令和 7 年 7 月 25 日提出 芦屋(県) - 1 宅地-1

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3,430,000 円1 ㎡当たりの価格26,000 円/㎡

1 基本的事項

(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 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)空地河本口	ATI 7.7 0.8 00.0	/ 5) 伊拉の紙幣	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	価	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	い理田	ル安日												
(1)	所在及び地番並で 「住居表示」等		賀郡芦屋 浜町 2 2		∫3087₹	番78					地 (m	边積 ₁ ๋)	(132	法令上の規制等
地	形状	敷地の 況	の利用の理	見 周記 況	辺の土地のマ	利用の状	接面	道路の		供給 処理施 設状況	. 接		↓交通施)状況	設との	(都) 1住居 (60,200)
	長方形 1:1.5	住宅 W 2			 莫一般住宅か 宅地域	が多い既	北西4 町道	m		 水道、 下水	遠賀	[]][5.	.3 km		(その他)
															(60,160)
(2)	範囲	東 150	m、西	50 m、	南 100 i	m、北	150 m	標準	的使用	月戸建	住宅	地			
近 隣 -	標準的画地の形料		間口	約 10) m、 奥行	約	15 m	、規	模	_	150 r	m²程/	度、	形状	長方形
地域	地域的特性	特記	にない				町道		交通		川駅北	比方5。	.3 km		対象基準地と同じ
	地出来口の地	事項				路			施設					規制	1
	地域要因の将 来予測		Eが建ち 5のと予		往宅地域で	であり、	これま	で特にス	たきな	地域要	因の	変動	はなく、	今後:	も現況のまま推移し
(3) 最	長有効使用の判定	戸建住宅							` ` (対象基 の個別		ない	١		
` ′	盤定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格	2	6,000	円/㎡		因					
σ	適用	収益還元	法	収益価	格		/	円/m²							
		原価法		積算価	格		/	円/㎡							
		開発法		開発法	による価格		/	円/㎡							
(6)市	5場の特性	辺へ通勤	かする住写 バ、中心部	Eの一次E 部に需要が	取得者が中/ が集まる傾[心と思料。 句がみられ	される。 れ、ま <i>t</i>	人口も と、周辺	減少(l 市町の	頁向にa D価格」	5るこ :昇の	とか	ら、不動 tもあり値	加産需要 価格の上	需要者は当町及び周 更が特に強まる傾向に 上昇傾向がみられる。 5円程度である。
ÌÍ	、算価格の調整・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	法のみ道 性を主服	随用した。 艮とした(需要者 断格比較を	は自用の戸る	建住宅の見と思料され	購入者で れる。耳	であり、 収引事例	購入0	り検討に	こ当た このよ	って	は、代替市場の運	替不動産 €態を反	見送り、取引事例比較 をとの間で居住の快適 気映し、説得力に優れ た。
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	地 -	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規準	基準地 準価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100	1			1		画地 行政 の他		因 行政 その他
を (9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点修正	標準化補正	地域 因の比 較	更 個比 要	別的 因の 較	の比当	基準地 集価格 / ㎡)	内	 標 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準		/ m²	100	100	100	[100]					画地 行政 の他		因 行政 その他
(10) 対年) 円 / ㎡	価 変	一般的	<u> </u>) 子高齢				が続い			別り。中心部への需要
象標。 基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代:標準地			形 状成 況	世史	1 '	建住宅	が立ち	並ぶ既	成住宅	宅地で	であり大き	きな地域	或要因の変動はない。
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+2 8	% 半年	- 円 / ㎡ 問	要 因 %の	個別的 要 因		固別的要	因に変	動はな	l 1。				
削か	変動率 年間	+2.8	% 半年	間	% (O)										

