

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	株式会社 総研
芦屋(県) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	3,260,000 円	1 m ² 当たりの価格	24,700 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 7 日	(6) 路線価	[令和 4 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 4 年 6 月 30 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	遠賀郡芦屋町高浜町 3 0 8 7 番 7 8 「高浜町 2 2 - 6」				地積 (m ²)	132	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	(都) 1 住居 (60,200) (その他) (60,160)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 5.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 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 10 m、奥行 約 15 m、			規模	150 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	遠賀川駅北方 5.3 km	法令 (都) 1 住居 (60,160) 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	24,700 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、概ね芦屋町及び周辺市町と判断される。戸建住宅が立ち並び旧芦屋町中心部に近い既存住宅地域であり、需要者は、概ね当町及び周辺へ通勤する、住宅購入目的の勤労者層が中心と見られる。高齢化率が高く人口も減少傾向にあることから、不動産需要が強まる傾向にはないが、価格水準が低く横ばいにあるものと思料される。市場の中心価格帯は土地価格は 1 5 0 m ² で 3 7 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 0 0 0 ~ 2 3 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内の建物利用は自用の住宅が中心で、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れるものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		標準化 環境 行政 その他
(9) 指か定ら基の準地討	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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	[]	100	100	[]	[]		標準化 環境 行政 その他
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,700 円 / m ²			価格変動形状要因の	(一般的)	少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い、北九州市からの需要の滲みだしもあり、不動産市場はまだ模様である。		
	- 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 - 公示価格 円 / m ²				(地域)	戸建住宅が立ち並び既存住宅地であり、大きな地域要因の変動はない。		
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	(個別的)	個別的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	芦屋4C - 251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ長方形	南東3.9m町道		(都)1住居(60,160)			
b	芦屋4C - 1254	遠賀郡芦屋町				更地	()	長方形	西3.8m町道 北1.8m 角地		(都)1住居(60,160)			
c	芦屋4C - 1251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	台形	北西3.9m町道		(都)1住居(60,160)			
d	芦屋4K - 204	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	南東5m町道		(都)1低専(40,60)			
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	() 25,316	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	25,648	100 [106.0]	24,196	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	24,200			
b	() 27,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	27,003	100 [106.0]	25,475	環境 画地	0.0 0.0	25,500			
c	() 25,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,219	100 [103.0]	24,484	行政	0.0	24,500			
d	() 21,338	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,253	100 [82.9]	25,637	その他	0.0	25,600			
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 +0.04	街路 画地	0.0 -1.0	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	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	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	+2.0 0.0	環境 その他	+5.0 0.0
c	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 その他	+2.0 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 -5.0	交通・接近 その他	-9.0 0.0	環境 その他	-5.0 0.0
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 その他	
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 24,700円/㎡〕						

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(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/㎡)	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 戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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	都市経済研究所
芦屋 (県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	7,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,500 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 20 日	(6) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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				

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	遠賀郡芦屋町花美坂 3 2 番 1 5 「花美坂 3 2 - 1 5」			地積 (m ²)	240	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	(都) 1 低専 (40, 60) (その他) 地区計画等	
	正方形 1 : 1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西 6 m 町道	水道、ガス、下水	遠賀川 7.7 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 300 m、南 200 m、北 200 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 16 m、規模			240 m ² 程度、形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	J R 遠賀川駅北方 7.7 km 法令 (都) 1 低専 (40, 60) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持して推移すると予測。隣接する北九州市等と比較した割安感もあることから、地価は若干の上昇傾向で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	標準価格	32,500 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	同一需給圏の範囲を、芦屋町及び周辺の遠賀郡各町、北九州市西部 (若松区、八幡西区のそれぞれ一部) の住宅地域一帯と把握する。主たる需要者は、北九州市に通勤するサラリーマン等の最終取得者が中心。近隣地域は北九州市若松区に隣接する居住環境が比較的良好な住宅地域である。北九州市の住宅地の価格水準と比較した割安感もあり、需給は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で、800 万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並び既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(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	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 環境 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	芦屋 (県) - 1	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 補 環境 正 画地 行政 其他
	前年指定基準地の価格	24,700 円 / m ²	[100.0]	100	100	[100.0]	32,200	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
			100	[100.0]	[76.6]	100		-2.0 +8.0 -29.0 +2.0 0.0
(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 32,400 円 / m ²		価格形成要因		(一般的) 要因	芦屋町の人口は、遠賀郡の中でも減少傾向が顕著であり、高齢化率についても、県平均より高い状態が継続している。		
	- 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				(地域) 要因	北九州市に隣接する区画整然とした住宅地域であり、特段の地域要因の変動は認められない。		
	公示価格 円 / m ²				(個別的) 要因	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		
	変動率	年間 +0.3 %	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	芦屋4C - 252	遠賀郡芦屋町		更地	()	不整形	北東16 m国道		(都)1住居(60,200)				
b	芦屋4C - 1253	遠賀郡芦屋町		更地	()	台形	南西12 m国道 北西2.3 m 角地		(都)商業(100,400)				
c	芦屋4C - 1251	遠賀郡芦屋町		建付地	()	台形	北西3.9 m町道		(都)1住居(60,160)				
d	芦屋4C - 1254	遠賀郡芦屋町		更地	()	長方形	西3.8 m町道 北1.8 m 角地		(都)1住居(60,160)				
e	芦屋4C - 251	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ長方形	南東3.9 m町道		(都)1住居(60,160)				
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	() 26,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,406	$\frac{100}{[92.0]}$	29,789	街路交通・接近環境 0.0 0.0 0.0	29,800			
b	() 19,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	27,214	$\frac{100}{[92.9]}$	29,294	画地行政 0.0 0.0	29,300			
c	() 25,219	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,219	$\frac{100}{[77.9]}$	32,374	その他 0.0	32,400			
d	() 27,273	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[101.0]}$	27,003	$\frac{100}{[77.2]}$	34,978	その他 0.0	35,000			
e	() 25,316	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	25,648	$\frac{100}{[77.9]}$	32,924	$[100.0]$ 100	32,900			
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 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +5.0	環境 -19.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 +5.0	交通・接近 +5.0	環境 -19.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0	行政 +4.0	その他 0.0
c	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 +5.0	環境 -25.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +4.0	環境 -25.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -25.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,500 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		対象基準地が存する地域は、居住の快適性が重視される第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

