

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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①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」				②地積 (㎡)	132 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 住居 (60,200)	
	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15.3 km	(その他) (60,160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、		奥行 約 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形	
	④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		法令規制 対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ既存住宅地域であり、これまで特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。							
(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	基準価格 26,000 円／㎡				(4)対象基準地の個別的要因			
	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	同一需給圏は概ね芦屋町及び周辺市町と判断される。旧芦屋町中心部に近い既存住宅地域であり、需要者は当町及び周辺へ通勤する住宅の一次取得者が中心と思料される。人口も減少傾向にあることから、不動産需要が特に強まる傾向にはないが、中心部に需要が集まる傾向がみられ、また、周辺市町の価格上昇の波及もあり価格の上昇傾向がみられる。市場の中心価格帯は土地価格は1 5 0 ㎡で3 9 0 万円程度、新築戸建住宅で2 2 0 0 ～2 5 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大半を占め賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送り、取引事例比較法のみ適用した。需要者は自用の戸建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基準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		補正 行政 その他		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 街路 交通 環境 要因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		補正 行政 その他		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 25,300 円／㎡ ①- 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／㎡			③ 価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い。中心部への需要の集中等、不動産市況はまだまだ模様である。			
	(地域要因)				戸建住宅が立ち並ぶ既存住宅地であり大きな地域要因の変動はない。				
	(個別的要因)				個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間	+2.8 %		半年間	%			

3 試算価格算定内訳

芦屋(県) - 1 宅地-2

(1)比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	芦屋7C - 953	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道 西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
b	芦屋7K - 1205	遠賀郡芦屋町		建付地	()	長方形	北西8 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	芦屋7C - 1254	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ台形	南3.6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
d	芦屋7C - 951	遠賀郡芦屋町		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南9 m町道 東6 m 角地		(都) (70,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,333	$\frac{100}{[101.9]}$	25,842	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	25,800
b	() 33,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,620	$\frac{100}{[129.0]}$	26,062		26,100
c	() 11,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,355	$\frac{100}{[58.6]}$	26,203		26,200
d	() 30,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,348	$\frac{100}{[113.3]}$	25,903		25,900
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	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 -3.0 その他 0.0	環境 +5.0		
b	正常	%/月 +0.08	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 -5.0	交通・接近 -2.0 その他 0.0	環境 +32.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 行政 -5.0	交通・接近 -11.0 その他 0.0	環境 -30.0		
d	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 +5.0 行政 0.0	交通・接近 -7.0 その他 0.0	環境 +16.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 26,000 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						
(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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

4 不動産 I D

芦屋(県) - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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)路線価	[令和 7年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	①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」				②地積 (㎡)	(240)	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (40,60)		
	正方形 1：1	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ区画 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		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣 地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 15 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない。		街 6m町道		交通 遠賀川駅 北方7.7 km		法令 対象基準地と同じ	
			事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測		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、現状にて推移していくものと思われる。隣接する若松区の住宅団地に比べ地価の割安感がある。							
(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 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境条件等が類似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するサラリーマン等になる。中心となる価格帯は土地で8 0 0 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、賃貸市場が未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反映した説得力の高い価格である。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、当該鑑定評価額は、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。									
(8)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 []	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	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 化 交通 0.0 補 環境 0.0 正 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	芦屋(県) - 1 前年指定基準地の価格 25,300 円/㎡		[102.8] 100	100 [100.0]	100 [78.7]	[100.0] 100	33,000		地 街路 -4.0 域 交通 +3.0 要 環境 -22.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	町内の人口は減少傾向にあるが、住環境や利便性の良好な住宅地については地価の回復傾向がみられる。					
	①－2 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/㎡				若松区に隣接した住宅団地である。一般住宅を中心とした利用に変動は見られず、現況にて推移していくものと思われる。					
	②変動率 年間 +0.9 % 半年間 %				特段の変動は見られない。					