芦屋(県) - 1 宅地-2

NO	取引事例番号	를 / 를	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)		画地 形状	接面道状況	色路の	主 設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	芦屋 7 C	遠	賀郡芦屋町				建付地	() (ま) 形	<u>ま整</u>	北4 m町 西4 m	 道				(都) 1 住居 (70,160)
	- 9	53										角地					
b	芦屋7 K	遠往	賀郡芦屋町				建付 地	(長()	方形	北西8 m	町道				(都)1低専 (40,60)
	- 12		ha 72 44							<u> </u>							(+n > 4 /r +
С	芦屋70		賀郡芦屋町				建付 地	() 形	ぎ台	南3.6 m	則				(都)1低専 (40,60)
d	- 12 芦屋 7 C		賀郡芦屋町				貸家			131	ぎ整	南9 m町	 道				(都)
-			,				貸家 建付 地	()形	<u>от</u>	東6 m	~=				(70,200)
e	- 9	51														+	
	_							()							
NO	取引	価格 / ㎡)	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 / ㎡)	地因の	 域要 比較	格	性定標準((円/㎡)	西)	個別的 比較	力要因 <i>σ</i>		査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.3]	100	100		00.000	10			05.0		路	C	0.0	05.000
b	(7,042	100.0]	100	100.0]	[103.0]		26,333	10	1.9]		25,8	^	通・ 近	C	0.0	25,800
	` 33	3,353	[100.0]	100	[100.0]			33,620		9.0]		26,0		境	C	0.0	26,100
С	() ,635 ,	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [80.0]	100 [95.0]		15,355	10	0 8.6]		26,2		ī地	C	0.0	26,200
d	()	100.03	[100.5]	100	100		10,000	_10			20,2		政	C	0.0	20,200
	30),662	[100.0]	100	[100.0]			29,348		3.3]		25,9	03 7	の他		0.0	25,900
e	()	<u>100</u>	100	<u>100</u>	[]			<u>10</u>	<u>00 </u>					[100 .	0	
NO.	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記								の比較の	内訳				
а	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・	接近	-3.0	環境	+5.0
		+0.05	画地	+3.0	└ ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	行政		0.0	その他		0.0	L	
b	正常	% / 月	街路	0.0	╎ ┌交通・接		環境			街路					-2.0	環境	+32.0
		+0.08	画地		 行政		その			 行政		i	 その他		0.0	<u></u>	
c	正常	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路					-11.0	環境	-30.0
		+0.04	 画地				その			 行政		-5.0				<u></u>	
d	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路					-7.0	環境	+16.0
		+0.05			 行政		その			行政		i	その他		0.0	L	+10.0
e		% / 月		+5.0	・交通・接		環境		0.0	街路			交通・			環境	
		,,	 画地		,		 			 行政		!	へ <u>~</u> その他			L	
			H'0		11124		00	. · ·		1 1 11/2			C 97 1E	'			

(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	R	死成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
177	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	成工事費 (円/n	ก๋)	標準何	と補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100]	<u>L</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	₹ Ba	可効宅地化率 よした価格	図で	地域 較	要因の比	」 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	12	(円/n	า๋)	**		LUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	L10			
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化补	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	 域要因の比! 	較 ——		街路	3	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				
+	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間値 後の純収益	隆正	還元利回り
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		円)	(r-g)
法						()		()
								%
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	戸建住宅が建ち並ぶ	住宅地域で賃貸市場が	が未成熟であるため、川	双益還元法の適用は見	送った。		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 芦屋(県)
 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡芦屋町高浜町3087番78	2938000004295-0000
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		
41		
43		
43		
45		
45		
47		
48		
49		
50 /#≠		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 芦屋(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
芦屋(県) - 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

 鑑定評価額
 7,990,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 33,300 円 / ㎡

1 基本的事項

(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 14日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 京北河本口	AT 7.5 0 0 05 0	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工告/压+4	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

基準地 形状 敷地の利用の現 別別 周辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給 規理施設状況 大道、 接近の状況 との (都(40,40,40) (2) 範囲 東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地 (2) 範囲 東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地 (2) 近標準的画地の形状等 間口 約 15 m、 奥行 約 15 m、 規模 240 m程度、 形状 正方形地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 6 m町道 交通 遠賀川駅 北方7.7 km 法令 対象地域の特性 特記 特記すべき事項はない。 (2) 地域要因の将 近隣地域は区画整然とした住宅団地にあり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移して地域要因の特別では関地域は区画整然とした住宅団地にあり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移して	の他) 計画等
地 形状 敷地の利用の現 別辺の土地の利用の状 接面道路の状況 供給	60) の他) 計画等
正方形 1:1	計画等
振準的画地の形状等 間口 約 15 m、 奥行 約 15 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 正方形地地域 地域的特性 特記 特記すべき事項はない。 街 6 m町道 交通 遠賀川駅 北方7.7 km 法令 対象 施設 地域要因の将 近隣地域は区画整然とした住宅団地にあり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移して	
横地地域の特性 特記・特記すべき事項はない。 街 6 m町道 交通 遠賀川駅 北方7.7 km 法令 対象	
地 地域的特性 特記 特記 特記すべき事項はない。 街 6 m町道 交通 遠賀川駅 北方7.7 km 法令 対象	象基準地と同じ
地域要因の将 近隣地域は区画整然とした住宅団地にあり、地域要因に特段の変動は見られず、現状にて推移して	
来予測 われる。隣接する若松区の住宅団地に比べ地価の割安感がある。	ていくものと思
(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	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 33,300 円/㎡ 収益還元法 収益価格 / 円/㎡	
原価法 積算価格 / 円/㎡	
開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6)市場の特性 近隣地域は区画整然とした住宅団地に位置する。主たる同一需給圏の範囲は芦屋町に加え遠賀町内の環する住宅地の存する範囲と判断した。主な需要者は自用の住宅をもとめる北九州市及び遠賀郡内に通勤ン等になる。中心となる価格帯は土地で800万円程度が目安になるものと思われる。	
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 対象不動産の存する近隣地域は、居住の快適性や利便性等が重視される戸建住宅を主とする地域であり 成熟なため収益価格は断念した。そのため、本件評価は、比準価格のみであるが、当該価格は市場性を の高い価格である。鑑定評価額の決定にあたっては、比準価格に基づき上記のとおり決定した。なお、 は、指定基準地からの規準価格とも均衡しており、妥当性を有すると判断される。	反映した説得力
(8) 代表標準地 標準地 公規価 標準地番号 時点 修正 補正 Bの比 示準格 標準化 対象基準地 要因の比較 要因の比較 (円 / ㎡) 標準地番号 で通 で表現 である。	街路 交通 環境
価と 公示価格 [] 100 [] 100 [] 100 正 行政 その他	行政 その他
(9) 指定基準地番号 時点修正修正 標準化 相正 を	街路 -4.0 交通 +3.0 環境 -22.0
基の 前年指定基準地の価格 [102.8] 100 100 [100.0] 補 画地 0.0 因	行政 +2.0 その他 0.0
準模 33,000 止 行政 0.0	
準検 地討 25,300 円/㎡ 100 [100.0] [78.7] 100 33,000 止 行政 0.0 その他 0.0 での他 0.0 であるが、住環境や利便性の良数に対しては地価の回復傾向がみられる。	好な住宅地につ
準検 25,300 円/㎡ 100 [100.0] [78.7] 100 33,000 止 行政 0.0 その他 0.0 (10) - 1対象基準地の検討 継続 新規 一般的 町内の人口は減少傾向にあるが、住環境や利便性の良いては地価の回復傾向がみられる。	

