況		(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。また不動産の権利移動は、高齢化に伴い相続等に関連したものが多い。		
	- 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		変動状況		(地域要因)	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。周辺地域からの流入が少なく需要減退に伴い、地価・件数とも下落基調である。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個別的要因)	個別的要因に変動はない。		
	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	

3 試算価格算定内訳

(1) 標準価格算定内訳										
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	築上01C - 10401	築上郡築上町		更地	()	ほぼ正方形	北10 m県道		準都計 (60,200)	
b	築上01C - 10705	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東6.5 m町道		(都) (60,200)	
c	築上31K - 11625	築上郡築上町		建付地	()	不整形	南東4.4 m町道		準都計 (60,200)	
d	築上01C - 10709	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ長方形	北東3 m町道		(都) 1住居 (60,160)	
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	() 7,173	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,130	100 [77.4]	9,212	街路 交通・ 0.0	9,210
b	() 6,269	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,238	100 [74.9]	8,328	接近 環境 0.0	8,330
c	() 8,571	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [85.0]	100 [95.0]	10,508	100 [111.2]	9,450	画地 行政 0.0	9,450
d	() 8,914	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	8,869	100 [95.2]	9,316	その他 0.0	9,320
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 +6.0	交通・接近 -12.0	環境 -17.0		
			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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 -4.0	環境 -25.0		
			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 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 -9.0	環境 +21.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 -0.16	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +17.0	環境 -17.0		
			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			
才標準価格決定の理由							〔標準価格： 9,300 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) - 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	2,680,000 円	1㎡当たりの価格	7,300 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 5日	(6)路線価又は倍率	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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)		
	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	(その他)		
(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 特にない		街路	8m町道		交通 中津駅南西方7km		
	事項			施設			法令 準都計(70,200) 規制		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、周囲に農地が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。地価は下落基調で推移しており、今度も当面は同様に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	7,300 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、町内に地縁性を有する個人、農業従事者等であり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。高齢化に起因する空き家の増加、周辺地域からの需要者の流入が限定的等の要因により、土地取引も件数が少なく低調であり、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助案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
価と格しをた	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	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 街路 化 交通 補 環境 正 画地 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 7,350 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/㎡		価格変動状況 要因		(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。また不動産の権利移動は、高齢化に伴い相続等に関連したものが多い。			
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %				(地域要因)	農家住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。周辺地域からの流入が少なく需要減退に伴い、地価・件数とも下落基調である。			
					(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	築上01C - 10712	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北西4.5 m町道 西4.5 m 角地		(都) (70,200)	
b	築上01C - 10705	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東6.5 m町道		(都) (60,200)	
c	築上01C - 10401	築上郡築上町		更地	()	ほぼ正方形	北10 m県道		準都計 (60,200)	
d	築上01C - 11605	築上郡築上町		更地	()	ほぼ正方形	北西3.2 m町道		(都) 1住居 (60,160)	
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	() 4,538	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[99.9]}$	4,533	$\frac{100}{[70.2]}$	6,457	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	6,460
b	() 6,269	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	6,238	$\frac{100}{[85.3]}$	7,313	画地 0.0 行政 0.0	7,310
c	() 7,173	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	7,130	$\frac{100}{[87.3]}$	8,167	その他 0.0	8,170
d	() 7,507	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.1]}$	7,685	$\frac{100}{[105.1]}$	7,312		7,310
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 -0.11	街路 0.0 画地 -0.1	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 -3.0 その他 0.0	環境 -23.0		
b	正常	% / 月 -0.07	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 -1.0 その他 0.0	環境 -13.0		
c	正常	% / 月 -0.08	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 -9.0 その他 0.0	環境 -5.0		
d	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0 画地 -2.9	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -8.0 行政 0.0	交通・接近 +12.0 その他 0.0	環境 +2.0		
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： 7,300 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

