

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

鑑定評価額	4,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	12,000 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4 年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 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)	
	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		(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) 規制			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	12,000 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、上毛町及びその周辺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や一部ミニ開発も見られるが、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 4 0 0 万円前半である。								
(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用の共同住宅も見られるが、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、上毛町内に存する類似の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 / m ²)	内 街 路 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 因 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 交 通 環 境 補 正 画 地 行 政 其 他	地 街 路 交 通 環 境 要 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 12,100 円 / m ²		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	(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。一部でミニ開発による宅地分譲も見られるが、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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			(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く需要は弱い。				
	変動率 年間 -0.8 % 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4C - 10201	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ整形	西10 m県道		準都計 (70,200)		
b	上毛4C - 10702	築上郡上毛町		更地	()	不整形	北東4 m町道		準都計 (70,200)		
c	上毛4C - 10907	築上郡上毛町		更地	()	台形	南東6 m町道 北東2.5 m 北西4.5 m 三方路		準都計 (80,200)		
d	上毛4C - 10904	築上郡上毛町		建付地	()	長方形	南8 m県道 東6 m 角地		準都計 (80,200)		
e	上毛4C - 10902	築上郡上毛町		更地	()	不整形	南西5 m私道 南東4 m 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	() 12,006	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	11,946	$\frac{100}{[80.7]}$	14,803	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 0.0	
b	() 7,242	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.5] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.0]}$	10,294	$\frac{100}{[85.8]}$	11,998		12,000	
c	() 11,347	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.4] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.9]}$	11,178	$\frac{100}{[96.6]}$	11,571		11,600	
d	() 16,450	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	15,859	$\frac{100}{[128.2]}$	12,371		12,400	
e	() 13,979	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.3] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	14,612	$\frac{100}{[120.0]}$	12,177	[100.0] 100	12,200	
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	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +10.0	交通・接近 -6.0	環境 -22.0	画地 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 +2.0	交通・接近 -1.0	環境 -15.0	画地 -30.0	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 +6.0	交通・接近 -2.0	環境 -7.0	画地 +0.9	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 +9.0	交通・接近 -2.0	環境 +20.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -1.0	環境 +20.0	画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,000 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		周辺には賃貸用の共同住宅も見られるが、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

