

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) - 1	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	4,450,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	1.3 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1342番8				地積(㎡)	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)	
	長方形 1:2	住宅 W1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西4m町道	水道	中津4.5km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 25m、		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	4m町道	交通施設	中津駅 南西方4.5km	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	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もあるが新規供給は少なく、旧来からの既成住宅地域が多い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。取引の中心となる価格帯は、中古物件は築年、規模等により区々であるが、土地のみでは標準的画地規模で400万円台前半である。							
(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街路条件も劣り、新規の収益用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、上毛町及び隣接町内に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、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 補正 行政 画地 環境 其他	
	公示価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 環境 其他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
(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 12,200 円/㎡		価格変動状況要因の	(一般的要因)	上毛町では人口減少及び高齢化が進んでいる。公共による宅地分譲もあるが新規供給は少なく、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)	上毛町役場近くの街路条件が劣る既成住宅地域で、地縁の選好性により外部からの流入は少ないため需要は弱い。			
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
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	吉富3C - 10304	築上郡吉富町				更地	()	ほぼ台形	東5.5m町道 北2.5m 南1.2m 三方路		(都)1低専 (50,80)			
b	吉富3C - 10303	築上郡吉富町				更地	()	ほぼ台形	南東4m町道		(都)近商 (90,240)			
c	上毛03C - 11503	築上郡上毛町				建付地	()	不整形	南東10.7m県道		準都計 (70,200)			
d	上毛03C - 11502	築上郡上毛町				更地	()	ほぼ長方形	西3.8m町道		準都計 (70,200)			
e	上毛3C - 11102	築上郡上毛町				更地	()	台形	南東5m町道 北東3m 角地		準都計 (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	() 16,636	100 [100.0]	[99.9] 100	100 [/]	100 [100.0]	16,619	100 [136.2]	12,202	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	12,200			
b	() 15,952	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [90.3]	17,666	100 [134.9]	13,096	環境 画地	0.0 0.0	13,100			
c	() 6,504	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [90.0]	100 [90.0]	8,006	100 [67.9]	11,791	行政	0.0	11,800			
d	() 8,441	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [100.0]	8,416	100 [67.2]	12,524	その他	0.0	12,500			
e	() 8,583	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [102.0]	8,389	100 [70.7]	11,866	[100.0] 100	0.0 100	11,900			
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 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 -3.0	交通・接近 その他	+6.0 0.0	環境 その他	+25.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -9.7	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 +1.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 その他	+20.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+10.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-35.0 0.0
d	正常	% / 月 -0.04	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 その他	-30.0 0.0
e	正常	% / 月 -0.04	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	+5.0 0.0	交通・接近 その他	-1.0 0.0	環境 その他	-32.0 0.0
才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		周辺には賃貸住宅も見られるが、対象近隣地域は自己所有目的の戸建住宅を主とする既成住宅地域で、街路条件も劣り賃貸用不動産には適していない。よって、賃貸用の新規共同住宅の供給を想定することは、需要及び投資採算性の観点から現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