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	都市経済研究所
芦屋(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	6,880,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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 20 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 22 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	遠賀郡芦屋町大字山鹿字亀ノ甲1215番6				地積(㎡)	331	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	(都) 2低専(40,60)	
	長方形 1:2	住宅 W1	一般住宅のなかに農地等も見られる住宅地域	南6m町道	水道、下水	遠賀川7.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150m、西 250m、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 16m、奥行 約 19m、		規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6m町道	交通施設	JR遠賀川駅北方7.4km	法令(都) 2低専(40,60) 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	20,800 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	芦屋町及び周辺町内、北九州市西部(若松区、八幡西区の一部)の住宅地域一帯を同一需給圏と把握する。主たる需要者は、町内居住者等の個人が中心で、他地域からの転入は少ない。芦屋町は人口減少が続いており、不動産に対する需要も低迷してきたが、地価に割安感が出てきたこともあり、近年では小規模の住宅分譲も散見される。ただ、地価を押し上げるまでには至っていない。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で600万円前後が主流である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする既存住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件においては、市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	芦屋(県) - 1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [118.8]	[100.0] 100	20,800		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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 20,900 円/㎡		価格変動状況要因	一般的要因	芦屋町の人口は、遠賀郡の中でも減少傾向が顕著で、高齢化率についても、県平均より高い状態が継続している。			
	- 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/㎡				変動率 年間 -0.5% 半年間 %	地域要因	町の中心部からはやや距離のある住宅地域であり、周辺でミニ開発等も散見されるものの、不動産市場の回復までには至っていない。	
				個別的要因			取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。	

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	芦屋4K - 204	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	南東5m町道		(都)1低専(40,60)
b	芦屋4C - 253	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	南東20m国道		(都)1住居(60,200)
c	芦屋4C - 1251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	台形	北西3.9m町道		(都)1住居(60,160)
d	芦屋4C - 1254	遠賀郡芦屋町				更地	()	長方形	西3.8m町道 北1.8m 角地		(都)1住居(60,160)
e	芦屋4C - 251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ長方形	南東3.9m町道		(都)1住居(60,160)
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	() 21,338	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,253	100 [96.9]	21,933	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	21,900
b	() 18,974	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [97.0]	23,013	100 [134.9]	17,059	環境 画地	0.0 0.0	17,100
c	() 25,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,219	100 [127.9]	19,718	行政	0.0	19,700
d	() 27,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	27,003	100 [126.7]	21,313	その他	0.0	21,300
e	() 25,316	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	25,648	100 [127.9]	20,053	[100.0] 100	0.0 100	20,100
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 -0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 +3.0	画地 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 +6.0	交通・接近 +4.0	環境 +20.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
c	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 +6.0	環境 +22.0	画地 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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +22.0	画地 +1.0	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 -3.0	交通・接近 +6.0	環境 +22.0	画地 -1.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,800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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため							
(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		対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。					