芦屋(県) - 2 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等		③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	芦屋 7 K - 1205	遠賀郡芦屋町			建付地	()	長方形	北西 8 m 町道		(都) 1 低専 (40,60)
b	芦屋 7 C - 953	遠賀郡芦屋町			建付地	()	ほぼ整形	北 4 m 町道 西 4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)
c	芦屋 7 C - 1251	遠賀郡芦屋町			更地	()	不整形	南 5 m 町道		準都計 1 低専 (40,60)
d	遠賀 7 C - 53	遠賀郡遠賀町			建付地	()	ほぼ正方形	南東 16 m 町道 南西 6 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)
e						()				
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 33,353	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,620	$\frac{100}{[100.0]}$	33,620	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	33,600
b	() 27,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,333	$\frac{100}{[83.2]}$	31,650		31,700
c	() 29,750	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	33,188	$\frac{100}{[98.0]}$	33,865		33,900
d	() 34,027	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[106.1]}$	32,840	$\frac{100}{[100.9]}$	32,547		32,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 0.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +3.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
c	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -10.0	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 0.0		
d	正常	%/月 +0.24	街路 0.0 画地 +6.1	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 +4.0 その他 0.0	環境 -3.0		
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		
オ比準価格決定の理由							〔比準価格： 33,300 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、賃貸市場が未成熟なため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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

4 不動産 I D

芦屋(県) - 2 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡芦屋町花美坂3 2 番1 5	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		

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)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
				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	①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1 2 1 5 番 6				②地積 (㎡)	(331)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 W 1	一般住宅のなかに農地等も見られる住宅地域		南6 m 町道	水道、下水	遠賀川7.4 km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 19 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形					
	④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	遠賀川駅 北方7.4 km		法令規制 対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は国道背後に位置し、周囲に農地等も見られる既存の住宅地域である。地域の利用状況に変動はなく、今後も現況にて推移していくものと思われる。										
(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		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	住宅地の同一需給圏は通勤等が可能な範囲に一致する傾向があり、主たる同一需給圏は町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。中心部に比較し住宅地の価格は割安感から緩やかながら回復傾向がみられる。想定される需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が考えられる。中心となる価格帯は土地で 6 0 0 万円程～8 0 0 万円程度となる。											
(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、一般住宅を主とする地域であり、賃貸市場が未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反映した説得力の高い価格である。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、当該鑑定評価額は、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。											
(8) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 その他		
	公示価格 円／㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100							
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因		
	芦屋(県) - 1							0.0	0.0	0.0	-4.0	
	前年指定基準地の価格 25,300 円／㎡	[102.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [126.1]	[100.0] / 100	20,600		0.0	0.0	0.0	+3.0	
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,700 円／㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	町内の人口は減少傾向にあるが、住環境や利便性の良好な住宅地については地価の回復傾向がみられる。						
	①－2 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 基準地番号 - 公示価格 円／㎡					〔地域要因〕	周囲に農地等が見られる国道背後の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。					
	②変動率						〔個別的要因〕	特段の変動は見られない。				
	年間 +0.5 %	半年間 %										

