別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	小池不動産鑑定事務所
芦屋(県)　－ 1	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	3,470,000 円	１㎡当たりの価格	26,300 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 18日	(6)路線価	[　年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 22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				倍率種別	

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３０８７番７８「高浜町２２－６」				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)　（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成住宅地域	北西4 m 町道	水道、下水	遠賀川5.3 km		

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　150ｍ	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	4m町道	交通施設	遠賀川駅　北方5.3 km	法令規制	（都）　１住居 (60,160)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。生活利便施設（小・中学校、スーパー）徒歩圏内の住宅地域であること等から、不動産需要は堅調に推移している。							

(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	26,300	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	同一需給圏は芦屋町を中心に遠賀郡内の住宅地域も含まれる。需要者の中心は遠賀郡及び北九州市都心部へ通勤する３０～４０代の１次取得者。当地域は徒歩圏内に生活利便施設（小・中学校、スーパー）が所在する住宅地域であること等から、不動産需要は堅調に推移している。新築の戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模（１５０㎡）で４００万円弱が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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	標準化補正	地域要因
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、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	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準：街路、交通、環境、画地、行政、その他	地域要因：街路、交通、環境、行政、その他

(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か

①－１対象基準地の検討
■継続 □新規
前年標準価格　26,000 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／㎡

②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

（一般的要因）景気は緩やかに回復している。当町住宅地の価格は地域によってばらつきがあるが概ね強含みから横ばい傾向にある。

（地域要因）生活利便施設（小・中学校、スーパー）徒歩圏内の住宅地域であること等から、不動産需要は堅調に推移している。

（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

(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８Ｃ - 555	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西4 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	芦屋８Ｃ - 558	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東4.6 m町道		（都）１住居 (60,184)
c	芦屋８Ｃ - 958	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西4 m町道		（都）１住居 (60,160)
d	芦屋８Ｃ - 957	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	正方形	南5.5 m町道		（都）１住居 (60,200)
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	( ) 23,602	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	26,434	100 / [100.0]	26,434	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	26,400
b	( ) 24,178	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	24,299	100 / [92.0]	26,412		26,400
c	( ) 15,862	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [80.0]	100 / [85.0]	23,326	100 / [90.0]	25,918		25,900
d	( ) 27,041	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,041	100 / [102.0]	26,511		26,500
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 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
b	正常	%／月 +0.10	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			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -8.0 / 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 / 画地 -15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -10.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由　〔比準価格：**26,300** 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	自己所有を主とした中規模一般住宅が多い既成住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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ＩＤ

Ｎｏ	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		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24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 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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				倍率種別	

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３２番１５ 「花美坂３２－１５」			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) （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	

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　200ｍ	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7.7 km 法令規制：（都）　１低専 (40,60) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	北九州市（若松区）に隣接した区画整然とした住宅団地である。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。		

(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ある。主たる同一需給圏を芦屋町に加え遠賀町も加えた環境条件等が類似する住宅地域の存する範囲と判断した。主たる需要者は自用の住宅を求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８００万円程度が目安になると思われる。
(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が重視される戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟なことから収益価格の査定を断念した。そのため、比準価格のみの試算となったが、当該価格は市場性を反映した説得力高い価格である。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通り決定した。また、当該評価額は指定基準地からの規準価格とも均衡している。

(8)公規価示準格価と格しをた	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	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	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 芦屋(県)　－ 1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 26,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [79.9]	[100.0] / 100	32,900		標　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 　その他　0.0	地　街路　-4.0 域　交通　+2.0 要　環境　-20.0 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　33,300 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	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おいては、不動産需要の持ち直しも見られる。
			（地域要因）	若松区に隣接した区画整然とした住宅団地である。一般住宅を中心とした地域要因に特段の変動は見られない。
			（個別的要因）	特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(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８Ｃ - 957	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	正方形	南5.5 m町道		（都）１住居 (60,200)
b	芦屋８Ｃ - 952	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東2.5 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	芦屋８Ｃ - 555	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ台形	北西4 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	遠賀８Ｃ - 251	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	北6 m町道		（都） (60,200)
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	( ) 27,041	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	27,041	100 / [80.0]	33,801	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 [100.0] / 100	33,800
b	( ) 23,185	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	23,185	100 / [70.2]	33,027		33,000
c	( ) 23,602	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [90.0]	26,434	100 / [80.3]	32,919		32,900
d	( ) 38,355	100 / [100.0]	[101.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	38,777	100 / [114.4]	33,896		33,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -2.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 -20.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -10.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -25.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.10	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -4.0 / 交通・接近 +2.0 / 環境 -18.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
d	正常	%／月 +0.12	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			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +2.0 / 行政 +2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　24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	6,920,000 円	１㎡当たりの価格	20,900 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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				倍率種別	