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	株式会社 総研
芦屋(県) - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	3,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,600 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 7 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 6 月 30 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	遠賀郡芦屋町大字芦屋字下ノ辻 3 1 0 4 番 6				地積 (m ²)	168	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	(都) (60,200)	
	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか空地も多い住宅地域	東 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 170 m、北 40 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、			規模	160 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	遠賀川駅北西方 3.8 km 法令 (都) (60,200) 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	19,600 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、概ね芦屋町及び周辺市町と判断される。周辺に空地が多く残る、やや中心地から離れた既成住宅であり、需要者は、概ね当町及び周辺へ通勤する、住宅購入目的の勤労者層と見られる。高齢化率が高く人口も減少傾向にあることから不動産需要が強まる傾向にはなく、郊外の為総体的に需要が劣り、価格水準は下落傾向にあるものと思料される。市場の中心価格帯は土地価格は 1 6 0 m ² で 3 2 0 万円弱程度、新築戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内に賃貸住宅はなく、賃貸市場が成立していないため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れたものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、指定基準地との均衡に留意し、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	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	公示価格	[] 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 街路 標準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	
	芦屋(県) - 1	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [127.2]	[100.0] 100	19,400	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 19,800 円 / m ²		価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 要 因 の	〔 一 般 的 〕 〔 地 域 〕 〔 個 別 的 〕	〔 一 般 的 〕 少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い、北九州市からの需要の滲みだしもあり、不動産市況はまだまだ模様である。			
	- 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 公示価格 円 / m ²				〔 地 域 〕 周囲に空地も残る既成住宅地だが、需要が弱く大きな地域要因の変動はない。			
変動率 年間 -1.0 % 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	芦屋4C - 1252	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	西3.8m町道		(都)1低専(40,60)			
b	芦屋4K - 203	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ長方形	北西4.8m町道		(都)1住居(60,192)			
c	芦屋4C - 253	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	南東20m国道		(都)1住居(60,200)			
d	芦屋4K - 204	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ台形	南東5m町道		(都)1低専(40,60)			
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	() 10,756	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [75.0]	100 [85.5]	16,773	100 [87.2]	19,235	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	19,200			
b	() 17,054	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [100.0]	20,064	100 [103.0]	19,480	環境 画地	0.0 0.0	19,500			
c	() 18,974	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [85.0]	100 [97.0]	23,013	100 [110.3]	20,864	行政	0.0	20,900			
d	() 21,338	100 [100.0]	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	21,253	100 [107.0]	19,863	その他	0.0	19,900			
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 0.00	街路 画地	0.0 -14.5	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 -5.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	-10.0 0.0
b	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 環境	0.0 0.0
c	正常	%/月 0.00	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	0.0 0.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 環境	+5.0 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 -5.0	交通・接近 その他	-3.0 0.0	環境 環境	+15.0 0.0
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： 19,600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/㎡)	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 戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

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	都市経済研究所
芦屋(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	7,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,100 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 20 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 6 月 22 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	遠賀郡芦屋町山鹿 2 2 9 3 番 5 7 「山鹿 3 9 - 3 0」				地積 (m ²)	321	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	(都) 準工 (60,200)	
	正方形 1 : 1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並び住宅地域	西 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 6.9 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、			規模 300 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形	
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 4 m 町道	交通施設	J R 遠賀川駅北方 6.9 km	法令 (都) 準工 (60,200) 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	23,100 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	同一需給圏の範囲を芦屋町及び周辺の遠賀郡各町内、北九州市西部(若松区、八幡西区のそれぞれ一部)の住宅地域一帯と把握。主たる需要者は、町内居住者等の個人が中心で、他地域からの転入は少ない。芦屋町は人口減少が続いており、不動産に対する需要は低迷してきたが、地価に割安感が出てきていることから、近年では小規模の住宅分譲等も散見される。需要の中心となる価格帯は、標準的画地規模の土地で 7 0 0 万円前後が主流である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が存する近隣地域は、戸建住宅を主体とする既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の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 / m ²)	内 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	公示価格	[]	100	100	[]			
(9) 指か定ら基の準地討	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 街路 標準 交通 補正 行政 その他	
	芦屋(県) - 1							
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	23,100		
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 23,000 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		価格変動形成要因	一般的な要因	町の人口は、遠賀郡の中でも減少傾向が顕著であり、高齢化率についても、県平均より高い状態が継続している。			
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %	地域要因	町の中心部からはやや離れるが、町域の中では北九州市に近く、一定の需要は認められる。			
				個別的要因	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。			

