別記	樣式第6		鑑欠	定評価書	(令和	〕元	年地	価調査	Ē)	令和 芦屋(	元年 8月 (県) - 1	
	基準地番号		提出先	所属分科会名	名 業	(者名	有限会	≷社フィー	ルズ鑑	定法人		
芦屋	屋(県) — 1		福岡県	福岡第3		氏名	不動産	鑑定士	西川	浩二		印
鑑定	2評価額			3, 26	60, 000 円	∃ 1 m² \	当たりの	価格			24,	, 700 円/m²
1 2	基本的事項											
(1)	)価格時点	令和 元	年 7月 1	日 (4)鑑定評	価日	令和	元 年	7月 10日	(6) 路	[ 平成31年1月	∄]	円/m²
(2)	) 実地調査日	会和 元:	年 6月 28	目 (5)価格の	<b></b> 種類	正常信	 		線	路線価又は倍	率	1.1 倍
<u> </u>	, , <u>_</u> ,, ,,				1至为只	11.11	штр		価	倍率種別		
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価	fi								
2	鑑定評価額の決定	定の理由	の要旨								,	
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		賀郡芦屋町高 浜町22-6	高浜町3087₹ 6」	番78				②地 (m²		32 ⑨法令_	上の規制等
地地	③形状	④敷地(		⑤周辺の土地の 況	利用の状	⑥接面	道路の状	だ況 ⑦供紙 処理が 設状だ	施 接	要な交通施設 と 近の状況	(60, 200	
	1:1.5	住宅 W 2		中規模一般住宅 <i>於</i> 成住宅地域	が多い既	北西4 巾町道	1	水道、下水	遠賀	JI 5.3 km	(その作	也)
(2)	①範囲	東 10	0 m、西 5	50 m、南 50	m、北	150 m	②標準的	り使用 戸	建住宅地	也		
近隣	③標準的画地の形	状等	間口 約	10 m、 奥行	亍 約	15 m,	規模	į	<b>150</b> m	『程度、 形	状 ほぼ長方	形
地	④地域的特性	特記 特	寺にない		街 4 m	町道	3	交通 <b>遠賀</b>	【川駅北)	方5.3 km	法令 ¦ ( <b>都</b> ) ¦(60, 20	
域		事項			路			施設		,	規制	
	⑤地域要因の将 来予測	地域要測する		変動要因はなく、	. 戸建住 <sup>:</sup>	=====================================	: して熟	成してい.	ることが	いら、当面の間	 間、現状を維	持すると予

(4)対象基準地 ない (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 の個別的要 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 24, 700 比準価格 円/m² の適用 収益還元法 収益価格  $H/m^2$ 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格  $H/m^2$ 同一需給圏は遠賀郡内の住宅地域が所在する圏域であり、特に代替性が高いのが芦屋町内の既成住宅地域である。町外 (6)市場の特性 からの人口流入は少なく、需要者の中心は地縁的選好性を有する地元住民に代表される。町内にミニ開発が散見される等、住宅市場に明るさも見え始めている。取引数が乏しいため、中心となる価格帯を明確に示すことは困難であるが、 あえて示せば土地のみで総額3百万円前後である。 近隣地域は、芦屋町内の既成住宅地域であり、利用状況は自己居住用が主である。本件では、収益価格を求めることができなかったため、比準価格について検討を行う。採用した取引事例はいずれも芦屋町内の住宅地域で成立したものであり規範性が高い。したがって、指定基準地から求めた価格との均衡に留意し、さらに地域内の市場動向も勘案のうえ (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由 、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 ⑤個別的 ⑥対象基準地 ②時点 ④地域要 ①□代表標準地 □標準地 ③標準化 7 標 街路 街路 (8)批 の規準価格 修正 補正 因の比 要因の 内 公規価 標準地番号 潍 域 交通 交通 較 比較 (円/m²) 示準格 訳 化 環境 環境 要 因 行政 価と 補 画地 ] 公示価格 100 100 格し Œ. 行政 その他 円/m² 100 100 その他 をた (9)①指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 7 標 街路 0.0 地 街路 +1.0 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 指か 内 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 較 比較 (円/m²) 遠賀(県) 3 定ら 訳 化 環境 0.0 要 環境 0.0 基の 補 画地 0.0 大 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [100.0]100 100 [100.0] 準検 行政 0.0 その他 0.0 24, 700 25, 200 円/m<sup>2</sup> [100.0] [102.0] 地討 その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 芦屋町の人口は減少しており、人口増加をもたらす大規模な宅地開発 (10)3 般的 ■継続 □新規 は見られない。 対年ら 価 要因. 変 前年標準価格 24, 800 円/m² 格 象標の 動 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 (地域)要因 当町の中心部に近い既成住宅地域であるが、住宅地に対する有効需要 基準検 形 状 の減退から地価はやや弱含んでいる。 □代表標準地 □標準地 準価討 成 況 標準地番号 地格 要 個別的 個別的要因に格別の変動はない。 公示価格 円 $/m^2$ の等 因 要 因 -0.4 % 前か ②変動率 年間 半年間 % 0)

(1)	比準価村	各算定P	<b>为訳</b>														
NO	①取引 例番	事 ②	)所在及び地 」等	2番並びに	「住居表示	③取引時 点	④類 型	⑤地積	(m²)	⑥画 の形	i地 :状	⑦接面道 状況	道路の	8主 設0	要交通	施	⑨法令上の規 制等
а	芦屋 1 (		賀郡芦屋町				更地	(	)	長方	形	北西4 m	道路				(都) 1 低専 (40, 60)
b		851 1 K 遠	資郡芦屋町				建付 地	(	)	ほぼ		西13 mm	丁道				(都) 1 低専 (40,60) 地区計画等
С	- <u>/</u>	204 C 遠	賀郡芦屋町				建付 地	(	)	ほぼ		北西4 m	 町道				(都) 1 住居 (60, 160)
d	- 芦屋 1 (	54 C 遠	賀郡芦屋町				貸家 建付 地	(	)	不整	形	北東6 m 南4 m	町道				(都) 1 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域
e	- {	853										二方路					
	-							(	)								
МO	⑩取引	価格  /㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	③建付減 価の補正	⑭標準化 補正	15推	定価格 円/㎡)	16地址		⑪ 格	推定標準値 (円/㎡)	<b>西</b>	⑧個別的 比較	ற要因の		⑩査定価格 (円/㎡)
a b	( 2	6, 525	100 [100. 0]	[ 99. 4] 100	100	100 [100.0]		26, 366	100 [100	0. 0]		26, 3	66	封路 交通・ 妾近		0. 0	26, 40
С	(	4, 969	[100.0]   100   100	100.03	[100. 0] 100	[101.0] 100		24, 722	[110 	0. 3]		22, 4	13 <sub>‡</sub>	環境		). 0 ). 0	22, 40
d		4, 234 1, 412)	[100. 0] ) <u>100</u> [100. 0]	100 [ 99. 9] 100	[100. 0] = 100 [100. 0]	[100. 0] = 100 [ 48. 5]		24, 016	[ 97 100 [102	)		24, 7	1	テ政 その他		). 0 ). 0	24, 80
е	(	)	100	100	100	100		20, 000	100	]					[ <b>100</b> .		20, 00
NO	ア事情の内容	イ月率 変動率	対標準化	補正の内記	尺				j s	工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常	%/月 -0.08	新 街路 3 画地		- 交通・接 - 二 - 二 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一 - 一		- 環境 その			街路  行政		i	交通  その(		0. 0  0. 0	· 環境	Ĉ 0. (
b	正常	%/月 0.00	)	0.0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	- - 環境 - L		0.0	 街路 		+5.0	交通	·接近	0.0	· 環境	+5.
С	正常	%/月			一行政 一交通・接		- その - 環境		0.0	行政  街路			その値交通		0.0	環境	_3.
d	正常	-0.10 %/月			 - - - - - - - - - - - - - - - - -		L 環境		0.0	 行政		0. 0	 そのM 交通		0. 0	環境	
		-0. 03	3 画地	 -51. 5		0.0	L   その 	-	0.0	 行政		0.0	その作	 拉	0.0	L	
е		%/月	制 街路  画地		交通・接     行政	近 	- 環境 - - - - - - - - - - - - - - - - - -			街路  行政			交通  その(			環境	<u>.</u> 