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１２１５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
	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

(2)近隣地域	①範囲	東　150ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　100ｍ	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：（都）　２低専 (40,60)
	⑤地域要因の将来予測	国道背後の周囲に農地等も見られる既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状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	20,900 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、主な同一需給圏の範囲を芦屋町内において環境条件等が類似する住宅地域の存する範囲と判断した。住宅価格に割安感が見られることから、ミニ分譲等も行われ、地価は緩やかながら上昇傾向が見られる。主な需要者は、自用の住宅を求めるサラリーマン等が想定される。中心となる価格帯は、土地で６００万円～８００万円程度となる。
(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中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟なため収益価格の査定を断念した。そのため、比準価格のみの試算であるが、当該価格は市場性を反映した説得力の高い価格であることから、鑑定評価額の決定にあたっては当該価格を持って決定した。なお、鑑定評価額は指定基準地から検討した価格とも均衡しており、妥当性を有するものと判断される。

(8)公規価示準格価と格しをた	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		
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 芦屋(県) － 1	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		
	前年指定基準地の価格 26,000 円／㎡	[101.2]／100	100／[100.0]	100／[126.8]	[100.0]／100	20,800	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.0 交通 +2.0 環境 +27.0 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 20,800 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／㎡ ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：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おいては、不動産需要の持ち直しも見られる。 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ず、現状にて推移するものと思われる。 個別的要因：特段の変動はない。

3　試算価格算定内訳

(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８Ｃ - 558	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東4.6 m町道		（都）１住居 (60,184)
b	芦屋８Ｃ - 553	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	長方形	北西3 m町道 南西2.1 m 角地		（都）１住居 (70,160)
c	芦屋８Ｃ - 955	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ整形	南3.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
d	芦屋８Ｃ - 556	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東4.1 m町道		（都）１低専 (40,60)
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	( ) 24,178	100 / [100.0]	[100.5] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	24,299	100 / [114.9]	21,148	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 [100.0] / 100	21,100
b	( ) 21,195	100 / [100.0]	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.8]	23,136	100 / [111.2]	20,806		20,800
c	( ) 17,759	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,759	100 / [84.6]	20,992		21,000
d	( ) 19,041	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,193	100 / [93.0]	20,638		20,600
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.10	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 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 +0.12	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 0.0	環境 +16.0
			画地 -7.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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 0.0	環境 -10.0
			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 +0.12	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 -5.0
			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：　**20,900** 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 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	小池不動産鑑定事務所
芦屋(県)　－ 4	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　小池　孝典

鑑定評価額	3,310,000 円	１㎡当たりの価格	19,700 円／㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7月 18日	(6)路線価	[　年1月]	円／㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6月 22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				倍率種別	

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３１０４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) (その他)
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	

(2) 近隣地域

①範囲	東　140ｍ、西　130ｍ、南　170ｍ、北　40ｍ	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　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	4m町道	交通施設	遠賀川駅　北方3.8 km	法令規制	(都) (60,200)
⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅のほか空地も多い住宅地域であり、今後とも同様に推移していくものと予測する。景気は緩やかに回復しており、当地域の不動産に対する需要は町内において標準的であり、地価は概ね横ばい傾向にある。							

(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	19,700 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	同一需給圏は芦屋町を中心に遠賀郡内の住宅地域も含まれる。需要者の中心は遠賀郡及び北九州市都心部へ通勤する３０～４０代の１次取得者。当地域は空地の多い既成住宅地域で不動産に対する需要は町内において標準的であり、地価は概ね横ばい傾向にある。新築の戸建分譲は少なく、土地は標準的な画地規模（１６０㎡）で３１０～３２０万円が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実に生起した取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ客観的な価格で信頼性が高い。対象地は自己所有を主とした中規模一般住宅のほか空地も多い住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため収益還元法の適用は断念した。よって、本件では、現実の市場性を反映した比準価格を標準とし、指定基準地からの検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公規価示準格価と格しをた

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		
公示価格 円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指か定ら基の準検地討

①指定基準地番号 芦屋(県) － 1	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		
前年指定基準地の価格 26,000 円／㎡	[101.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [132.4]	[100.0] / 100	19,900	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 +30.0 行政 +5.0 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　19,600 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／㎡

②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	景気は緩やかに回復している。当町住宅地の価格は地域によってばらつきがあるが概ね強含みから横ばい傾向にある。
地域要因	空地の多い既成住宅地域である。当地域の不動産に対する需要は町内において標準的であり、地価は概ね横ばい傾向にある。
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