3 試算価格算定内訳 芦屋(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格	8 算定戊	. [2] (1) 											戸座(宗)		
NO	取引	事	所在及び地	番並びに	「住居表示		類型	地積	. 2		画地	接面道	直路の	主要交通		法令上の規
	例番号	号	」等			点	型		(m²)	の 	沙状	状況		設の状況		制等
а	芦屋7 k	(遠	賀郡芦屋町				建付地	(長方)	5形	北西8 ml	町道			(都)1低専 40,60)
	- 12	205														
b	芦屋7(立	賀郡芦屋町				建付地	(ほほ 形	ぎ整	北4 m町: 西4 m	道			(都)1住居 70,160)
	- 9	953										角地				
С	芦屋70	立	賀郡芦屋町				更地	(不惠 	色形	南5 m町	道			₿都計1低専 40,60)
		251														
d	遠賀7(D 遠i	賀郡遠賀町				建付 地	(ほほ 方邪	学	南東16 m 南西6 m	m町道 			(都)1低専 50,60)
e	-	53													-	
	_							()						
NO	取引(円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		└──── 定価格 円/㎡)	地域	域要比較		性定標準値 (円/㎡)		国別的要因(比較	D	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.8]	100	100			100				街路	各	0.0	
b	(3,353	100.0]	100 [100.3]	100.0]	[100.0]		33,620	100	0.0]		33,62	20 安道 接边	_	0.0	33,600
٦	2	7,042	[100.0]	100.5	[100.0]			26,333		3.2]		31,6			0.0	31,700
С	()	100	[100.4]	100	100		00.400	100			00.00	□ 画址	<u>t</u>	0.0	00.000
d	(9,750	100.0]	100	100	[90.0]		33,188	100			33,86	行正	久	0.0	33,900
	34	4,027	[100.0]	100	[100.0]	[106.1]		32,840		0.9]		32,54	47 2 0	D他	0.0	32,500
е	()	100		100	100			100					[100		
NO	ア事情	イ月率		100 補正の内記		[]			[北亜圧	 の比較の	内記	100		
110	の内容		ノ1赤千16 	THILLYPIN	, C						****	07164807	וים מיל			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 იი	環境		0.0	街路		0.0	交通・接		環境	0.0
		+0.08			¦行政		その			 行政		i	その他	0.0		
h	正常	% / 月			交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		環境	
٦	т-п	+0.05			. i		. L					i			. L	-15.0
					行政		その		0.0	行政			その他	0.0	T	
С	正常	%/月			交通・接		環境		0.0	街路 			交通・接	近 0.0	˙環境 - └	0.0
		+0.04	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	街路	0.0	交通・接	5近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	5近 +4.0	環境	-3.0
		+0.24	画地	+6.1	¦行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	. L	
e		%/月	街路		 交通・接		環境		:	街路		- 1	交通・接	·····································	環境	
- 1					L		. L	·							. <u>L</u>	
			画地		¦行政		その	1만	1	行政		i	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	R	死成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
177	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	成工事費 (円/n	ก๋)	標準何	と補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100]	<u>L</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	₹ Ba	可効宅地化率 よした価格	図で	地域 較	要因の比	」 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	12	(円/n	า๋)	**		LUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	L10			
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化补	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	 域要因の比! 	較 ——		街路	3	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				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	なため収益還元法の適	用を断念した。		

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡芦屋町花美坂32番15	2938001129464-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 芦屋(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリュート福岡
芦屋(県) - 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 小島 智典