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	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) [令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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253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)
	長方形 1:1.2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域	南東4m町道、南西側道	水道、下水	中津5km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100m、西 100m、南 100m、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 25m、規模			500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 4m町道	交通 中津駅 南西方5km	法令 準都計 (70,200) 規制		
	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。人口減少及び高齢化の進展もあり需要は弱く、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	比準価格 9,200 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もあるが新規供給は少なく、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、新規の収益用不動産の立地に適さないため収益還元法の適用は断念した。そこで本件においては、上毛町及び隣接町内に存する類似の取引事例と比較検討して得た比準価格を標準とし、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他
		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 9,250 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/㎡			価格形成要因	変動状況	上毛町では人口減少及び高齢化が進んでいる。公共による宅地分譲もあるが新規供給は少なく、住宅地の需要は総じて弱い。 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いため需要は弱い。 個別的要因に変動はない。		
	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3C - 10201	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南東4.5 m町道		準都計 (70,200)		
b	上毛03C - 11503	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南東10.7 m県道		準都計 (70,200)		
c	上毛03C - 11502	築上郡上毛町		更地	()	ほぼ長方形	西3.8 m町道		準都計 (70,200)		
d	上毛3C - 11102	築上郡上毛町		更地	()	台形	南東5 m町道 北東3 m 角地		準都計 (80,200)		
e	吉富3C - 11101	築上郡吉富町		更地	()	ほぼ長方形	南東4 m町道		(都) (60,200)		
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	() 2,313	$\frac{100}{[50.0]}$	[99.8] 100	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[66.6]}$	8,665	$\frac{100}{[103.0]}$	8,413	街路 交通・ 0.0	8,410	
b	() 6,504	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,006	$\frac{100}{[90.0]}$	8,896	接近 環境 0.0	8,900	
c	() 8,441	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	8,416	$\frac{100}{[87.3]}$	9,640	画地 行政 0.0	9,640	
d	() 8,583	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.7] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	8,389	$\frac{100}{[93.4]}$	8,982	その他 0.0	8,980	
e	() 10,336	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	14,707	$\frac{100}{[143.8]}$	10,227	[100.0] 100	10,200	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	その他	% / 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 -1.0	環境 +1.0	画地 -33.4	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 +8.0	交通・接近 -2.0	環境 -15.0	画地 -10.0	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 -1.0	交通・接近 -2.0	環境 -10.0	画地 0.0	行政 0.0	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 +3.0	環境 -12.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 +6.0	環境 +33.0	画地 -30.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 9,200 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	造成標準化補正	月率変動率	付帯標準化補正	月率変動率	
		% / 月	工事費	% / 月	費用	% / 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、街路も狭く賃貸用不動産に適していない。よって、賃貸用の新規共同住宅の供給を想定することは、需要及び投資採算性の観点から現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用		する	しない	開発法を適用する場合の理由		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 (円/㎡)				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

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	2,640,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,200 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 3 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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 6 8 8 番 5				地積 (m ²)	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)	
	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	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模 350 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m 町道	交通施設	中津駅南西方 7 km 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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 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、地縁性を有する個人、農業従事者等であり、地縁の選好性が強く外部からの需要が入り込みにくい状況であるため、取引は少ない。また、圏域内では、少子高齢化、人口減少が顕著で、住宅地需要は減退しており、相続等による権利異動が多い。そのため、地価は継続的に下落している。最近の土地取引は非常に少なく需要が乏しいため、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、賃貸需要が乏しく、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動向として、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 街路 標準 交通 補正 画地 行政 其他	
	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	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 標準 交通 補正 画地 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 7,250 円 / m ²		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕		上毛町は、人口は継続的な減少傾向で少子高齢化が進んでおり、市場の減退が懸念される。		
	- 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 ²			〔地域要因〕		少子高齢化が進行している既成住宅地であり、地域要因は静態的であり、特段の変動要因はないが、付近では工業用地が販売中である。		
変動率 年間 -0.7 % 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03C - 11503	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南東10.7 m県道		準都計 (70,200)	
b	築上3C - 10306	築上郡築上町		更地	()	ほぼ正方形	南西5 m町道 南東1.5 m 角地		準都計 (60,200)	
c	豊前3C - 11207	豊前市		更地	()	袋地等	北東5 m市道		(都) (70,200)	
d	築上3C - 21251	築上郡築上町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道		準都計 (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	() 6,504	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [90.0]	100 [95.0]	7,584	100 [103.9]	7,299	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,300
b	() 7,730	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [100.0]	7,668	100 [106.4]	7,207	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,210
c	() 6,017	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [100.0]	6,017	100 [83.7]	7,189	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	7,190
d	() 6,213	100 [100.0]	[98.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	6,095	100 [86.8]	7,022	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	7,020
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 画地 -5.0	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 -2.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	% / 月 -0.10	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 +18.0 その他 0.0	環境 -8.0		
c	正常	% / 月 0.00	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 -2.0 行政 0.0	交通・接近 -3.0 その他 0.0	環境 -12.0		
d	正常	% / 月 -0.17	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 -4.0 行政 0.0	交通・接近 +13.0 その他 0.0	環境 -20.0		
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： 7,200 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	3,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,650 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) [令和 3 年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 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 ²)	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 ² 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)		
	地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅、農家住宅を中心に農地等も介在する住宅地域である。少子高齢化が進行し、労働人口も少ないため、住宅の新築等も少なく住宅地需要も弱いことから、地価は今後も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 5,650 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、地縁性を有する個人、農業従事者等であり、地縁の嗜好性が強く外部からの需要が入り込みにくい状況であるため、取引は少ない。また、圏域内では、少子高齢化、人口減少が顕著で、住宅地需要は減退しており、相続等による権利異動が多い。最近の土地取引は非常に少なく需要が少ないため、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、自己所有目的の農家住宅等を主とする既成住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、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助案として、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 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
		円 / m ²	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 5,700 円 / m ²		価格変動状況		(一般的)	上毛町は、人口は継続的な減少傾向で少子高齢化が進んでおり、市場の減退が懸念される。		
	- 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		変動状況		(地 域)	少子高齢化が進行している既成住宅地であり、地域要因は静態的であり、特段の変動要因はない。		
	代表標準地 標準地	標準地	要因		(個 別 的)	個別的要因に変動はない。		
	標準地番号	-	の					
	公示価格	円 / m ²						
	変動率	年間 -0.9 %	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03C - 11503	築上郡上毛町		建付地	()	不整形	南東10.7 m県道		準都計 (70,200)				
b	築上3C - 10304	築上郡築上町		更地	()	ほぼ台形	北西3 m町道		準都計 (60,200)				
c	豊前3C - 11107	豊前市		更地	()	長方形	西5 m市道		(都) (70,200)				
d	築上3C - 10404	築上郡築上町		更地	()	不整形	北7 m県道 西3 m 角地		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	() 6,504	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.7]$ 100	$\frac{100}{[90.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	7,584	$\frac{100}{[130.0]}$	5,834	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	5,830			
b	() 4,910	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.2]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	5,127	$\frac{100}{[90.3]}$	5,678	0.0 0.0 0.0	5,680			
c	() 4,500	$\frac{100}{[60.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	8,300	$\frac{100}{[145.2]}$	5,716	0.0	5,720			
d	() 5,059	$\frac{100}{[100.0]}$	$[100.0]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	5,059	$\frac{100}{[90.1]}$	5,615	0.0	5,620			
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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +30.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 -2.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	売急ぎ	% / 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 +14.0	環境 +30.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	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 -9.0	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： 5,650 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