(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 (㎡)	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	芦屋4C - 252	遠賀郡芦屋町				更地	()	不整形	北東16m国道		(都)1住居 (60,200)			
b	芦屋4C - 1253	遠賀郡芦屋町				更地	()	台形	南西12m国道 北西2.3m 角地		(都)商業 (100,400)			
c	芦屋4C - 1251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	台形	北西3.9m町道		(都)1住居 (60,160)			
d	芦屋4C - 1254	遠賀郡芦屋町				更地	()	長方形	西3.8m町道 北1.8m 角地		(都)1住居 (60,160)			
e	芦屋4C - 251	遠賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ長方形	南東3.9m町道		(都)1住居 (60,160)			
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	() 26,778	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [/]	100 [98.0]	27,406	100 [125.8]	21,785	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	21,800			
b	() 19,240	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [70.7]	27,214	100 [127.1]	21,411	環境 画地	0.0 0.0	21,400			
c	() 25,219	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	25,219	100 [109.1]	23,115	行政	0.0	23,100			
d	() 27,273	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [/]	100 [101.0]	27,003	100 [108.1]	24,980	その他	0.0	25,000			
e	() 25,316	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [99.0]	25,648	100 [109.1]	23,509	[100.0] 100		23,500			
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 -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	+8.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
b	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 -29.3	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+7.0 +2.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+12.0 0.0
c	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	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
d	正常	%/月 0.00	街路 画地	0.0 +1.0	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	+3.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
e	正常	%/月 +0.04	街路 画地	0.0 -1.0	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	+4.0 0.0	環境 その他	+6.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,100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			既成の住宅地であり、再調達原価等の把握が困難であるため							
(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	対象基準地が存在する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は適用しなかった。							

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	都市経済研究所
芦屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典

鑑定評価額	5,480,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 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 20日	(6) [令和 4年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 22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	遠賀郡芦屋町中ノ浜1911番3外「中ノ浜7-4」			地積(㎡)	222	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	(都) 近商(80,200)準防 (その他) (100,200)		
	長方形 1:3.5	店舗 RC 2	低層店舗のほか住宅等も混在する商業地域	南西6 m 県道、南東側道	水道、下水	遠賀川5.9 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 26.5 m、規模			210㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m県道	交通施設	J R遠賀川駅北方5.9 km 法令(都) 近商(90,200)準防 規制		
	地域要因の将来予測	旧来からの商業地であるが商況は停滞している。住宅地としての需要もあるものの、地価を押し上げるまでには至っていないことから、地価は若干の下落が横ばい傾向で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	芦屋町及び周辺の遠賀郡各町内の商業地域一帯を同一需給圏の範囲と把握する。近隣地域は、小売店舗のほか住宅も見られる地域であり、主たる需要者は、地縁性を有する者が中心である。空き店舗も見られ商況は厳しい状況が続いており、商業地の取引件数も多くないことから、需要の中心となる価格帯を見出しにくい状況にある。地価の下落を受け、住宅地としての需要も認められることから、住宅地の価格水準も決定の参考になると考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的での不動産取引が主流であり、賃貸を前提とした収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用はなじまないと考えられる。よって、本件においては、現実の市場を反映して実証的であると判断される比準価格を標準として、周辺の公示地、基準地とのバランスを踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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/㎡)	内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	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	[]			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 24,800 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/㎡	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %
	価格形成要因		状況		要因		<p>(一般的要因) 芦屋町の人口は、遠賀郡の中でも減少傾向が顕著で、高齢化率も、県平均より高い状態が継続している。</p> <p>(地域要因) 現在の町の商業中心からは離れており、商業地としての繁華性は低く、住宅地としての需要も想定される。</p> <p>(個別的要因) 取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。</p>		

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	芦屋4C - 252	遠賀郡芦屋町		更地	()	不整形	北東16 m国道		(都) 1住居 (60,200)		
b	芦屋4C - 1253	遠賀郡芦屋町		更地	()	台形	南西12 m国道 北西2.3 m 角地		(都) 商業 (100,400)		
c	芦屋4C - 253	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ台形	南東20 m国道		(都) 1住居 (60,200)		
d	遠賀4C - 952	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ整形	南東15 m県道 北西6 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	() 26,778	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	27,406	$\frac{100}{[109.2]}$	25,097	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,600	
b	() 19,240	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[70.7]}$	27,214	$\frac{100}{[110.3]}$	24,673	画地 +2.0 行政 0.0	25,200	
c	() 18,974	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	23,013	$\frac{100}{[99.7]}$	23,082	その他 0.0	23,500	
d	() 20,622	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,218	$\frac{100}{[100.7]}$	20,077	その他 0.0	20,500	
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		[102.0] 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 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +1.0	環境 +2.0	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 +5.0	交通・接近 +1.0	環境 +3.0	画地 -29.3	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 -1.0	環境 -5.0	画地 -3.0	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 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 -12.0	画地 +2.0	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： 24,700 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		対象基準地が存する地域は、地場の個人事業者が経営する店舗等が中心であり、賃貸物件が少なく、賃貸市場の成熟が見られないため、収益還元法は適用しなかった。					

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