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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 14日	(6)	[年1月]	円/m²
(2)中地田木口	A10 7 7 0 0 05 0	/ F \ / T-10 O 15 ***	工业/正1 5	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		・の理由の	<u> </u>														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 遠賀	郡芦屋町	大字山	鹿字亀ノ甲	₱121	5番6				1	也積 ㎡)	(331	法	令上の規	制等
地	形状	敷地の表況	利用の現	周辺 況	□の土地のラ	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	. 接		な交通施記 の状況	みとの		3) 2低 ,60)	専
	長方形 1:2	住宅 W 1			E宅のなかに られる住宅は		南6 m 町道			水道、下水	遠賀	到117	.4 km		(の他)	
(2)	———————— 範囲	東 150 r	n、西	20 m、	南 80	m、北	100 m	標準	 善的使用	□ 用 戸建	住宅	地					
近 隣 -	標準的画地の形状	大等	間口約	16	m、 奥行	亍 約	19 m	、規	模	'	1 000	m²程	度、	形状	長方牙	形	
地域	地域的特性	特記特語	己すべき事	項はな	l 1.	街 6 m 路	ョ町道		交通施設		川駅	北方	57.4 km	法令規制	1	象基準地	と同じ
	地域要因の将 来予測				置し、周囲いくもので			られる	既存の	住宅地	,域で	ある	5。地域 σ	·)利用 [》]	犬況Ⅰ	に変動は	なく、
(3)最	骨効使用の判定	戸建住宅	地							対象基 の個別 因	準地 的要	ない	1				
	に 注定評価の手法 注 注 注 注 注 注 注	取引事例!	-	比準価額 収益価額		2	0,800	円/m	<u> </u>	Д							
		原価法		積算価	格		/	円/m	ı 1								
		開発法		開発法日	こよる価格	+	/	円/m	ì								
(6)市	5場の特性	宅地域と	なる。中/	心部にと	が等が可能だ 比較し住宅は - マン等が ⁵	地の価格に	は割安原	惑から 綴	爰やかれ	ながら回	回復傾	向か	バみられる	。想定	され	る需要者	ば、自
` /検	第価格の調整・ 証及び鑑定評価 類の決定の理由	ため、本f にあたっ ⁻	牛評価は、 ては、比達	. 比準信 準価格は	地域は、一f 価格のみでで に基づき上i すると判断で	あるが、i 記のとお	当該価村	各は市場	易性を原	反映した	:説得	力の	つ高い価格	子である	。鈕	蓝定評価客	頭の決定
示準	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 / ㎡)	内部	標準化	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/	m² [1	00	100	100	100]			1 '	補 正 っ	画地 行政 その他		因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番			——— 時点 修正	標準化補正	地域3 因のb 較	と 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	内		街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	-4.0 +3.0 +25.0
基の 準検 地討	前年指定基準25,	地の価格 300 円/	. I—	02.8]	100 [100.0]	100	[100	<u> </u>	2	20,600		補 正 そ	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	+2.0 0.0
(10) 対年 象標(カ		20,700		価 変 格 動	一般的要。因				述少傾向 回復傾向		 るが、	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		⊥ ŧの良	 見好な住宅	 :地につ
基準標準価語 準価語 地格	ティス 基準地が共 である場合の検討 対 代表標準地 標準地番号	西 地点(代表標準地		-	^{点)} 形 状 成 況 要	要图	∃	つ変動は	見られ	ない。		首背	後の住宅地	地域であ	5る。	地域要因	に特段
の等 前か	公示価格 変動率 年間	+0.5 %	6 半年間	円 / ㎡	因 例 の	要思	⁵) [‡]	持段の変	動は見	られな	l I.			_			