(2)	積算価格算	i定内i	択																
(2)	-1 ■ 原促	- 5法がj	適用で	きない	場合その理目	±	既成	<b>戊市街地</b> の	のた	め									
(2)	-2 □ 造成	之宅地F	内等に	存し原	価法の適用を	が可能	とな場合	の価格											
Ti(I)	造成事例番	号				_		②所在	及び	地番		-							
③素	素地の取得の		④事情	青補正	⑤時点修	E	⑥素地の価格	の補修正 格 (円/㎡		⑦造成	成工事費 (円/m	n²)	8標準	化補正	9時点個	多正	⑩進	を正後の	費の補 価格 /㎡)
			[	100	<u>[</u> 100	]							<u>10</u>	]	<u>[</u>				
<b>⑪</b> 作	(円/㎡)			[3]時点修]	E		費用の補 の価格 (円/㎡			効宅地化率 した価格 (円/m		16地域	要因の比	(⑰個別的 比較	的要因の	) 18再	詳調達原 (円	価 /m²)	
											(	%)	<u>10</u>	]	<u>[</u>	]			
19第	A成度修正 ————————————————————————————————————		[	]	/ 100				205	積算価	i格 				9/m²				
内訓	尺																		
素地	事情の 内容	月率変	変動率	成成	標準化補正					月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			%/)	月費							%/月	費用							%/月
地填	或要因の比	—— 較		街路	各		交通	・接近		į	環境			行政			その他	<u> </u>	
(0)	to M. Freille In	د المادات																	
	収益価格算																		
(3)		元法(ji			月又は収益還							T_			<del></del>				
□ 直 接	①総収益	(F	円)	②総費用	(円)	③純   	収益	(円)		き物に帰 E収益	帰属する (円)		土地に帰 純収益	<sup>帚</sup> 属する (円)	⑥未収. 後の	純収益	修正 (円)		利回り (r-g)
法															(	)	)	(	- )
	⑧収益価格	各				円	(			円/	m²)								
	<ul><li>⑨収益価格</li><li>できなが 合その理</li></ul>	かった:	算場																

■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由

(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	②支出の現価の総和	3投	下資本収益率	④販売	克単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積					
(円)	()	円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	$(m^2)$					
⑧開発法による価格		円	(		円/m²)			_					

戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

**令和元**年 **8**月 **7**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	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
芦屋(県) — 2	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

鑑定評価額 7,780,000 円 1 m²当たりの価格 32,400 円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	<b>令和 元</b> 年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和元年 7月 3日	(6)	[平成31年1月]	円/m²
	A10 - /5 C B 05 B	(月) (万枚の紙幣	工造压物	路線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和元年 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					

### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	重に計画領の(大)/	この理由の安良	3											
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	,	屋町花美坂 2-15」	页32番1	5					②地積 (㎡)	(	240	⑨法令上の非	見制等
準地	③形状	④敷地の利用 況	の現 ⑤周i 況	辺の土地の	利用の状	⑥接面词	道路の状	処理	共給 理施 犬況		な交通施 の状況	設との	(都) 1但(40,60)	i.専
	1:1	住宅 W 2		■建住宅が通 型整然とした		南西6 m 町道		水道 ガ <i>フ</i> 下カ	۲,	遠賀川7	7. 7 km		(その他)	
(2)	①範囲	東 300 m、	西 300 m、	南 200	m、北	200 m	②標準的	的使用 7	戸建	住宅地				
近隣	③標準的画地の形料	大等 間口	約 15	i m、 奥彳	亍 約	16 m,	規模		2	240 m²程	度、	形状(	まぼ正方形	
地地	④地域的特性	特記 特になし	,١		街 6 m	町道	3	交通 <b>,  </b>	支賀川	駅 北	方7.7 km	法令	(都) 14	<b>.</b>
域		事項 -			路 -			l bta⇒ni				<del>1</del>	(40, 60)	
	⑤地域要因の将	7 7 1	口体の言い	· / <del>-</del> /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /- /-				施設	-1.	7 A	<b>6 ∓ τ⊟</b> √ 12 -	規制		
	来予測	芦屋町内では も概ね横ばい				拟りも女	正的に	1エインれい	C 61.	<b>ଚ</b> ୍ଚିମ	发も現状(	と維持	しつつ推修し	,、地恤
(3) 1	最有効使用の判定	戸建住宅地							泉基準 国別的		۸,			
(5)釒	監定評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格	3:	2, 400	円/m²	因						
0	り適用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²							
		原価法	積算価	格		/	円/m²							
		による価格		· · ·	円/m²									
ī (6)	開発法 開発法による価利 開発法による価利 開発法 開発法による価利 同一需給圏は、芦屋町及び隣接する 当該地域に地縁性のある個人が中心地域で、取引も安定的に行われてお ~900万円程度、中古住宅で2,					佐美坂団: 西格も概:	地は区匪 ね横ばし	画整然と	した	街区に、	低層一般	9住宅0	D建ち並ぶ閑詞	静な住宅
<b> </b>	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	比準価格は実 戸建住宅が建 還元法を適用 記の通り決定	ち並ぶ住宅 <sup>は</sup> できなかった	地域であり	、賃貸市均	易が形成	されてま	らず適	正な	賃料水準	隼の把握 <i>t</i>	が困難で	であることかり	ら、収益
(8)	①□代表標準地	□標準地	②時点	③標準化	④地域要			対象基準		⑦ 標	街路		地 街路	
公規			修正	補正	因のと	比  要因   比較		り規準価 (円/㎡	3)	内準	交通		域 交通	
示準 価と							_			訳化補	環境 画地		要 環境 因 行政	
格し	/ / / 示 / m / / / / / / / / / / / / / /			100	100	_   [				正	行政		その他	
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]						その他			
(9)	①指定基準地番	号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因のと	要 ⑤ 個別 比 要因	的  ⑥対	対象基準 り比準価					地街路	-2. 0
指が定ら	1+ +n /i= 1	- (		11111111	較	比較		(円/m²	)	内 準 訳 化	交通 環境	0. 0 0. 0	域 交通 要境	+5. 0 -23. 0
基の	,	出る年数	[100 0]	100	100	[100]	0.7			補	画地	0. 0	因 行政	0.0
準検	0.5		[100. 0]	100 [100. 0]	$\frac{100}{[79.2]}$	$-\left \frac{[100.9]{100}}{100}\right $		31, 8	00	正	行政	0.0	その他	0.0
地割		, <b>200</b> 円/m²	100								その他	0.0		
(10) 対年	(a) (a) (b) due (b)	の検討		③ 価 変	(一般的								昇傾向にある。 要は限定的でも	
象標	別午標準価格	,	400 円/㎡	枚 動		4				-				
基準	検 である場合の検討		地寺と同一地	形状	地域要因	Lide I	層一般住 或要因の	宅が建た変動は記	ち並え	が住環境 られない	の良好な作	主宅地均	或である。特筆	をすべき かんきん かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしゅう かんしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう
準価 地格	ARE SHELLE ST. LT	標準地	_	成況要	\ 安 区	[] / <b>地</b> 耳	// A E V	×27100	,	240.00	U			
地格	/\ → /\ \ \ \ /\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \		円/m²	安   因	/ 個別的		引的要因	に変動に	はなし	١,				
前カ		0.0 %   #	· 年間	% の	要因	1/								