鑑定評価額	4,710,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,100 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 外				地積 (m ²)	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 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 m ² 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
(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	9,100 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、上毛町及びその周辺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的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や一部ミニ開発も見られるが、旧来からの既存住宅地域や農家集落地域が多く中古物件の取引が中心で総じて需要は弱い。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用の共同住宅も見られるが、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 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 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[] / 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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 訳	標準 街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 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 9,200 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			価格変動状況要因	(一般的 要因) (地域 要因) (個別的 要因)	上毛町では人口減少及び高齢化が進んでいる。一部でミニ開発による宅地分譲も見られるが、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、地縁的選好性により外部からの流入は少なく需要は弱い。 個別的要因に変動はない。		
変動率		年間	-1.1 %	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4C - 10202	築上郡上毛町		更地	()	ほぼ整形	北西4 m町道 南4 m 角地		準都計 (80,200)	
b	上毛4C - 10702	築上郡上毛町		更地	()	不整形	北東4 m町道		準都計 (70,200)	
c	上毛4C - 20201	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ整形	北11 m町道		準都計 (70,200)	
d	上毛4C - 10701	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4 m町道 北東3 m 角地		準都計 (80,200)	
e	上毛4C - 10907	築上郡上毛町		更地	()	台形	南東6 m町道 北東2.5 m 北西4.5 m 三方路		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	() 2,418	100 [100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100 [29.1]	8,284	100 [90.1]	9,194	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0	9,190
b	() 7,242	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [/]	100 [70.0]	10,294	100 [115.3]	8,928	画地 0.0 行政 0.0	8,930
c	() 4,960	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	5,190	100 [56.0]	9,268	その他 0.0	9,270
d	() 8,166	100 [100.0]	[99.2] 100	100 [/]	100 [98.9]	8,191	100 [90.1]	9,091		9,090
e	() 11,347	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [/]	100 [100.9]	11,178	100 [126.6]	8,829	[100.0] 100	8,830
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 -0.09	街路 0.0 画地 -70.9	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 -9.0		
b	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 -30.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +13.0		
c	正常	% / 月 -0.08	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 +8.0 行政 0.0	交通・接近 -15.0 その他 0.0	環境 -39.0		
d	正常	% / 月 -0.09	街路 0.0 画地 -1.1	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 -9.0		
e	正常	% / 月 -0.07	街路 0.0 画地 +0.9	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 -1.0 その他 0.0	環境 +23.0		
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 9,100 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	周辺には賃貸用の共同住宅も見られるが、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	大和不動産鑑定株式会社
上毛(県) - 3	福岡県	福岡第 1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	2,620,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,150 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) [令和 4年1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	令和 4 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 特になし		街 8 m 町道	交通 中津駅南西方 7 km	法令 準都計 (70,200)						
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動はなく、今後とも現状維持で推移すると考えられる。不動産需要は弱含み状態が継続しており、地価水準についても、下落傾向にて推移するものと予測する。										
(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	7,150 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、上毛町及び隣接市町を中心とした住宅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。同一需給圏内では人口減少、高齢化が進み、不動産市場の需要は弱含み傾向が進んでいるため、地価は今後も下落傾向が続くものと思料する。市場において取引される価格帯は、3 5 0 m ² 程度の土地で概ね 2 5 0 万円前後となっている。											
(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所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺の基準地等とのバランス検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示標準格	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 環境 画地 行政 其他				
価と格しをた	公示価格	円 / m ²	[]	100	100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他				
			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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 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				
			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 7,200 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		価格形成要因	変動状況	要因	上毛町では、人口減少、高齢化が進み、不動産需要の減退が顕著である。				
	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	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 環境 画地 行政 其他
	公示価格	円 / m ²	[]	100					100	[]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	変動率	年間 -0.7 %	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4C - 10701	築上郡上毛町		更地	()	長方形	北西4 m町道 北東3 m 準角地		準都計 (80,200)				
b	築上4C - 11205	築上郡築上町		更地	()	台形	南8 m県道		準都計 (60,200)				
c	豊前4C - 10911	豊前市		更地	()	長方形	北25 m市道 東2.5 m 角地		(都)1住居 (70,200)				
d	上毛4C - 10801	築上郡上毛町		更地	()	ほぼ整形	南東4 m町道 北東2.4 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	() 8,166	$\frac{100}{[100.0]}$	[98.2] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	8,183	$\frac{100}{[113.7]}$	7,197	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	7,200			
b	() 9,449	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.0] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	9,644	$\frac{100}{[136.6]}$	7,060	画地 0.0 行政 0.0	7,060			
c	() 7,534	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[83.8]}$	8,954	$\frac{100}{[127.5]}$	7,023	その他 0.0	7,020			
d	() 4,472	$\frac{100}{[100.0]}$	[99.6] 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	4,410	$\frac{100}{[61.8]}$	7,136	その他 0.0	7,140			
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 -0.20	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +5.0	環境 +14.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 -0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +22.0	環境 +12.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +18.0	環境 +7.0	画地 -16.2	行政 0.0	その他 0.0	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 -5.0	交通・接近 0.0	環境 -35.0	画地 +1.0	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： 7,150 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			既成市街地にあり、再調達原価を求めることが困難。				
(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						
	自己使用目的が主であり、賃貸市場が未成熟のため。						