(1)	比準価格													戸座(. > \		
NO	取引事例番号	Į ,		番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	i のi	画地 形状	接面道状況	重路の	主題の	要交通 D状況	施	法令上の規 制等
а	芦屋 7 C	遠往	買郡芦屋町				底地	(台))	形	北西4.5	m町道				(都)1住居 (60,180)
b	- 9 芦屋 7 C	52 遠貧	買郡芦屋町				貸家建付	(はり形	ぎ整	南9 m町 東6 m	道				(都) (70,200)
	- 9	51					地	(/		角地					, ,
С	芦屋 7 C	遠	買郡芦屋町				建付地	(ほI 形	ぎ台	南3.6 m	町道				(都) 1低専 (40,60)
	- 12																
d	芦屋 7 C		賀郡芦屋町				更地	(長:)	方形	接面道路	各なし			2	集都計 1 低専 (40,0)
е	- 12	53						()							
	-			-1.1.1					1				_				
NO	取引(曲格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化 補正		定価格 円/㎡)	地	域要 比較 		住定標準((円/㎡)		個別的 比較	要因の)	査定価格 (円/㎡)
a	1	,313) ,500	100 [70.0]	100.4]	100	100 [100.0]		25,100		1.4]		20,6	_ ^	通・		0.0	20,700
b	30	,662	100 [100.0]	[100.5] 100	<u>100</u> [100.0]	100 [105.0]		29,348	+	7.7]		21,3	接 13 環		0	0.0	21,300
С	(11	,635	100 [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [80.0]	100 [95.0]		15,355		0 5.2]		20,4	回 19 行			0.0	20,400
d	(2) 1,729	<u>100</u> [100.0]	[100.3] 100	<u>100</u> [/]	<u>100</u> [15.0]		18,248		0 1.6]		22,3		の他		0.0	22,400
е	()	<u>100</u> []	100	<u>100</u> []	<u>100</u> []			<u>100</u>	<u>0</u>]					[100 .	0]	
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R					工地均	或要因	の比較の	内訳			,	
а		% / 月		0.0	 ▽ 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・	接近 	0.0	· 環境 · 環境	+24.0
		+0.05	画地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		0.0		
b		%/月 +0.05			交通・接		環境			街路		i	交通・		0.0	· 環境 	+35.0
			凹地		 		その		0.0	行政 ——			その他		0.0	-m	
С		% / 月 +0.04			 交通・接 		環境 			街路		i	交通・			□環境 □	-20.0
Ч		% / 月	凹地		¦行政 ¦ ; 交通・接		その一環境		0.0	行政 街路			その他交通・		0.0	一冊培	
u		+0.04			文通 · 按 行政		環境 その			15J路 行政		i	文通・ その他		0.0	· 環境 - 	-15.0
e		% / 月		-85.0	・交通・接		環境		0.0	街路		0.0	交通・			環境	
-		- , ,,	 画地		;	<u></u> 	% - その			一 一 行政		i 	 その他			L	
—	と進価格:	+ - 1	 		1		1					İ	「比淮行	エ+々 .			0.900 四 / ㎡

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	R	死成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	定地	内等に存	し原	価法の適用が	可能な場	合(の価格									
ì	造成事例番·	号			-			所在及7	び地番								
177	素地の取得((円/)		事情補	証	時点修正		価料	D補修正後 各 (円/㎡)	ĭ	成工事費 (円/n	ก๋)	標準何	と補正	時点値	多正	道修	成工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100]	<u>L</u>	1		
1	付帯費用		標準化	補正	時点修正			費用の補修 D価格	₹ Ba	可効宅地化率 よした価格	図で	地域 較	要因の比	」 個別的 比較	的要因(カ 再	調達原価
	(円/	m²)						(円/m²)	12	(円/n	า๋)	**		LUTA			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	L10			
Í	熟成度修正		[]	/ 100				積算	価格			F	円 / ㎡			
内記	沢							·									
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率	付帯	標準化补	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地址	 域要因の比! 	較 ——		街路	3	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				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)		(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)				
	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	近隣地域は戸建住宅	を主とする地域であり	り、賃貸市場が未成熟な	なため収益還元法の適	用を断念した。		

(4)開発	きまによる価格算	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	の理由				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

 4 不動産ID
 芦屋(県)
 - 3
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡芦屋町大字山鹿字亀ノ甲1215番6	2938000013097-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 芦屋(県) - 4 宅地-1