(1)	<b>几</b> 华征	1俗异人	官内訳															
ON	①取引 例番		②所7 」 <sup>令</sup>		色番並びに	「住居表示	③取引時 点	<ul><li>④類型</li></ul>	⑤地積	(m²)	⑥画 の形	地	⑦接面证 状況	道路の		要交通 の状況	施 (9	)法令上の規 制等
a	芦屋3 DK		遠賀君	郡芦屋町				建付地	(	,	ほほ) 方形		西13 mm	订道				(都) 1低専 40,60) 也区計画等
b	- 芦屋 1	204 C	遠賀郡	郡芦屋町				更地	(	,	ほほん		南東4 m	町道				(都) 1住居 60,160)
	_	52							(									, ,
С	岡垣 1	С	遠賀郡	<b>邶岡垣町</b>				建付地	(	,	正方)	形	北西6 m	町道			(	(都) 1低專 50,60)
d	-	1352 C	遠賀郡	郡岡垣町				建付			正方	形	南6 m町	·道				(都) 1 低専
		1000						地	(									40, 60)
Э.		1369							(	,	)							
	_									•								
0		引価格 円/m		事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正			定価格 円/㎡)	16地域			能定標準(円/㎡)		®個別的 比較	り要因∅		19査定価格 (円/㎡)
ι	(	24, 96	11 —	00.0	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [101.0]		24, 722	100 [105			23, 5	4.	街路 交通・		0. 0	23, 50
)	(	34, 68	- 1 -	00. 0]	<u>[ 98.4]</u> 100	100	100 [ 90. 0]		37, 922	<u>100</u>			38, 6	00	接近 環境		). 0 ). 0	38, 70
2	(	43, 86	11 —	00.0	[ 99.0] 100	100 [100. 0]	100 [102. 0]		42, 572	100 [115			36, 8		画地 行政		). 0 ). 0	36, 90
ł	(	40, 08	1 -	00.0	[ 99.7] 100	100 [100. 0]	100 [104. 0]		38, 423				33, 2		71以 その他	C	0.0	33, 30
9		. 1	]	]	100	[ ]	[ ]			100	]					[ <b>100</b> .	0]	
0	ア事情の内容		率  ウ   率	7標準化	補正の内記	尺					工地域	要因	の比較の	内訳				
a	正常		グ月 往 00 - :-			交通・接		環境	. – – – – –		街路 			L	•接近 	0.0	環境	0.
)	正常	%/	Щ	可地  可路		 		- - - - 環境		0.0	行政  街路		0.0		他 ——— •接近	0.0	環境	0.
		-0.	20	· 可地		- - - - - - - - - - -					 行政		0.0			0.0	L	
2	正常	%/ -0.	10	<b>計路</b>		-   交通・接   L		<del> </del>  環境  -		0.0	街路		0.0	· 交通 L	•接近	+5. 0	環境	+10.
1	正常		7月 街	1地		一行政 一交通・接		その		0.0	行政 街路				他 • 接近	0.0	一帶倍	
	т.	-0.	10 -	ョ  ゴ地		- <sup>  </sup>		- 環境 その			<sub></sub> 行政		0. 0  0. 0	L	・接近  他	+5. 0  0. 0	·水切   	+10.
9		%/	/月 往	<b>可路</b>	<u></u>	<u> </u>  交通・接		- - 環境 -			街路				•接近		環境	
			運	可地		 - 行政		ーその	他	:	 行政			L ¦ その	他			

(2)	) 積算価格算	氧定内部	尺																
(2)	)-1 ■ 原作	 近法が違	<b>適用でき</b>	ない	場合その理師	Ħ	既成	 ,市街地(	 に存し、	再調	達原個	iの	把握が固	困難であ	 るため。				
(2)	)-2 □造原	 戊宅地内	可等に存	し原作	価法の適用な	が可能	上な場合の	の価格											
1)	造成事例番	号				_		②所在	及び地番	î									
3,	素地の取得	価格(	<ul><li>④事情補</li></ul>	証	⑤時点修〕	E	⑥素地の	 D補修正 A	後⑦光	告成工	事費		⑧標準	化補正	9時点個	<b>修正</b>		成工事費 正後の価	
	(円/	m²)						「円/m²	)	(	(円/mi	<sup>2</sup> )						(円/	m²)
			<u>100</u>	]	100	]							<u>10</u>	]	<u>[</u>	00			
11)1	付帯費用	(1	12標準化		[] [] (3) 時点修]	E		費用の補 の価格		有効宅 余した	地化率	まで	⑯地域 較	要因の比	①個別自 比較	的要因♂	18再	調達原価	
	(円/	m²)						(円/m²	)   '	(	円/m	²)						(円/	m²)
						]				(		%)	<u>10</u>	]	[ 10	00			
19;	1     1       1     2       1     2       1     2       2     3       2     4       2     5       2     4       3     5       4     5       4     5       5     6       5     7       6     7       7     7       8     7       8     7       9     7       9     7       1     7       1     7       1     7       1     7       1     7       1     7       1     7       2     7       2     7       3     7       4     7       4     7       4     7       5     7       6     7       7     7       8     7       8     7       8     7       9     7       9     7       9     7       9     7       9     7       9     7       9     7       9<																		
内	 訳																		
素地	素事情の月率		変動率	成	標準化補正				月	率変重	力率	付帯	標準化	補正				月率変動	率
			%/月	工事費						%	6/月	費用						%	/月
地地	域要因の比	較		街路	<b>艾</b>		交通・	•接近		環境	l			行政			その他		
(3)	) 収益価格算	章定内部	<del></del>																
(3)	 )-1 収益還	——— 元法(같		 D適月		元法	 が適用で	きないす	 場合の理	曲									
	①総収益			<b>※費</b> 月			<b></b>		④建物に	こ帰属	 する	(5)	土地に州	帰属する		入期間	修正	⑦還元利	回り
直接		(円	∃)		(円)			(円)	純収益	Ē	(円)		純収益	(円)	後の	純収益	(円)	(1	r-g)
法															(	)	)	( -	) %
	⑧収益価権	各				円	(		円	/ m²)									
	<ul><li>⑨収益価値</li><li>できなが</li><li>合その</li></ul>	かったち	<b>第</b>																

