

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		4,230,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		11,500 円 / m <sup>2</sup>																
<b>1 基本的事項</b>																							
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.3倍															
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格		倍率種別																	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価																						
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>																							
(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 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		交通施設	中津駅 南西方4.5 km	法令規制	対象基準地と同じ													
	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	4 m町道																	
	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)最有效地の判定	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 11,500 円 / m <sup>2</sup>																					
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>																					
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>																					
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>																					
(6)市場の特性	同一需給圏は、上毛町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁の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)公規価示標準格価と格しをた	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	対象基準地の規準価格(円 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境補正	地域要因行政その他													
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地行政	街路交通環境	地域要因行政その他													
(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 <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路交通環境補正	地域要因行政その他													
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地行政	街路交通環境	地域要因行政その他													
(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 11,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状成要因の 一般的 地域 個別的 要因	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。																		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				近くに大規模店舗が開業予定で、利便性の向上が認められる。																		
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %				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

上毛(県) - 1 宅地-2

### (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 (m <sup>2</sup> )	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7C - 10602	築上郡上毛町				建付地	( )	不整形	南西11m県道		準都計(70,200)
b	上毛7C - 11211	築上郡上毛町				更地	( )	長方形	北4m市道		準都計(70,200)
c	豊前7C - 10650	豊前市				底地	( )	ほぼ整形	南西5m市道		(都)(60,200)
d	吉富7C - 21051	築上郡吉富町				更地	( )	ほぼ長方形	南7m町道 東3m 角地		(都)1低専(60,80)
e	-						( )				
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a (11,238)	100 [100.0]	99.0	100 [100.0]	100 [90.3]		12,321	100 [108.2]	11,387	街路 0.0	11,400	
b (10,398)	100 [100.0]	100.0	100 [ / ]	100 [100.0]		10,398	100 [90.1]	11,541	交通・接近 0.0	11,500	
c (4,455) 11,137	100 [100.0]	99.2	100 [ / ]	100 [100.0]		11,048	100 [95.5]	11,569	環境 0.0	11,600	
d (14,308)	100 [100.0]	99.1	100 [ / ]	100 [98.9]		14,337	100 [125.9]	11,388	画地 0.0	11,400	
e ( )	100 [ ]	100 [100]	100 [ ]	100 [ ]			100 [ ]		行政 0.0		
									その他 0.0		
										100.0 100	
NO	ア事情の内容	1月率変動率	ウ標準化補正の内訳					工地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 +2.0
			画地 -9.7	行政 0.0	その他 0.0	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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -1.0	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				
c	正常	%/月 -0.07	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 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +10.0	環境 -14.0
			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 -0.08	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 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +6.0	環境 +20.0
			画地 -1.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 -3.0	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				

## (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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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	標準化補正	月率変動率		
		% / 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 ( )						
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				
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 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

No	所在及び地番	不動産 ID
1	築上郡上毛町大字垂水 1 3 4 2 - 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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		4,560,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		8,800 円 / m <sup>2</sup>							
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格			1.2倍						
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等					地積 (m <sup>2</sup> )	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							
	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	準都計 (70,200) (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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	交通 施設	J R 中津駅南西方5 km	法令 規制	対象基準地と同じ					
	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)最有效地の判定	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 8,800 円 / m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>											
(6)市場の特性	同一需給圏は上毛町及び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 m <sup>2</sup> 程度の中古物件で、総額 500 万円前後が必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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域 交通 環境 要因 行政 その他			
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	地域 交通 環境 要因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 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 8,900 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形狀成要因の 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。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				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。							
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 %		個別的 要因	個別的要因に特段の変動はない。							