(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８Ｃ - 556	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東4.1 m町道		（都）１低専 (40,60)
b	芦屋８Ｃ - 952	遠賀郡芦屋町		更地	( )	長方形	北東2.5 m町道		（都）１住居 (60,160)
c	芦屋８Ｃ - 554	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	南西4 m町道 南東3 m 角地		（都）１住居 (70,160)
d	芦屋８Ｃ - 955	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ整形	南3.5 m町道		（都）１低専 (40,60)
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	( ) 19,041	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	19,193	100 / [96.9]	19,807	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 [100.0] / 100	19,800
b	( ) 23,185	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	23,185	100 / [116.1]	19,970		20,000
c	( ) 12,759	100 / [100.0]	[100.8] / 100	100 / [60.0]	100 / [88.2]	24,303	100 / [122.2]	19,888		19,900
d	( ) 17,759	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,759	100 / [92.1]	19,282		19,300
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		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 +0.12	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			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -3.0 / 行政 +3.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -5.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.12	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -11.8 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 +20.0 / 行政 +5.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 -3.0 / 交通・接近 -3.0 / 環境 -5.0 / 行政 +3.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 行政 / その他		

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　19,700 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

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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	自己所有を主とした中規模一般住宅のほか空地も多い住宅地域に存し、賃貸市場が未成熟のため。

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

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ＩＤ

Ｎｏ	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24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 鑑定ソリュート福岡
芦屋(県)　５－１	福岡県	福岡第３	氏名	不動産鑑定士　　小島　智典

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 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 17日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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				倍率種別	

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5.9 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	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	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	６m県道	交通施設	遠賀川駅　北方5.9 km	法令規制	（都）　近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は繁華性の低い既存の商業地域である。地域要因に特段の変動は見られず、今後も現状にて推移していくものと思われる。							

(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	同一需給圏の範囲を遠賀郡内の商業地等と判断した。繁華性の低い既存の商業地域であり、住宅利用も多い。店舗等の事業用不動産の需要は殆ど見られず、想定される需要者は、自用の店舗兼住宅等を求める個人が主となると考えられる。取引件数が少なく、中心的な価格帯の把握は困難であるが、土地で５００万円～６００万円程度と思われる。
(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、自用の店舗等を中心とする地域であり、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り、想定される需要者の価格判断に合致するものと思われる。したがって、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。

(8)公規価示準格価と格しをた	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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　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　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　24,600 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／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	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おいては、不動産需要の持ち直しも見られる。
			（地域要因）	既存商業地であり、地域要因に特段変動はない。繁華性は低く、店舗等の商業用途の需要は弱い。
			（個別的要因）	特段の変動は見られない。

3　試算価格算定内訳

(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８Ｋ - 503	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ台形	北東11.2 m町道		（都）１住居 (60,200)
b	芦屋８Ｃ - 557	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ整形	西6.8 m町道 南3.6 m 角地		（都）商業 (100,400)
c	水巻８Ｃ - 1055	遠賀郡水巻町		建付地	( )	長方形	南5 m町道 東6.5 m 角地		（都）１低専 (50,60)
d	岡垣８Ｃ - 1264	遠賀郡岡垣町		更地	( )	ほぼ長方形	北17 m県道		（都）１住居 (60,200)
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	( ) 34,991	100 [100.0]	[101.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	35,376	100 [141.0]	25,089	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 [102.0] 100	25,600
b	( ) 27,567	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,567	100 [115.0]	23,971		24,500
c	( ) 27,225	100 [100.0]	[102.6] 100	100 [90.0]	100 [92.7]	33,481	100 [137.3]	24,385		24,900
d	( ) 38,170	100 [100.0]	[100.8] 100	100 [／]	100 [90.0]	42,750	100 [152.9]	27,959		28,500
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		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 +0.10	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			街路 +5.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +37.0 / 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 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0		
c	正常	%／月 +0.29	街路 0.0 / 交通・接近 0.0 / 環境 0.0 / 画地 -7.3 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 0.0 / 交通・接近 +10.0 / 環境 +30.0 / 行政 -4.0 / 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 / 画地 -10.0 / 行政 0.0 / その他 0.0			街路 +8.0 / 交通・接近 +7.0 / 環境 +35.0 / 行政 -2.0 / その他 0.0		
e		%／月	街路 / 交通・接近 / 環境 / 画地 / 行政 / その他			街路 / 交通・接近 / 環境 / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 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／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 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	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	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	自用での店舗等を中心とする地域であり、賃貸市場が未成熟であるため断念した。

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ＩＤ

Ｎｏ	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		