■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由

(4)開列	(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	開多	発法を適用する場合の	の理由								
①収.	入の現価の総和	②支出	の現価の総和	ī	③投下資本収益率	④販	売単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積				
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)				
⑧開発	法による価格				円 (		円/m²)							

賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。

**令和元**年 **8**月 **7**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	株式会社さくらビジネスパートナーズ	
芦屋(県) — 3	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上 慶一	印

鑑定評価額 6,950,000 円 1 m³当たりの価格 21,000 円/m³

1	#	*	柗	事	雷
	<b>丛</b>	ΑΑ.	ED)	₽-	щ

(1)価格時点	令和元年 7月 1日	(4)鑑定評価目	令和元年 7月 3日	(6) 路	[平成31年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和元年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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

	監定評価領の大人	との连田の	女日									-			
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	びに <b>遠賀</b>	郡芦屋町	 丁大字山	鹿字亀ノ「	<b>押</b> 121	5番6				②地 (m²		331	0	上の規制等
地地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤周辽 況	立の土地の	利用の状	⑥接面	道路の		⑦供給 処理施 設状況	接	要な交通	通施設との	(40, 60	))
	1 : 2	住宅 W 1			宅のなかし れる住宅 <sup>は</sup>		南6 m 町道			水道、 下水	遠賀	JI 7. 4 kn	1	(その	他)
(2)	①範囲	東 150 г	n、西	250 m.	南 200	m、北	100 m	②標準	生的使用	戸建	住宅均	也			
近	③標準的画地の形料	犬等	間口約	16	m、 奥行	テ 約	19 m	、規	模		<b>300</b> n	å程度、	形状	長方形	
隣 · 地	④地域的特性	特記 特に	こない			街 6 m	町道		交通	┆遠賀ノ	川駅	北方7.4	km 法令	(都)	2 低専
域		事項				路上			施設	i ! !			規制	¦(40, 60	))
	⑤地域要因の将 来予測				、一般住! 移してお									の流入に	は少なく、住
(3) 扫	長有効使用の判定	戸建住宅	地							対象基準 の個別的 因		ない			
. ,	監定評価の手法	取引事例	北較法	比準価権	各	2	1, 000	円/m <sup>2</sup>	2	Ы					
0	)適用	収益還元	去	収益価権	各		/	円/m	i i						
		原価法		積算価権	各		/	円/m	i l						
		開発法			こよる価格		/	円/m <sup>*</sup>							
(6) ī	万場の特性 かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	当該地域(	こ地縁性	のある個	国人が中心	である。ほ	打内では	t一部で	ごミ二月	開発が見	きられ	るが、鉄	道駅がな	ハ等利便	で勤務する、 性に劣ること 需要の中心で
, , , ,	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	戸建住宅	と農地が を適用で	混在する きなかっ	る地域であ	り、賃貸で	市場が飛	/成され	いており	らず適正	Eな賃	料水準の	把握が困	誰である	地域が自用の ことから、収 鑑定評価額を
(8)	①□代表標準地	□標準地		時点	③標準化	④地域要			3対象		⑦ 標				街路
	価 標準地番号			修正	補正	図のと 較	比  要	因の 較		/m")	内组织			1	交通
示準価と		-	_								訳 化				環境 行政
格し	公示価格		_   [	]	100	100	_   [				" 1			1	の他
をた		円/		00	[ ]	[ ]						その他	Ļ		
(9)	①指定基準地番	号		時点 修正	③標準化 補正	④地域雰		別的 ②						1	街路 -2.0
指か定ら	遠賀(県)	-	- 3		.11111177	較	比			$/ m^2)$	内组织	,			交通 +5.0 環境 +15.0
基の		: Hh	Fa	00 07	100	100	[100				神				行政 0.0
準検	0.5		<del>-</del>	00. 0]	100	100	$-\frac{[100]}{100}$		2	1, 300	П				の他 0.0
地討		200 円/	III J	00	[100. 0]	[118. 3]						その他			
(10) 対年	<ul><li>①-1対象基準地</li><li>ы</li><li>ы</li><li>無総</li><li>□新規</li></ul>	の検討			③ 価 変	(一般的	NA.								ある。町内に 的である。
象標	別牛標準価格	<b>运州上/</b> (小士	21, 200				4					•			
基準	検である場合の検討		宗平 地寺	∠同一地	形状		1						c位置に存 D変動は認		域からの人口 い。
準価 地格	Last Side Life STC. 123	標準地		_	成況	一 安 区	[] / if		<b>5. 9</b> °	19 <del>-F</del> 1	_ ~!!	, ~׼IV	・メルバの山い	-> 510.0	- 0
地俗の等	/\ = /\ m \dag{m}			円/m²	要因	/ 個別的		別的要	因に変	動はな	い。				
前か		-0.9 %	半年間		% の	要 因	1/								