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	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	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	5,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 5日	(6)路線価	[平成31年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和元年 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	築上郡上毛町大字下唐原555番1				地積(㎡)	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 W1	農家住宅、一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域	北東8m 県道、三方路		中津4km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 100m			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 30m、規模 600㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路 8m 県道	交通施設	中津駅 南西方4km	法令 準都計(70,200) 規制	
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路	0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,750 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は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、町内に地縁性を有する個人等であり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。高齢化に起因する空き家の増加、周辺地域からの需要者の流入が限定的等の要因により、土地取引も低調であり、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、一般戸建住宅を中心に、農地も見られる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。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)公称価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	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 5,800 円/㎡		価格変動状況 要因	(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。また不動産の権利移動は、高齢化に伴い相続等に関連したものが多い。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(地域要因)	上毛町郊外の一般住宅地域。周辺地域からの流入が少なく需要減退に伴い、地価・件数とも下落基調である。			
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。			

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01C - 10303	築上郡上毛町		更地	()	不整形	北11 m町道		準都計 (70,200)		
b	上毛31K - 10312	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ整形	南東3 m町道		準都計 (70,200)		
c	築上01C - 10712	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北西4.5 m町道 西4.5 m 角地		(都) (70,200)		
d	築上01C - 10705	築上郡築上町		更地	()	ほぼ整形	南東6.5 m町道		(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	() 2,915	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [57.6]	5,046	100 [91.0]	5,545	街路 交通・ 0.0	5,550	
b	() 3,506	100 [60.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	5,802	100 [104.3]	5,563	接近 環境 0.0	5,560	
c	() 4,538	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [99.9]	4,533	100 [81.2]	5,583	画地 行政 0.0	5,580	
d	() 6,269	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,238	100 [98.5]	6,333	その他 0.0	6,330	
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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 -20.0	街路 +1.0	交通・接近 +6.0	環境 -15.0	画地 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
b	その他	% / 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 +11.0	環境 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 -0.11	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -11.0	環境 -3.0	画地 -0.1	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 -1.0	交通・接近 -7.0	環境 +7.0	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： 5,750 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳								
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地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

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	3,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 元年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 元年 7 月 5 日	(6) [平成31年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 元年 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				

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 1 0 6 8 番 1				地積 (m ²)	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 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		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	店舗・事務所地			
	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模			300 m ² 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 7.5 m 県道	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	近隣地域は、住宅等が混在する県道沿いの商業地域であるが、店舗集積度が乏しく、繁華性に欠ける。郊外型 S C に顧客は流出し、衰退傾向にある。地価は下落基調で推移しており、今後も同様に推移するもの予測される。							
(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	13,400 円 / m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²						
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、上毛町及びその近隣市町村に形成された商業地域。当該地域は、上毛町役場からやや離れた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散見される。主たる需要者は、当該地域に地縁的選好性を有する個人事業者が中心であるが、郊外の大規模 S C に顧客を奪われ、需要は低迷している。圏内での商業地の取引は極めて少なく、需要の中心となる価格帯は見出し難い。								
(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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[] 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 13,600 円 / m ² - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / m ² 変動率 年間 -1.5 % 半年間 %		価格変動状況要因		(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。また不動産の権利移動は、高齢化に伴い相続等に関連したものが多い。			
					(地域要因)	近隣地域は県道沿いに店舗、住宅等混在する地域であり、店舗集積度が乏しく繁華性に欠ける。郊外型 S C に顧客は流出し衰退傾向。			
					(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01C - 10301	築上郡上毛町		更地	()	長方形	南西6 m町道 南東6 m 角地		準都計 (80,200)		
b	豊前01C - 11302	豊前市		更地	()	不整形	北東12 m県道 北西7 m 二方路		(都)準工 (70,200)		
c	築上01C - 10402	築上郡築上町		更地	()	ほぼ長方形	南西12 m県道 北西4 m 北東3 m 三方路		(都) (70,200)		
d	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)		
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	() 12,935	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	12,631	$\frac{100}{[94.0]}$	13,437	街路 交通・ 0.0	13,400	
b	() 12,471	$\frac{100}{[100.0]}$	[100.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	12,610	$\frac{100}{[92.1]}$	13,692	接近 環境 0.0	13,700	
c	() 11,215	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.9]}$	11,659	$\frac{100}{[87.8]}$	13,279	画地 行政 0.0	13,300	
d	() 16,549	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.8]}$	17,937	$\frac{100}{[133.5]}$	13,436	その他 0.0	13,400	
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 -0.05	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 +2.0	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 +4.0	交通・接近 +23.0	環境 -28.0	画地 -1.1	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 +4.0	交通・接近 +3.0	環境 -18.0	画地 -3.1	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 +7.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -8.2	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： 13,400 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