### (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 (m <sup>2</sup> )	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7C - 10651	築上郡上毛町				更地	( )	不整形	南西4m町道		準都計(70,200)		
b	上毛7C - 11211	築上郡上毛町				更地	( )	長方形	北4m市道		準都計(70,200)		
c	豊前7C - 10651	豊前市				更地	( )	ほぼ台形	南西10m市道		(都)(60,200)		
d	豊前7C - 10706	豊前市				建付地	( )	ほぼ整形	北5m市道		(都)(60,200)		
e	豊前7C - 10711	豊前市				更地	( )	ほぼ整形	南5m市道 東4m 角地		(都)(70,200)		
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )			
a	(4,215)	100 [100.0]	98.6	100 [ / ]	100 [ 64.0 ]	6,494	100 [ 75.0 ]	8,659	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	8,660		
b	(10,398)	100 [100.0]	100.0	100 [ / ]	100 [100.0 ]	10,398	100 [113.0 ]	9,202			9,200		
c	(11,574)	100 [100.0]	99.3	100 [ / ]	100 [100.0 ]	11,493	100 [131.3 ]	8,753			8,750		
d	(4,071)	100 [100.0]	99.0	100 [100.0 ]	100 [ 97.0 ]	4,155	100 [ 50.5 ]	8,228			8,230		
e	(8,991)	100 [100.0]	98.6	100 [ / ]	100 [102.0 ]	8,691	100 [ 96.0 ]	9,053			9,050		
NO	ア事情の内容	1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 -0.14	街路 -36.0	0.0 行政	交通・接近 0.0	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -25.0
b	正常	%/月 0.00	街路 0.0	0.0 行政	交通・接近 0.0	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +13.0
c	正常	%/月 -0.07	街路 0.0	0.0 行政	交通・接近 0.0	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	0.0 0.0	環境 +25.0
d	正常	%/月 -0.17	街路 -3.0	0.0 行政	交通・接近 0.0	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	0.0 0.0	環境 -50.0
e	正常	%/月 -0.13	街路 +2.0	0.0 行政	交通・接近 0.0	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	0.0 0.0	環境 -5.0

(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							
造成事例番号	-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>				
内訳							
素 地	事情の 内容	月率変動率	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					
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 / m <sup>2</sup> )			
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					
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 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( ) 円 / m <sup>2</sup> )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

上毛(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	築上郡上毛町大字ハツ並 253番1	2909000444675-0000
2	築上郡上毛町大字ハツ並 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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		2,610,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		7,000 円 / m <sup>2</sup>						
<b>1 基本的事項</b>													
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>					
(2)実地調査日	令和7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												
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>													
(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 (m <sup>2</sup> )	373 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準都計 (70,200)			(その他)			
	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	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 <sup>2</sup> 程度、形状 長方形								
	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	交通 施設	中津駅 南西方7 km	法令 規制	対象基準地と同じ					
	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いくものと予測される。										
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,000 円 / m <sup>2</sup>			収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>			
(6)市場の特性	同一需給圏は、上毛町及び周辺市町村一円の住宅地域。需要者の中心は、地縁の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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	標準化 内訳	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 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 7,050 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形狀成要因の	一般的 要因	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。住宅投資は弱めの動きとなっている。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				地域 要因	周辺に農地もみられる既成住宅地域であり、地域に大きな変動は認められない。							
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %		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。							

### (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 (m <sup>2</sup> )	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7C - 10651	築上郡上毛町				更地	( )	不整形	南西4m町道		準都計(70,200)
b	上毛7C - 11211	築上郡上毛町				更地	( )	長方形	北4m市道		準都計(70,200)
c	豊前7C - 10711	豊前市				更地	( )	ほぼ整形	南5m市道 東4m 角地		(都)(70,200)
d	豊前7C - 10650	豊前市				底地	( )	ほぼ整形	南西5m市道		(都)(60,200)
e	-						( )				
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )	
a	(4,215)	<u>100</u> [100.0]	<u>98.6</u>	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [ 64.0 ]	6,494	<u>100</u> [ 93.7 ]	6,931	街路 0.0	6,930	
b	(10,398)	<u>100</u> [100.0]	<u>100.0</u>	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0 ]	10,398	<u>100</u> [128.6 ]	8,086	交通・接近 0.0	8,090	
c	(8,991)	<u>100</u> [100.0]	<u>98.6</u>	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [102.0 ]	8,691	<u>100</u> [124.8 ]	6,964	環境 0.0	6,960	
d	(4,455) 11,137	<u>100</u> [100.0]	<u>99.2</u>	<u>100</u> [ / ]	<u>100</u> [100.0 ]	11,048	<u>100</u> [155.0 ]	7,128	画地 0.0	7,130	
e	( )	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [ ]	<u>100</u> [ ]		<u>100</u> [ ]		行政 0.0		
									その他 0.0		
										<u>100.0</u> 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 -0.14	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 -8.0			
			画地 -36.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -3.0	交通・接近 +2.0	環境 +30.0			
			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 -0.13	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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	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 -2.0	交通・接近 +13.0	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				
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 :