TO.	O Fb ⊒ I	車 (6	ハラビナナ ひょくどん	h 巫 光 7 以) ァ	「仕口ま二	@#531#±	O *5	⊕ Tily 12#			타바	@###	とゆか		<b>電子</b> (3)	+/- (4	0.24 A L 0.49
10	①取引 例番		)所在及び地 」等	世番业のに	「仕店衣不	点点	型型	⑤地積	$(m^2)$	の刑		⑦接面道 状況	旦路の	設立	要交通:	他	別法令上の規 制等
ì	芦屋 1 (	C 遠	<b>賀郡芦屋町</b>	ī			更地	(		長力)	步形	北西4 m	 ì道路			(	(都) 1低專 40,60)
	- :	851															
b	芦屋 1	C 遠	<b>賀郡芦屋町</b>	ī			更地	(		ほほ 方用		北東4 m	町道				(都) 1住居 60,160)
_	- 水巻 1	852 C 诸	型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型	- -			建付			ほほ	:整	南西5 m	道路				(都) 1 低導
	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		2944INT C -1				地	(		) 形	~ <u>1F</u>	東4 m					50, 60)
		759										二方路					
d	水巻 1	C 遠	<b>賀郡水巻町</b>	Г			建付地	(		ほほ 方用		北東11.5	m町道				(都) 1低 <b>導</b> 40,60)
 e	- '	756								+							
	_							(		)							
0	⑩取引	価格  /m²)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	₩標準化 補正		上 定価格 円/㎡)	16地			上 推定標準( (円/㎡)		18個別的 比較	要因0		19査定価格 (円/㎡)
ı	1	6, 525	100 [100.0]	[ <b>99.4</b> ]	100	100 [100. 0]		26, 366	10	0 8. <b>0</b> ]		26. 9	0.4	街路	C	0. 0	26, 90
)	(	.0, 323	) 100	[ 99.8]	_100	100.03		20, 300	_10	0		20, 3		交通・ 接近	C	0.0	20, 90
_		2, 309	[100. 0] ) 100	100 [100. 4]	100	[100. 0] 100		22, 264	10	2. 9]		21, 6		環境		0.0	21, 60
_	1	4, 997	[100.0]	100.4	[100. 0]	[102. 0]		24, 605		8. 9]		22, 5	94	画地 行政		). 0 ). 0	22, 60
d		2, 883	$\frac{100}{[100.0]}$	[100. 4] 100	100 [100. 0]	100 [100. 0]		22, 975	10 [110	0 0. 3]		20, 8		その他		0. 0	20, 80
Э	(		100	[ ]	100	100			10	0					[ <b>100</b> .	0]	
0	ア事情の内容		こ	補正の内記	R					 工地 <sup>填</sup>	成要因	  の比較の	内訳				
<u> </u>	正常	%/}	目 街路	0.0	交通・接	近 00	_  環境 		0.0	 街路		-2 0	· · 交通	•接近	0.0	環境	0.
		-0.0	8				    その		. – – –	 行政		0.0	L		0.0	<u></u>	
	正常	%/}	月 街路		<u> </u>  交通・接		-  環境 			街路				<ul><li>接近</li></ul>		環境	+5.
		-0.0	3		   行政		その		· <del> </del>	 行政		0. 0	L		0.0	<u></u>	
2	正常	%/}	月 街路		<u> </u>  交通・接		- 環境			街路			!	•接近		環境	+10.
		+0.0	7	+2. 0	.L		その		0. 0	 行政		0. 0	L   その 	· 他	0.0	L	
ł	正常	%/}	1 街路	0. 0	<u>-</u> - 交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+5. 0	· · · 交通	・接近	0. 0	環境	+5.
		+0.0	7 画地	0. 0	   行政	0. 0	  その	 他	0. 0	行政		0. 0	L   その 	他	0.0	L	
)		%/}	1 街路		<u>-</u> - 交通・接	 近	環境			街路			· · · 交通	・接近		環境	
			画地		L ¦行政		L ¦その	-		 行政			L ¦ その	· 他		L	

(2)	積算価格算	章定内	訳																
(2)	-1 ■ 原作	西法が?	適用で	きないす	場合その理師	由	既成	市街地に	 こ存し	、再	調達原価	 5の‡	ー 把握が困	 <u> </u> 難であ	るため。				
(2)	-2 □造原	 戊宅地	内等に	存し原作	価法の適用を	が可能	とな場合の	の価格											
① <b>造</b>	告成事例番	:号				_		②所在及	及び地	番									
③素	素地の取得		④事情	 f補正	⑤時点修〕	Ē	の価格	⊥ の補修正征 格 (円/㎡)		)造成	   	n²)	8標準	化補正	9時点値	 多正	⑩造 修	成工事 正後の (円	費の補 価格 /㎡)
	(円/	mi)		100	<u>[</u>	]			+					00	<u>[</u>				
<b>①</b> 作	付帯費用 (円/		②標準	進化補正		E	正後0	費用の補値 の価格 (円/㎡)			効宅地化率 ンた価格 (円/mi						18再	調達原	価 / m²)
				100	<u>[</u>	]				(		%)	<u>10</u>	)0	<u>[</u>				
19烹	熟成度修正		[	]	/ 100				20積9	算価	格			F	] / m²				
内訓	尺																		
	事情の 内容	内容 成 成							F	 月率②	変動率	付帯	標準化	 補正				月率変	動率
			%/F	工事費							%/月	費用							%/月
地垣	 或要因の比	.較		街路	ζ		交通	・接近		B	環境			行政		Ž	その他		
																·			
(3)	収益価格算	章定内	訳																
(3)	-1 収益還	元法(	直接法)	) の適用	又は収益還	元法	 が適用て	きない場	易合のE	理由									
□直接	①総収益		円)	②総費用	(円)	③純	[収益	(円)	④建物 純収		帰属する (円)	5	土地に帰 純収益	帰属する (円)	⑥未収. 後の	入期間値 純収益 (	多正 (円)	⑦還元	利回り (r-g)
法															(	)		( -	- )
	⑧収益価标	格				円	(		F	円/1	m²)								
	<ul><li>⑨収益価様</li><li>できなが 合その野</li></ul>	かった	:算 :場																

■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由

(4)開発	発法による価格算	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	□する	■しない	開多	発法を適用する場合の	の理由				
①収.	入の現価の総和	②支出	の現価の総和	ī	③投下資本収益率	④販売	売単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
8開発	法による価格				円 (		円/m²)			

賃貸市場が未成熟で、収益性による価格形成がおこなわれる地域ではないため。

令和 元 年 8 月 1 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	有限会社フィールズ鑑定法人	
芦屋(県) - 4	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士  西川 浩二	印