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 ㎡当たりの価格 19,600 円 / ㎡

1 基本的事項

(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 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2)亞地-西本口	A10.7.7. 0.0.00	/ F) / T + 2 O 1 F + 5	工尚/年46	路線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 §	監定評価額の決定	の注用の	女目															
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 遠賀	郡芦屋町	大字芦	屋字下ノ記	±31(0 4番	6				地 (㎡			168	法	令上の規	見制等
地	形状	敷地の利 況	削用の現	周辺 況	型の土地の	利用の	伏	接面道路	の状況	2	供給 心理施 设状況		要な交近の状		役との	(都 (60	ß) ,200)	
	長方形 I:1.5	住宅 W 2		中規模地毛多	関け 関け 関い住宅地域	Dほか空 域	東4 町道				道、 水	遠賀	JI 3.8	km		(₹	: の他)	
(2)	範囲	東 140 n	n、西	130 m、	南 170	m、北	40	m 標	準的	使用	戸建	住宅均	也					
近四	標準的画地の形物	大等 「	間口 約	10	m、 奥行	亍 約	16	m,	規模			160 n	ri程度、		形状	長方択	形	
隣 地 域	地域的特性	特記 特に	ない			1	·m町道	İ		i	遠賀川	川駅北	西方3.	8 km			象基準地	と同じ
	地域要因の将				,住宅地域 ⁻	路 であり、	これ	まで特Ⅰ		色設	也域要	因の変	変動は	なく、	規制 今後 =		況のまま	推移し
(3)最	来予測 有効使用の判定	ア建住宅		する。						(4)対	象基準	集地 :	ない					
(5) 空	 定評価の手法	取引事例と	レ畝注	比準価を	·····································		10.60	10 円/	m²	の 因)個別的 	勺安						
` '	適用	収益還元法		収益価額			19,60	円/										
		原価法	-	積算価				円/										
		開発法			<u></u> による価格		/	円/										
(6)市	場の特性	需要者は、	主に当り バ、周辺i	町及び原 市町の値	T及び周辺 周辺へ通勤 面格上昇の ま160㎡	する住 ² 波及もる	宅の一次 あり、 -	次取得 <mark>者</mark> その水準	ずであ は横	る。だいが	人口も から若	減少(傾向に 上昇傾	あるた 向にあ	:め不動 5るもの	産需	悪が強き	きる傾向
Ì É	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	需要者はこ	これらの行	住宅の! 思料され	賃貸市場 購入者であ いる。取引 準価格を採	り、購 <i>。</i> 事例比輔	入の検i	討に当た 、このよ	って	ば、(:市場(代替不 の実態	動産を反	との間 映し、	で居住 説得力	Eの快適 Jに優れ	性を しるも	主眼とし	,た価格
(8) 公規(示準	代表標準地 西標準地番号 各	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因 <i>0</i> 較	ひ比	個別的 要因の 比較	の	象基 規準 円 /	価格	内準	≢ 交	路 通 境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>	100	100	100] [100				和口口				因	行政 その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番		1	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較	ひ比	個別的 要因の 比較	の	象基 比準 円 /	価格	村 内 部 訳 (1	≛ 交	通	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +1.0 +30.0
基の 準検 地討	前年指定基準25,	地の価格 300 円/r	. 1-	02.8]	100 [100.0]	100	— I —	100.0]		19,	,800	祖		政	0.0 0.0 0.0	因	行政 その他	0.0
(10) 対年 教標(基準相 準価語	の	通地点(代表	19,500標準地等。		価格 動 状況	要	型 助 因 域 因	の集中	等、7 :空地=	不動産	E市況I	はまた	[「] 続いて ら模様	おり需 をである	需要は弱 る。		中心部个	
地格 の等 前か	標準地番号 公示価格 変動率 年間	+0.5 %	半年間	- 円/㎡	要 因 % の		因	個別的	要因	に変動	かはない 	, I _o						

۷0	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形	— 地 状	接面道	路の	主要交通が 設の状況	ŧ	法令上の規 制等
a	芦屋 7 C		賀郡芦屋町				建付 地	()	ほぼ 形	<u></u> 整	北4 m町道 西4 m				都)1住居 70,160)
b	- 9 芦屋 7 C	53 遠貧	賀郡芦屋町				建付地	()	ほぼ 形	 台	南3.6 ㎜	丁道		(,	都)1低専 40,60)
	- 12	54														
С	岡垣7 C		賀郡岡垣町				更地	()	ほぼ 形	整	南東4.5	m町道			都) 70,200)
d	- 7 遠賀7C	62 遠額	賀郡遠賀町				更地	()	ほぼう方形	長	東4.2 mm 南4 m	丁道			都)1低専 50,60)
	- 8	60										角地				
e								())						
10	取引(西格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	 		 住定標準価 (円 / ㎡)	個比	別的要因の 較		査定価格 (円/㎡)
а	(27	,042	100 [100.0]	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [103.0]		26,333	<u>100</u>			19,66	街路 6 _{交通}		.0	19,700
b	()	100 [100.0]	[100.3]	100 [80.0]	100 [95.0]		15,355	<u>100</u>)		19,53	接近	0	.0	19,500
c	()	100 [100.0]	[100.0] 100	100	_100		14,440	100)		19,43	画地		.0	19,400
d	()	100 [100.0]	[100.8]	100	100 [103.0]		24,368	100 [124)		19,54	一 行政		.0	19,500
e	()	_100	100	_100	100 []		24,000	100			10,04		[100.0	\vdash	10,000
VO	ア事情の内容		ウ標準化	 補正の内部					-		要因	の比較の内	 勺訳			
a		% / 月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0			0.0	交通・接	近 +3.0	環境	+30.0
		+0.05	画地	+3.0	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
b		% / 月			交通・接		環境		0.0	封路		-1.0	交通・接	近 -5.0	環境	-12.0
		+0.04	画地	-5.0	¦行政 -		その		0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
С	正常	%/月	L	0.0	[ੵ] 交通・接 └		環境		0.0	封路 		<u>i</u>		近 -1.0	環境	-25.0
		0.00	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		0.0	その他	0.0		
d		%/月 +0.20	L		_ 交通・接 		環境		0.0	封路 				近 +1.0	環境	+30.0
		+∪.∠U	画地	+3.0	¦行政 -	0.0	その	他	0.0	行政		-5.0	その他	0.0		
e		% / 月	街路		_ 交通・接 	近 	環境		 	封路 			交通・接	近	環境	
			画地		行政		その	他	1	行政		- -	その他			