7,000 円/m<sup>2</sup>)

(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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>				
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	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 / m <sup>2</sup> )			
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					
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 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格		円	(	円 / m <sup>2</sup> )			

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		3,310,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		5,450 円 / m <sup>2</sup>				
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点	令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>		
(2)実地調査日	令和7年7月1日		(5)価格の種類	正常価格			1.1倍			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(1)基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等					地積 (m <sup>2</sup> )	608	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	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				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、	規模	600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
(2)近隣地域	地域的特性	特記 事項	特になし	街路	J R 中津駅南西方4 km	法令 規制	準都計 (70,200)			
	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)最有效使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 形状	0.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 5,450 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m <sup>2</sup>								
(6)市場の特性	同一需給圏は上毛町及び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、取引件数が少ないと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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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	対象基準地の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>		[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内訳	標準化環境補正 内訳	街路 交通 環境 補正 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 5,500 円 / m <sup>2</sup> - 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup> 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %	価格変動 形成要因の 状況	一般的 要因 地域 要因 個別的 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。 個別的要因に特段の変動はない。						

### (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 (m <sup>2</sup> )	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7C - 10301	築上郡吉富町				建付地	( )	ほぼ整形	北7.5 m町道 西5 m 東5 m 三方路		(都) (80,200)		
b	築上7C - 20550	築上郡築上町				建付地	( )	不整形	南東5.7 m町道		準都計 (60,200)		
c	豊前7C - 10706	豊前市				建付地	( )	ほぼ整形	北5 m市道		(都) (60,200)		
d	上毛7C - 11211	築上郡上毛町				更地	( )	長方形	北4 m市道		準都計 (70,200)		
e	豊前7C - 10701	豊前市				更地	( )	ほぼ長方形	西7.6 m県道		(都) (60,200)		
NO	取引価格 (円/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円/m <sup>2</sup> )			
a	( 5,650 ) 100 [100.0]	100 100	[ 99.4 ] [ 100.0 ]	100 [100.0]	100 [102.0]	5,506	100 [ 89.1 ]	6,180	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	6,180		
b	( 5,926 ) 100 [100.0]	100 100	[ 98.2 ] [ 100.0 ]	100 [100.0]	100 [ 98.0 ]	5,938	100 [ 117.6 ]	5,049			5,050		
c	( 4,071 ) 100 [100.0]	100 100	[ 99.0 ] [ 100.0 ]	100 [100.0]	100 [ 97.0 ]	4,155	100 [ 82.5 ]	5,036			5,040		
d	( 10,398 ) 100 [100.0]	100 100	[ 100.0 ] [ / ]	100 [100.0]	100 [ 100.0 ]	10,398	100 [ 153.6 ]	6,770			6,770		
e	( 9,503 ) 100 [100.0]	100 100	[ 98.3 ] [ / ]	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	10,379	100 [ 160.0 ]	6,487		[ 100.0 ] 100	6,490		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳					エ地域要因の比較の内訳					
a	正常	% / 月 -0.10	街路 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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -10.0
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	+50.0 0.0	環境 -20.0
c	正常	% / 月 -0.17	街路 画地	0.0 -3.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-3.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 -15.0
d	正常	% / 月 0.00	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	-4.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +60.0
e	正常	% / 月 -0.17	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 +60.0