**20, 200** 円/m² 鑑定評価額 3,390,000 円 1 ㎡当たりの価格

1	#	*	柗	事	雷
	<b>丛</b>	ΑΑ.	ED)	₽-	щ

(1)価格時点	<b>令和 元</b> 年 <b>7</b> 月 <b>1</b> 日	(4)鑑定評価日	令和 元 年 7月 10日	(6) 路	[平成31年1月]	円/m²
(2)実地調査日	令和元年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	線価	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	三の理由の要旨													
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	びに 遠賀郡芦屋	町大字芦原	━━━━ 星字下ノテ	±3104	4番6				②地 (mi		168	9	)法令上の規	見制等
地地	③形状	④敷地の利用の野沢	見 ⑤周辺 況	の土地の	利用の状	⑥接面〕	 首路の	3	⑦供給 処理施 設状況	接	要な交通近の状況		(1	(都) 60, 200)	
	1 : 1.5	住宅 W 2		一般住宅の い住宅地域		東4 m 町道			水道、 下水	遠賀	J1 3.8 kn	1		(その他)	
	①範囲	東 100 m、西	150 m.	南 100	m、北	50 m	2標準	的使用	戸建	住宅	地				
近 隣 -	③標準的画地の形料	大等 間口 岩	約 10 r	m、 奥行	亍 約	16 m,	規	模	·	160 r	n²程度、	形状	ましまし	ぼ長方形	
一 地   域	④地域的特性	特記 特にない			街 4 m	町道		交通	· ·遠賀J	川駅北	西方3.8	km 法		(都) (60, 200)	
以		事項			路			施設	 			規	制		
	⑤地域要因の将 来予測	地域要因に格別の測する。	の変動要因	因はなく、	戸建住!	宅地域と	して熟	熟成し <sup>-</sup>	ている	こと	から、当	歯面の間.	、現	状を維持す	ると予
(3) 揖	も有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対 の 見	対象基準 り個別的	準地 的要	ない				
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	ŕ	20	0, 200	円/m²		긔						
0,	適用	収益還元法	収益価格	ř		/	円/m²								
		原価法	積算価格	ř		/	円/m²								
		開発法	1	よる価格			円/m²								
(6) 市	万場の特性	同一需給圏は遠資からの人口流入に等、住宅市場に明あえて示せば土地	t少なく、 見るさも見	需要者の「	中心は地紅いる。取る	縁的選好 引数が乏	性を有	する地	元住民	に代	表される	。町内に	: 3 =	ニ開発が散り	見される
柞	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	近隣地域は、芦属できなかったため あり規範性が高し、比準価格をもっ	)、比準価 ゝ。したが	格につい って、指	て検討を1 定基準地 <i>1</i>	うう。採 から求め	用した た価格	:取引事	例はい	げれ	も芦屋町	「内の住写	已地均	ずで成立した	こもので
(8) 公規 示準		□標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較		30	対象基 の規準 (円/	価格	⑦ <sup>校</sup> 内 訳 亻	隼 交通	ĺ	ţ	地 街路 或    交通 要    環境	
価と			7		100	-	7							因 行政	
格し	公示価格		]	100	100	- L				Ī	E 行政			その他	
をた				[ ] 							その他				
(9) 指か	①指定基準地番	号 [6	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要因のと			対象基 の比準	a free Life	⑦   核内   注			- 1	<ul><li>地 街路</li><li>或 交通</li></ul>	+1. 0 +5. 0
定ら	遠賀(県)	- 3			較	比較		(円/	′ m²)	訳				要環境	+18.0
基の準検	前年指定基準	地の価格	100. 0]	100	100	[100.	0]	20		神	甫 画地	1 0.	0	因 行政 その他	0. 0
地討	25,	200 円/m²	100	[100. 0]	[125. 1]	100		20	), 100		その他			C +>  E	0.0
(10) 対年	町生理准備格		<b>)</b> 円/㎡	③	(一般的 要 因		屋町の 見られ <sup>っ</sup>		減少し <sup>・</sup>	ており	り、人口均	曽加をもた	こらす	ナ大規模な守	≝地開発
象標 基準 準価	検 である場合の検討 計 □代表標準地 □		を同一地点	形状况	地域要因						)ある住宅 )弱含んで		あり、	住宅地に対	する有
地格	標準地番号 公示価格		— 円/m²	要	   / 個別的	5 ) 個5	別的要[	因に格別	別の変	動はな	い。				
の等前か		-0.5 % 半年		因 % の	要 因					•					

00	①胎司ョ	F (0)	5にナロスッド4J	世番並びに	「仕巳まご	の版訂時	①粔	⑤地積		(C)	ani luh	② 拉示:	さい の	(a) ±	<b>而大活</b>	th: a	
VU	①取引導 例番号		別任及び4 」等	民争业のに	「住店衣小	点点	型型	10地傾	$(m^2)$	の <del>)</del>	画地 形状	⑦接面证 状況	旦岭の	設(	要交通 の状況	ME C	制等
a	芦屋 1 C	; 遠	賀郡芦屋町	-			建付地	(		長2	<b>方形</b>	北西2.7	7 m町i	道		(	(都) 1 低専 40, 60)
	- 8	54															
)	芦屋 1 0		賀郡芦屋町	-			更地	(		(ま) 方形	ぎ長 形	北東4 m	町道				(都) 1住居 60,160)
	- 8	52 I K 遠	賀郡芦屋町	=			建付			ほり	<u></u> ぎ整	北東4.5		 <b>道</b>			(都)
	DK - 2	206					地	(		形		南東4 m 西2 m 三方路	n			(	70, 200)
ŀ	芦屋3 1		賀郡芦屋町	-			更地				ぎ長	西4.9 п					(都)
	D K   - 2	207						(		) 方 <del>I</del>	杉	南4.3 m	1				70, 200)
е	_							,									
	_							(		)							
0	⑩取引 (円	価格 /㎡)	⑪事情補 正	⑫時点修 正	⑬建付減 価の補正	⑭標準化 補正		定価格 円/㎡)	<ul><li>⑥地</li><li>因の</li></ul>	域要 比較		惟定標準作 (円/㎡)		®個別的 比較	り要因₫		19査定価格 (円/㎡)
a		) 2. <b>894</b>	100 [100. 0]	[ <b>99</b> . <b>9</b> ]	100 [100. 0]	100 [100. 0]		22, 871		0 8. 97		21, 0	000	街路	C	0. 0	21, 00
)		)	100.0	<u>[ 99. 8]</u>	100.0	100.0		22, 071	_10			21, 0		交通・ 接近	C	0.0	21, 00
e		2, 309	[100. 0]	100 [ <b>99</b> . <b>7</b> ]	100	[100. 0]		22, 264	10	0. 0]		20, 2		環境		0.0	20, 20
٠		1, 204	[100.0]	100	[100. 0]	[ 97. 9]		21, 594		7. 1]		20, 1	62	画地 行政		0. 0 0. 0	20, 20
ł		) 7, <b>949</b>	100 [100. 0]	[ 99.8] 100	100	100 [ 87. 2]		20, 543	$\frac{10}{[10]}$	0 1. <b>0</b> ]		20. 3		その他		0. 0	20, 30
)		)	100	100	100	<u>100</u>		,	10	]		· ·			[ <b>100</b> .	0]	· ·
0		イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	尺					工地	或要因	の比較の	內內訳				
a	正常	%/月	街路	0. 0	文通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1. 0	交通	<ul><li>接近</li></ul>	0. 0	環境	+10.
		-0. 03	画地	0. 0	   行政		その			 行政			L    その		0. 0	L	
b	正常	%/月	街路	0. 0	<u>-</u> - 交通・接		- -環境 -			街路		0. 0	<del> </del>  交通	<ul><li>接近</li></ul>		環境	+10.
		-0. 03	画地	0. 0	  行政		その		0.0	 行政		0. 0	その	 他	0.0	L	
-	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		- - 環境 -			街路			!	<ul><li>接近</li></ul>		環境	+6.
		-0. 03	画地	+3. 0	   行政		その		0. 0	 行政		0.0	   その	 他	0.0	L	
ł	正常	%/月	街路		<del> </del>  交通・接		環境		0.0	街路			1	<ul><li>接近</li></ul>	0. 0	環境	0.
		-0. 03	画地	-12. 8	   行政	0.0	その	· 他	0. 0	行政		0. 0	L	 他	0. 0	L	
)		%/月	街路		<del> </del>  交通・接	近	環境			街路			<del> </del>  交通	<ul><li>接近</li></ul>		環境	
			画地		  行政		  その	· 他		 行政			   その	 也		L	