													<i>,</i> .—	()		
(2)	積算価格算	定内	訳													
(2)	-1 原侃	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	こめ								
(2)	-2 造成	戊宅地	内等に存	し原作	価法の適用が可	能な場合	の価格									
ì	造成事例番·	号			-		所在及7	ゾ地番								
113	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正	の価格	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ı๋)	標準化	補正	時点個	多正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u>]	<u>L</u>]		
1	寸帯費用		標準化	補正	時点修正		費用の補修 の価格		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要 較	因の比	個別的 比較	勺要因σ) A	調達原価
	(円/	m²)				上坡(の間間 (円/㎡)	PAT.	(円/m	า๋)	#X		LL#X			(円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u>]	10]		
Ĭ	熟成度修正		[]	/ 100			積算(西格			P.	∃ / m²			
内記	沢															
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月率	坚変動率	付帯	標準化補	正				月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地址	域要因の比!	較		街路	¥	交通	・接近		環境		ŕ			-	その他	1

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入類後の純し	期間修正12益	還元利回	IJ
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	12.57 11.5	(円)	(r-g)
法						()	() %
	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	戸建住宅が建ち並ぶ	i住宅地域で賃貸市場 が	が未成熟であるため、↓	X益還元法の適用は見	送った。			

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

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡芦屋町大字芦屋字下ノ辻3104番6	2938000001883-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 芦屋(県) 5-1 宅地-1

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) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額5,460,000 円1 ㎡当たりの価格24,600 円/㎡

1 基本的事項

(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 15日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
(2) 南北河本口	A10 7 7 0 0 00 0	/ F \ / T + D O 1 = # =	工业/ 표15	· 路 線	路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 28日	(5)価格の種類 	正常価格	価	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	Eの埋田の	要旨												
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	~	郡芦屋町 浜 7 -		1911	番3外					地積 (㎡)	1	222	法令上の規制	等
地	形状	敷地の利 況	川用の現	周辺 況	!の土地の	利用の状	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		で な交通施記 の状況	设との	(都) 近商 (80,200) 準防	
	長方形 1:3.5	事務所兼住	 宅		舗のほかにる商業地域		南西6 県道、 南東側			 水道、 下水	遠賀川	5.9 km		(その他) (100,200)	
(2)		東 50 m	 n、西	50 m、	南 50	m、北	50 m	煙淮	的使用	田田田田	上 広舗供	用住宅地		(100,200)	
近	 標準的画地の形	1	<u>`` </u>	•	m、 奥行		26.5 m		-i.」反/ 模		<u>⁄⊔⊪i//</u> 210 m³₹		形状!		
隣 地 域	地域的特性	特記しなし			21			770	交通			55.9 km	_	· (都) 近商 · (90,200)	
1-3%		事項				路			施設				規制	1	
	地域要因の将 来予測	繁華性が何 予測する。	低い商業	地であ	り、これ	まで特に	大きな	地域要[因の変	動はな	く、今	後も現況の	のまま	准移していくもの	のと
	長有効使用の判定	低層店舗								対象基準 の個別的 因	集地 角 竹要	地			+2.0
` '	鑑定評価の手法)適用	取引事例と		比準価村		2	4,600	円/㎡		_					
0,) 週 円	収益還元法		収益価格	-		/	円/㎡							
		原価法		積算価格			/	円/㎡							
, a > -1-	-18 - 4+1//	開発法			よる価格	-	<u>/</u>	円/㎡		EL VIDA	· → **	+h-== + 11	r= &± 4)新規開業はほと	ا ا
(в) п	5場の特性	ない。需要傾向にある	者は、	地縁を有 業繁華性	する個人 が高まる	事業者をは傾向には	中心とすないなが	rるが、 n、価格	住宅。 张準	としての そのもの	需要も が低く	みられる。	高齢化	と率が高く人口も 傾向にあるものと	減少
植	は算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	した。需要ものと思料	と者は個.	人事業者 。取引事	fが中心で M比較法	あり、購 は、この。	入の検討 ような7	付に当た 5場の実	ってl 態をl	は、収益 気映し、	性より 説得力	も代替不動	加産とσ このとき	事例比較法のみ 間で価格比較を えられる。した -。	行う
(8) 公規 示準	代表標準地 価 標準地番号 格	! 標準地 -		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と 格し	公示価格		1]	100	100	_]	1			補正	画地 行政		因 行政 その他	
をた		円 / r	n 1	100	[]	[]] 100)				その他			
(9) 指か 定ら	指定基準地番	·号 -		時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		別的 因の 較	の比		標 内 準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
基の 準検 地討	前年指定基準	■ 単の価格 円 / r	<u>[</u>]	100	100	[100	1			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他	
(10) 対年 象標(の 削 甲標年1 間 恰		24,600		価 変い格 動	一般的要。因					□ 咸少が網			↓ 引1。中心部への割	需要
基準準備	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	漂準地等。	と同一地; -	(A) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T) (T	地地	或	薬華性が	低い商	新業地では	あり需要	要が弱く、力	大きなり	地域要因の変動は	ない
地倍 の等 前か	公示価格 変動率 年間	0.0 %	半年間	円/㎡	五 因 % の	(個別的要)		別的要	因に変	の動はない	, I _o				
		-	1 11		1	1									