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

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	大和不動産鑑定株式会社
上毛(県) - 4	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	3,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	5,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月] 路線価又は倍率	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格	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 (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) (80,200)	
(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)	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	5,600 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、上毛町及び隣接市町を中心とした住宅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。同一需給圏内では人口減少、高齢化が進み、不動産市場の需要は弱含み傾向が進んでいるため、地価は今後も下落傾向が続くものと思料する。市場において取引される価格帯は、600 m ² 程度の土地で概ね330万円前後となっている。							
(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所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は農家住宅のほかに農地等が見られる住宅地域であり、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺の基準地等とのバランス検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公規価示価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	公示価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 環境 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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		地 街路 域 交通 要 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 5,650 円 / m ²		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 上毛町では、人口減少、高齢化が進み、不動産需要の減退が顕著である。			内 街路 標準 交通 補正 画地 行政 その他	
	- 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〕 地域要因に大きな変動はない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m ²			〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				
変動率 年間 -0.9 % 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4C - 20201	築上郡上毛町		建付地	()	ほぼ整形	北11 m町道		準都計 (70,200)	
b	豊前4C - 10801	豊前市		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m市道		(都) (70,200)	
c	豊前4C - 10911	豊前市		更地	()	長方形	北25 m市道 東2.5 m 角地		(都) 1住居 (70,200)	
d	上毛4C - 10801	築上郡上毛町		更地	()	ほぼ整形	南東4 m町道 北東2.4 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	() 4,960	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	5,190	100 [92.1]	5,635	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	5,640
b	() 6,044	100 [100.0]	[99.8] 100	100 [/]	100 [101.0]	5,972	100 [104.8]	5,698	環境 0.0	5,700
c	() 7,534	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [83.8]	8,954	100 [130.0]	6,888	画地 0.0	6,890
d	() 4,472	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [/]	100 [101.0]	4,410	100 [81.2]	5,431	行政 0.0 その他 0.0	5,430
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 -0.08	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 -2.0		
			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 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +2.0	環境 +7.0		
			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 +30.0		
			画地 -16.2	行政 0.0	その他 0.0	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 -5.0	交通・接近 -5.0	環境 -10.0		
			画地 +1.0	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： 5,600 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			既成市街地にあり、再調達原価を求めることが困難。							
(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	自己使用目的が主であり、賃貸市場が未成熟のため。							

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	大和不動産鑑定株式会社
上毛(県) 5 - 1	福岡県	福岡第1	氏名	不動産鑑定士 友松 昌司

鑑定評価額	3,750,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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 特になし		街 7.5m 県道	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	地域要因に大きな変動はなく、今後とも現状維持で推移すると考えられる。不動産需要は弱含み状態が継続しており、地価水準についても、下落傾向にて推移するものと予測する。						
(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 12,800 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、上毛町及び隣接市町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傾向が進んでいるため、地価は今後も下落傾向が続くものと思料する。市場において取引される価格帯は、300㎡程度の土地で概ね380万円前後となっている。							
(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所在する複数の取引事例から試算しており、説得力は高い。一方、当該地域は住商混在地域であるが、自己使用目的の取引が支配的で、賃貸市場が形成されていないため、収益価格は試算できなかった。従って、市場の動向を反映した実証的な比準価格を標準に、周辺の基準地等とのバランス検討も踏まえて、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 街路 標準化 補正 画地 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内 街路 標準化 補正 画地 行政 その他	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 13,000 円/㎡		価格形成要因の	(一般的要因)	上毛町では、人口減少、高齢化が進み、不動産需要の減退が顕著である。			
	- 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			(地域要因)	住宅等も混在する商業地域であり、地域要因の大きな変動はないが、店舗等の需要は弱含みである。			
	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 -1.5%	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	吉富4C - 10704	築上郡吉富町		更地	()	長方形	西12 m県道		(都) (60,200)					
b	築上4C - 11202	築上郡築上町		更地	()	不整形	北西10.5 m県道		準都計 (60,200)					
c	豊前4C - 10909	豊前市		更地	()	台形	北西5 m市道		(都) (70,200)					
d	豊前4C - 10910	豊前市		更地	()	台形	南西12.5 m市道		(都) 1住居 (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	() 16,771	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.4]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	16,503	$\frac{100}{[126.8]}$	13,015	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 0.0				
b	() 18,145	$\frac{100}{[100.0]}$	$[98.7]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	18,275	$\frac{100}{[143.9]}$	12,700		12,700				
c	() 8,155	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.5]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[64.8]}$	12,522	$\frac{100}{[106.7]}$	11,736		11,700				
d	() 12,314	$\frac{100}{[100.0]}$	$[99.6]$ 100	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	12,515	$\frac{100}{[123.8]}$	10,109		10,100				
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 -0.20	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+11.0 0.0	環境 環境	+12.0 +2.0
b	正常	% / 月 -0.15	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+26.0 0.0	環境 環境	+12.0 +2.0
c	正常	% / 月 -0.08	街路 画地	-10.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	-20.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	+10.0 0.0	環境 環境	0.0 +2.0
d	正常	% / 月 -0.08	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	+2.0 0.0	交通・接近 その他	+19.0 0.0	環境 環境	+2.0 +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 環境	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 12,800 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			既成市街地にあり、再調達原価を求めることが困難。				
(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 自己使用目的が主であり、賃貸市場が未成熟のため。						

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