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	3,810,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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	特記事項	特にない	街路	7.5m県道	交通施設	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	13,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は、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、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る商住混在地域であり店舗集積度は低い。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集中により、土地需要は、商業地、住宅地ともに低迷している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 補正 行政 画地 環境 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 補正 行政 画地 環境 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 13,200 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	上毛町は、人口は継続的な減少傾向で少子高齢化が進んでおり、市場の減退が懸念される。			
	- 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/㎡				個別的要因	県道沿いの商住混在地域であるが、商業背後人口の減少、大型SCへの顧客集中により土地需要は、商業地、住宅地ともに弱含みである。		
変動率 年間 -1.5% 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	豊前3C - 11108	豊前市		更地	()	不整形	南5 m市道 北西2 m 角地		(都)準工 (70,200)		
b	豊前3C - 11115	豊前市		更地	()	長方形	南9 m市道 東4 m 北4 m 三方路		(都)準工 (70,200)		
c	豊前3C - 11209	豊前市		更地	()	不整形	西6 m市道 北3 m 角地		(都) (70,200)		
d	豊前3C - 21152	豊前市		更地	()	正方形	北11 m県道		(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	() 13,281	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [85.0]	15,562	100 [118.4]	13,144	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,100	
b	() 13,021	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [92.7]	14,018	100 [108.2]	12,956	画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	13,000	
c	() 14,663	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [95.0]	15,342	100 [116.1]	13,214	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	13,200	
d	() 14,375	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [/]	100 [95.0]	15,026	100 [116.0]	12,953	画地 0.0 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 -0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -3.0	交通・接近 +10.0	環境 +11.0	画地 -15.0	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 +19.0	環境 -10.0	画地 -7.3	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +3.0	環境 +15.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +16.0	環境 -2.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 13,000 円/㎡〕				

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