3 試算価格算定内訳

芦屋(県) - 3 宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	芦屋7C - 952	遠賀郡芦屋町		底地	()	台形	北西4.5 m町道		(都) 1 住居 (60,180)	
b	芦屋7C - 951	遠賀郡芦屋町		貸家 建付地	()	ほぼ整形	南9 m町道 東6 m 角地		(都) (70,200)	
c	芦屋7C - 1254	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ台形	南3.6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
d	芦屋7C - 1253	遠賀郡芦屋町		更地	()	長方形	接面道路なし		準都計1 低専 (40,0)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	(9,313) 17,500	$\frac{100}{[70.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	25,100	$\frac{100}{[121.4]}$	20,675	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	20,700
b	() 30,662	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.5]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[105.0]}$	29,348	$\frac{100}{[137.7]}$	21,313		21,300
c	() 11,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,355	$\frac{100}{[75.2]}$	20,419		20,400
d	() 2,729	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[\quad / \quad]}$	$\frac{100}{[15.0]}$	18,248	$\frac{100}{[81.6]}$	22,363		22,400
e	()	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{100}{[\quad]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
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	売急ぎ	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 0.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +24.0		
b	正常	%/月 +0.05	街路 0.0 画地 +5.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 0.0 行政 +2.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 +35.0		
c	正常	%/月 +0.04	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 -6.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -20.0		
d	正常	%/月 +0.04	街路 0.0 画地 -85.0	交通・接近 0.0 行政 0.0	環境 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 行政 0.0	交通・接近 0.0 その他 0.0	環境 -15.0		
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		
オ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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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、賃貸市場が未成熟なため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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

4 不動産 I D

芦屋(県)

- 3

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡芦屋町大字山鹿字亀ノ甲1 2 1 5 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	①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					②地積 (㎡)	168 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 140 m、西 130 m、南 170 m、北 40 m					②標準の使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④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 対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測		戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、これまで特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。										
(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		基準価格 19,600 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、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町中心地から離れた既成住宅地であり、需要者は、主に当町及び周辺へ通勤する住宅の一次取得者である。人口も減少傾向にあるため不動産需要が強まる傾向にはないが、周辺市町の価格上昇の波及もあり、その水準は横ばいから若干の上昇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 ㎡で3 1 0 万円程度、新築戸建住宅で2 2 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、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送り、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基準価格を採用し、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)公規価示価格値と格しをた	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 街路 交通 環境 要因 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	①指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 0.0	地域 街路 0.0		
	芦屋(県) - 1									交通 0.0	交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格		[102.8]		100	100	[100.0]	19,800	環境 0.0	要 環境 +30.0			
	25,300 円/㎡		/ 100		[100.0]	[131.3]	100		補画地 0.0	因 行政 0.0			
(10)対年ら象標の基準価討地格の等前か	①- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,500 円/㎡					③価格変動状況要因の	〔一般的要因〕 少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い。中心部への需要の集中等、不動産市況はまだまだ模様である。						
	①- 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/㎡						〔地域要因〕 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。						
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						

3 試算価格算定内訳

芦屋(県)

－ 4

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	芦屋 7 C - 953	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ整形	北4 m町道 西4 m 角地		(都) 1 住居 (70,160)	
b	芦屋 7 C - 1254	遠賀郡芦屋町		建付地	()	ほぼ台形	南3.6 m町道		(都) 1 低専 (40,60)	
c	岡垣 7 C - 762	遠賀郡岡垣町		更地	()	ほぼ整形	南東4.5 m町道		(都) (70,200)	
d	遠賀 7 C - 860	遠賀郡遠賀町		更地	()	ほぼ長方形	東4.2 m町道 南4 m 角地		(都) 1 低専 (50,60)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 27,042	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	26,333	$\frac{100}{[133.9]}$	19,666	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	19,700
b	() 11,635	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.3]}{100}$	$\frac{100}{[80.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	15,355	$\frac{100}{[78.6]}$	19,536		19,500
c	() 14,440	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	14,440	$\frac{100}{[74.3]}$	19,435		19,400
d	() 24,900	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.8]}{100}$	$\frac{100}{[/]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	24,368	$\frac{100}{[124.7]}$	19,541		19,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[100.0]}{100}$	
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	エ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳			
a	正常	%/月 +0.05	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +3.0	環境 +30.0		
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0			
b	正常	%/月 +0.04	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -5.0	環境 -12.0		
			画地 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	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 0.0	交通・接近 -1.0	環境 -25.0		
			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 +0.20	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 +30.0		
			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	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： 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)			⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)			⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)		
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

4 不動産 I D

芦屋(県)