(2)	積算価格算	i定内i	択																	
(2)	-1 ■ 原促	- 5法がj	適用で	きない	場合その理目	±	既成	<b>戊市街地</b> の	のた	め										
(2)	-2 □ 造成	之宅地F	内等に	存し原	価法の適用を	が可能	とな場合	の価格												
Ti(I)	造成事例番	号				_		②所在	及び	地番		-								
③素	素地の取得の		④事情	青補正	⑤時点修	E	⑥素地の価格	の補修正 格 (円/㎡		⑦造成	成工事費 (円/m	n²)	8標準	化補正	9時点個	多正	⑩進	を正後の	費の補 価格 /㎡)	
			[	100	<u>[</u> 100	]							<u>10</u>	]	<u>[</u>					
<b>⑪</b> 作	付帯費用 (円/1		⑫標準	準化補正	[3]時点修]	E		費用の補 の価格 (円/㎡			効宅地化率 した価格 (円/m		16地域	要因の比	(⑰個別的 比較	的要因の	) 18再	詳調達原 (円	価 /m²)	
			[	100	100	]					(	%)	<u>10</u>	]	2					
19第	熟成度修正		[	]	/ 100				205	積算価	i格 				9/m²					
内訓	尺																			
素地	事情の 内容	月率変	変動率	成成	標準化補正					月率	変動率	付帯	#;			月率変	動率			
			%/)	月費							%/月	費用							%/月	
地填	或要因の比	—— 較		街路	各		交通	・接近		į	環境			行政			その他	<u> </u>		
(0)	to M. Freille In	د المادات																		
	収益価格算																			
(3)		元法(ji			月又は収益還							T_			<del></del>					
□ 直 接	①総収益	(F	円)	②総費用	(円)	③純   	収益	(円)		き物に帰 E収益	帰属する (円)		土地に帰 純収益	<sup>帚</sup> 属する (円)	⑥未収. 後の	純収益	修正 (円)		利回り (r-g)	
法															(	)	)	(	- )	
	⑧収益価格	各				円	(			円/	m²)									
	<ul><li>⑨収益価格</li><li>できなが 合その理</li></ul>	かった:	算場																	

■ 収益還元法が適用 できない場合その 理由

(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	開列	発法を適用する場合の	の理由				
①収入の現価の総和	②支出の現価の総	旬	③投下資本収益率	④販売	長単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
(円)		円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	$(m^2)$
8開発法による価格			円 (		円/m²)			

戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため

別記	様式第6		鑑	定評価書	(令和	口元	; 年均	也価	調査)	)	•	和 元 <sup>4</sup> 屋(県)	年 8月 <b>7</b> 日提出 - 5 宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分科会	余名 第	<b>美者名</b>	株式	会社	さくらと	゙゙ジネ	スパートナ	ーズ	
芦属	屋(県) — 5		福岡県	福岡第3		氏名	不動	産鑑別	主士	井上	. 慶一		印
鑑定	三評価額			7, 3	380, 000 F	月 1 m²	当たりの	の価格					<b>23,000</b> 円/㎡
1	基本的事項												
(1	)価格時点	令和 元 年	E <b>7</b> 月	1日 (4)鑑定詞	評価日	令和	元 年	7月	3 ∃	(6) 路	[平成31年	□[1月]	円/m²
(2)	)実地調査日	令和 元 年	三 6月 2	5日 (5)価格の	の種類	正常	価格			線価	路線価又に 倍率種		1.1 倍
(3)	)鑑定評価の条件	更地として	ての鑑定評	価						•		'	
2	鑑定評価額の決済	定の理由の	 り要旨										
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等	びに 遠賀		「山鹿2293番 0」	<b>≨</b> 5 7					②地 (m²		321	⑨法令上の規制等
準地	③形状	④敷地の 況	利用の現	⑤周辺の土地の 況	の利用の状	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主 接	要な交通施 近の状況	設との	(都) 準工 (60, 200)
	1:1	住宅 W 1		中規模一般住宅ぶ住宅地域	が建ち並	西4 m 町道			 水道、 下水	遠賀	JI 7. 4 km		(その他)
(2)	①範囲	東 150	m、西	70 m、南 5	0 m、北	50 m	②標準	的使用	戸建	└ 住宅♭	 也		
近	③標準的画地の形	状等	間口 約	17 m、 奥	L行 約	18 m	、規	模	,	300 n	å程度、	形状!	まぼ正方形
隣 地 域	④地域的特性	特記 特	にない		街 4 n	n町道			1	II駅	北方7.4 km		(都) 準工 ¦(60, 200)
	⑤地域要因の将	事項	ュルエから	<b>離れた ― 処付</b>	路上	生が思え	ケナスん	施設		z 1	出地域から	規制	└ の流入は少なく、住
	来予測			融れた、一般 13 みで推移してま								<i>0</i> ) 入口	の加入は少なく、住
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅	≘地					(4)	対象基準の個別的	集地 的要	ない		
	鑑定評価の手法	取引事例	比較法	比準価格	2	3, 000	円/m²		因				
	の適用	収益還元	法	収益価格		/	円/m²						
		原価法	5	積算価格		/	円/m²						
		開発法		開発法による価格	格	/	円/m²						
(6)	市場の特性	当該地域	に地縁性の	のある個人が中心	心である。	町内では	は一部で	ミニ	開発が見	られ	るが、鉄道	駅がなし	と九州市で勤務する、 い等利便性に劣ること 引前後が需要の中心で
` ´;	試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	戸建住宅 還元法を	が建ち並ん	ぶ住宅地域であり なかった。したか	り、賃貸市	場が形成	<b>されて</b>	おら	ず適正な	賃料:	水準の把握	が困難で	は、近隣地域が自用の であることから、収益 して、鑑定評価額を上

(8) 公規価 示準格	①□代表標準地 標準地番号	□標準地	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	街路 交通 環境		地域要	街路 交通 環境	
価と 格し	公示価格		[ ]	100	100	[ ]			補正	画地		因	行政 その他	
をた		円/m²	100	[ ]	[ ]	100				行政 その他			ての旭	
(9)	①指定基準地番号	를	②時点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地	7	標	街路	0.0	地	街路	0.0
指か	\± #0 /18 \	0	修正	補正	因の比 較	要因の 比較	の比準価格 (円/㎡)	内	準	交通	0.0	域	交通	+5. 0
定ら	遠賀(県)	- 3			秋	ルギス	(11/ 111)	訳	化	環境	0.0	要	環境	+13.0
基の	前年指定基準均	他の価格	[100.0]	100	100	[100.0]			補	画地	0. 0	因	行政	-8. 0
準検				[100.0]	[109. 2]		23, 100		正	行政	0. 0		その他	0.0
地討	20, 2	200 円/m²	100	[ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [ [	[109. 2]	100				その他	0. 0			
(10) 対年ら 象標の	①-1対象基準地の ■継続 □新規 前年標準価格		.00 円/㎡	③ 価 変 枚 動	一般的 要 因		の人口は減少傾 がない等利便性							