/ 4 \		· ** +	-÷D											7座(宗)		七地-2
(1)	比準価格 	算正内	9訳													
NO	取引事例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	Į の J	画地 形状	接面道状況	直路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	芦屋 7 C	遠	賀郡芦屋町				建付地	(台升)	杉	北5 m町	道			(都)準工 60,200)
	- 9	54														
b	岡垣7〇 	i 遠i	賀郡岡垣町				地地	((ま) 形	ぎ台	北東13	m県道		((都) 70,200)
С			 賀郡岡垣町				建付			ほ	 ぎ長	南西10.5	m町道			 (都)1低専
							地	(方		南東4.5 角地				50,60)
d	- 7 遠賀7K	52 · 请	賀郡遠賀町				建付			171	ぎ 台	南東7 m	町道			(都)近商
u		06	具似这只叫				建付 地	() 形	ᇱᄆ	H ⊼ / III	m) <u>le</u>			90,200)
e		00														
	_							()						
NO	取引 ⁽ (円	価格 / ㎡)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		上 定価格 円 / ㎡)	地域因のは	域要 比較		性定標準((円/㎡)		 別的要因(較	ס	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.0]	100	100			100				街路		0.0	
b	28	3,400	100.0]	100 [100.0]	100.0]	100.0]		28,400	100	3.0]		24,0	68 交通 接近		0.0	24,500
D	23	3,637	[100.0]	100.0	[100.0]	[99.0]		23,876		7.9]		24,3			0.0	24,900
С	()	100	[101.6]	100	100			_100				画地	. +:	2.0	
d	(3,566	100.0]	100 [102.8]	100	100		33,475	100	3.2] n		24,2	22 <u> </u>		0.0	24,700
u	32	2,315	[100.0]	100	[95.0]	[100.0]		34,968		5.6]		24,0	16 そ の	他	0.0	24,500
е	()	100		100	100			_100					[102	.0]	
NO	ア事情	イ月率		100 補正の内記		[]] [<u>]</u> 		 lの比較の	内包	100		
INO	の内容	変動率	けるほぞ化	神正の内が	(%安 △	107 LU#X 07	אם ניין יי			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 n n	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	 近 nn	環境	+18.0
		0.00			 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	L	
b	正常	% / 月			 交通・接		環境		0.0	街路		!	交通・接		環境	5.0
		0.00			 行政		\ \ そ の			 行政		i	その他			- 5.0
_	正学	06 / 🗆			1		<u> </u>		0.0					0.0	1=+辛	
C	正常	% / 月 +0.18			交通・接		環境			街路 		i	交通・接		˙環境 - 	+38.0
		. 3. 10	画地		¦行政 -		その		0.0	行政		-10.0	その他	0.0		
d	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・接	近 +12.0	環境	+30.0
		+0.25	画地	0.0	行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
е		% / 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		l I	その他		. L	
_	レギ (エ+ケ)	央定の3	 		1		1					<u> </u>	 〔 比準価		2	4,600 円 / ㎡

_																		
(2)	積算価格算	拿定内	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 造瓦	戊宅地	内等に存	し原	西法の適用が	可能なり	場合(の価格										
造成事例番号				-			所在及び		び地番	¥ i								
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/㎡)		ì	造成工事費 (円/㎡)		標準化補正		時点修正		道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)			
	(13)	,	<u>100</u>]	[] 100								<u>10</u>	0]				
付帯費用		標準化補正時点		時点修正		付帯費用の補修 正後の価格		\$ 7	有効宅地化率で 除した価格		で	地域到較	要因の比	個別的 比較	的要因(の 再	調達原価	
	(円/	m²)				"		(円/㎡)	P	ました値だ (円))	#X		LL#X			(円/m²)
			100 []	100					((%)	<u>10</u>	0]				
熟	热成度修正		[]	/ 100	·			積第	[価格				F	円 / ㎡		·	
内部	R																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	成	標準化補正				月	率変動率		付帯	標準化補	甫正				月率変動率
			% / 月	工事費						% /)		費用						% / 月
地域要因の比較 街路					3	交通	・接近		環境				行政			その他	2	

(3)	(3) 収益価格算定内訳								
(3)	(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								
<u>+</u>	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間 後の純収益		還元利回り	
直 接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	[X - 7 0 X - 12	(円)	(r-g)	
法						()	()	
	UP 37 / FT 1 F							%	
	収益価格		円 (円/m²)					
	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		は、個人事業者が経営、収益還元法は適用し	営する店舗等を中心とし しなかった。	しており、賃貸物件が	少なく、賃貸市	場の成	熟が	

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

 4 不動産ID
 芦屋(県) 5 - 1
 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	遠賀郡芦屋町中ノ浜1911番3	2938000006178-0000
2	遠賀郡芦屋町中ノ浜1911番4	2938000006179-0000
3	遠賀郡芦屋町中ノ浜1912番4	2938000006184-0000
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		