- 4

宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
1	遠賀郡芦屋町大字芦屋字下ノ辻3 1 0 4 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		

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)路線価	[令和 7 年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 28 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①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」				②地積(㎡)	222()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	事務所兼住宅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15.9 km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	低層店舗併用住宅地				
	③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 長方形									
	④地域的特性	特記 なし 事項		街 6m県道 路		交通 遠賀川駅北方5.9 km 施設	法令 (都) 近商(90,200) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	繁華性が低い商業地であり、これまで特に大きな地域要因の変動はなく、今後も現況のまま推移していくものと予測する。									
(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 24,600 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、概ね芦屋町及び周辺市町と判断される。繁華性が低い旧来の商業地であり、店舗の新規開業はほとんどない。需要者は、地縁を有する個人事業者を中心とするが、住宅としての需要もみられる。高齢化率が高く人口も減少傾向にあるため商業繁華性が高まる傾向にはないなか、価格水準そのものが低く、価格は横ばい傾向にあるものと思料される。市場の中心価格帯は把握が困難だが、土地価格は200㎡で500万円程度と思料される。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域内に賃貸店舗はほとんどなく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送り、取引事例比較法のみ適用した。需要者は個人事業者が中心であり、購入の検討に当たっては、収益性よりも代替不動産との間で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、単価と総額の関係にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内 訳	標準 街路 化 交通 補 環境 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)対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,600 円/㎡			③ 価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い。中心部への需要の集中等、不動産市況はまだ模様である。					
	①-2 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 基準地番号 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕	繁華性が低い商業地であり需要が弱く、大きな地域要因の変動はない。					
	②変動率				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	年間 0.0 %	半年間 %									

3 試算価格算定内訳

芦屋(県) 5 - 1

宅地-2

(1) 比準価格算定内訳										
NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等	
a	芦屋7C - 954	遠賀郡芦屋町		建付地	()	台形	北5 m町道		(都) 準工 (60,200)	
b	岡垣7C - 168	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ台形	北東13 m県道		(都) (70,200)	
c	岡垣7C - 752	遠賀郡岡垣町		建付地	()	ほぼ長方形	南西10.5 m町道 南東4.5 m 角地		(都) 1低専 (50,60)	
d	遠賀7K - 206	遠賀郡遠賀町		建付地	()	ほぼ台形	南東7 m町道		(都) 近商 (90,200)	
e	-				()					
NO	⑩取引価格 (円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円/㎡)
a	() 28,400	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,400	$\frac{100}{[118.0]}$	24,068	街路 0.0 交通・ 接近 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	24,500
b	() 23,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[99.0]}$	23,876	$\frac{100}{[97.9]}$	24,388		24,900
c	() 28,566	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.6]}{100}$	$\frac{100}{[85.0]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	33,475	$\frac{100}{[138.2]}$	24,222		24,700
d	() 32,315	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[102.8]}{100}$	$\frac{100}{[95.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	34,968	$\frac{100}{[145.6]}$	24,016		24,500
e	()	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$		$\frac{100}{[]}$		$\frac{[102.0]}{100}$	
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 0.00	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 +18.0		
			画地 0.0	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 0.0	環境 -5.0		
			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 +0.18	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +8.0	環境 +38.0		
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0			
d	正常	%/月 +0.25	街路 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		
			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： 24,600 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												
①造成事例番号		—				②所在及び地番						
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)		⑦造成工事費 (円/㎡)		⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)		⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)		⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			(%)		$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$				
⑲熟成度修正 [] / 100						⑳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	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g) (-) %
						()	(-) %
	⑧収益価格	円 (円/㎡)					
	⑨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	対象地が存する地域は、個人事業者が経営する店舗等を中心としており、賃貸物件が少なく、賃貸市場の成熟がみられないことから、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			
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円/㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円/㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧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

4 不動産 I D

芦屋(県) 5 - 1 宅地-7

No	所在及び地番	不動産 I D
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		