(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							
造成事例番号	-		所在及び地番				
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>				
内訳							
素 地	事情の 内容	月率変動率	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					
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 / m <sup>2</sup> )			
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					
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 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 (						
	円 / m <sup>2</sup> )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

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		

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月25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		3,600,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格	12,300 円 / m <sup>2</sup>					
<b>1 基本的事項</b>										
(1)価格時点		令和7年7月1日		(4)鑑定評価日	令和7年7月18日		(6)路線価	[令和7年1月]	円 / m <sup>2</sup>	
(2)実地調査日		令和7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								
<b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>										
(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 (m <sup>2</sup> )	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7.5m 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	店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20m、奥行 約 15m、		規模	300 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形	
	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5km	法令 規制	対象基準地と同じ	
(3)最有效地の判定		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 12,300 円 / m <sup>2</sup>							
		収益還元法	収益価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
		原価法	積算価格 / 円 / m <sup>2</sup>							
(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。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)公規価示標準格価と格しをた	代表標準地 標準地番号	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 の規準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 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 / m <sup>2</sup> )	内訳 標準化 環境 補正 画地 行政 その他	街路 交通 環境 補正 画地 行政 その他	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 <sup>2</sup>	[ ] 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 12,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動 形狀成要 因の の	一般的 要因	京築の経済は、緩やかに回復しているものの、回復のペースは鈍化している。個人消費は、緩やかな増加基調にある。				
	- 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				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。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				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。				
変動率	年間 -0.8%	半年間 %								

### 3 試算価格算定内訳

上毛(県) 5 - 1 宅地-2

### (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 (m <sup>2</sup> )	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7C - 11002	築上郡吉富町				更地	( )	ほぼ台形	北西7.5 m県道 東4.5 m 南2.5 m 三方路		(都) 1住居 (70,200)			
b	上毛7C - 10602	築上郡上毛町				建付地	( )	不整形	南西11 m県道		準都計 (70,200)			
c	豊前7C - 10701	豊前市				更地	( )	ほぼ長方形	西7.6 m県道		(都) (60,200)			
d	-						( )							
e	-						( )							
NO	取引価格 (円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比較	推定標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	個別的要因の比較	査定価格 (円 / m <sup>2</sup> )				
a	( 19,500 ) [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 99.6 ] 100	100 [ / ]	100 [ 96.0 ]	20,231	100 [ 140.2 ]	14,430	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	14,400 12,300 12,300 12,300 12,300 [ 100.0 ] 100			
b	( 11,238 ) [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 99.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 90.3 ]	12,321	100 [ 100.0 ]	12,321						
c	( 9,503 ) [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 98.3 ] 100	100 [ / ]	100 [ 90.0 ]	10,379	100 [ 84.5 ]	12,283						
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]							
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]							
NO	ア事情の内容	1ヶ月変動率	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 画地	0.0 -4.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	+7.0 0.0	環境 0.0	+31.0 0.0
b	正常	% / 月 -0.07	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0	-2.0 0.0
c	正常	% / 月 -0.17	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 0.0	-18.0 0.0
d		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	
e		% / 月	街路 画地		交通・接近 行政		環境 その他		街路 行政		交通・接近 その他		環境 その他	

## (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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円 / m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	素地の補修正後 の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	造成工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	造成工事費の補 修正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円 / m <sup>2</sup> )	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修 正後の価格 (円 / m <sup>2</sup> )	有効宅地化率で 除した価格 (円 / m <sup>2</sup> )	地域要因の比 較	個別的要因の 比較	再調達原価 (円 / m <sup>2</sup> )			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		(%)	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100			積算価格 円 / m <sup>2</sup>							
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	標準化補正	月率変動率		
		% / 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 ( )						
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				
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 / m <sup>2</sup> )	分譲可能床面積 (m <sup>2</sup> )	建築工事費 (円 / m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )	
開発法による価格	円 ( )						

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2 へ

## 4 不動産 I D

上毛(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	篠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		