**23, 200** 円/㎡ 象標の 格 動 象標の ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) 基準検 である場合の検討 (地域)要因) 近隣地域は町内の中心からやや離れた位置に存し、他地域からの人口 流入も少ない。特筆すべき地域要因の変動は認められない。 形 状 準価討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 成 況

地格 要 (個別的 )要 因 個別的要因に変動はない。 公示価格 円/m² の等 因

% 0)

-0.9 % 半年間

前か

②変動率 年間

(1)	比準個	<b>T格算</b>	定内	訳														
NO	①取引 例看	引事 番号		所在及び地 等	他番並びに	「住居表示	③取引時	④類 型	⑤地積	(m²)	⑥ の チ	画地 形状	⑦接面道 状況	直路の		要交通 の状況	施	9法令上の規 制等
a	芦屋 1	I C	遠賀	【郡芦屋町				建付地	(	,		ぎ長 ジ	北西4 m	町道				(都) 1住居 (60,160)
	-	54																
b	芦屋3 DK -	3 1 K 206	遠賀	<b>賀郡芦屋町</b>	•			地	(	)		ぎ整	北東4.5 南東4 m 西2 m 三方路					(都) (70, 200)
С			遠賀	<b>買郡遠賀町</b>				建付地	(	)	ほ(i	<u></u> ぎ整	南7 m町 北5.5 m					(都) (60, 200)
	_	956											二方路					
d	遠賀 -		遠賀	<b>貨郡遠賀町</b>				建付地	(	,	ほ(i 形	 ぼ台	北西5.1	m町道				(都) (60, 200)
e	_	1264																
C	_								(	)								
NO		·····································		⑪事情補 正	⑫時点修 正	③建付減 価の補正	④標準化 補正		定価格 円/㎡)	16地域			住定標準信 (円/㎡)		)個別的 比較	り要因の		⑲査定価格 (円/㎡)
a	(	24, 23	34	100 [100. 0]	[ <b>99</b> . <b>1</b> ]	100 [100. 0]	100 [100.0]		24, 016	100 [100			24, 0	10	が が が 通・		. 0	24, 000
b	(	21, 20	)4	100 [100. 0]	[ 99. 7] 100	100 [100. 0]	100 [ 97. 9]		21, 594	100 [ 95			22, 6	10	E近 景境		. 0	22, 600
С	(	24, 30	)	100 [100. 0]	[100.0] 100	100 [100. 0]	100 [102. 0]		23, 825	100	)		24, 3	36	地	0	. 0	24, 300
d	(	19. 83	36	100 [100. 0]	[100.0] 100	100 [100. 0]	100 [100. 0]		19, 836	100 [ 96			20. 60		「政 −の他		. 0	20, 700
е	(	13, 00	) _	100	[ ]	100	100		13, 000	100			20, 00	55	. •>16	[ <b>100</b> .		20, 700
NO	ア事情の内容		]率	ウ標準化	補正の内記	<b>π</b>					工地填	或要因	の比較の	内訳			'	
a	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	0.0	環境	0.0
		-0.	10	画地	0. 0	行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – – – L	0.0	L	
b	正常	%/	/月	街路	-5. 0	<del> </del>  交通・接	近 0.0	- 環境		0.0	街路		+0.5	交通·	接近	0. 0	環境	-5. 0
		-0.	03	画地	+3. 0	 	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – – –	0.0	L	
С	正常	%/	/月	街路		<del> </del>  交通・接		-  環境 		0.0	街路		+3.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		0.	00	画地	+2. 0	行政	0. 0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	. – – – –	0.0	L	
d	正常			街路	0.0	- -   交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		+1.0	交通・	接近	0.0	環境	-5.0
		0.	00	画地	0. 0	 - - 行政	0.0	  その	 他	0.0	 行政		0.0	その他		0. 0	L	
е		%/	/月	街路		交通・接	近	環境		1	街路		 	交通・	接近		環境	:
			-	画地		 - - - - 行政		  その	 他		 行政		ا ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	その他	. – – – –		L	
才比	上準価	格決定	の理	<b>里</b> 由		•								〔比準	価格:		2	<b>3, 000</b> 円/㎡)

(2)	積算価格算	章定内語	沢																
(2)	-1 ■ 原作	15法が迫	適用でき	きない	場合その理問	b b	既成	市街地	に存し	/、	再調達原何	<b></b>	把握が困	    難であ	るため。				
(2)	-2 □造品	戊宅地区	内等に不	字し原	価法の適用を	が可能	能な場合	の価格											
①i	造成事例番	号				_		②所在	及び地	也番									
3,	素地の取得		④事情	補正	⑤時点修	E	⑥素地の の価格	⊥ の補修正 各 (円/mi		7)造局		<sub>1</sub> 2)	⑧標準	化補正	⑨時点値	多正		 成工事費 正後の値 (円/	⊞格
	(円/	m²)						(11)	.,		(11)				_			(1.1)	
			<u></u>	]	100								<u>10</u>	]	10	00			
11)1	付帯費用 (円/			化補正	[3]時点修]	Ē		費用の補 の価格 (円/m			効宅地化率 した価格 (円/n		⑥地域 較	要因の比	⑰個別的 比較	内要因の	18再	調達原位(円/	
			1	00	<u>[</u>	]				(	(	%)		00	<u>[</u>	00			
19	熟成度修正		[	]	/ 100		I		20程	算価	格			Р	]/m²				
内記	 沢																		
素地	事情の 内容	月率変	変動率	造成	標準化補正					月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変動	<b></b> 协率
			%/月	事費							%/月	費用						9/	6/月
地址	 域要因の比	較		街路	各		交通	・接近		Ĩ	環境			行政		1	その他		
	) 収益価格算 ) -1 収益還			の適用	引又は収益還		が適用で	<b>ごきない</b>	場合の	理由									
□直接	①総収益	(F	円)	総費用	(円)	③¥	<b></b> 地収益	(円)	④建物 純네	勿に帰 又益	帰属する (円)	5	土地に帰 純収益	帰属する (円)		入期間値 純収益	修正 (円)	⑦還元和	制回り (r-g)
法															(	)		( -	) %
	⑧収益価	格				円	(			円/	m²)	-							
	<ul><li>⑨収益価値できない合その</li></ul>	かった																	
•	収益還元 できない 理由			賃貸市場	易が未成熟で	、収	益性によ	る価格形	 ジ成がよ	おこた	いわれる地	域で	はないた	Ξめ。					

(4)開発法による個	i格算	定内訳								
(4)-1 開発法の適	i用	□する	■しない	開多	発法を適用する場合の	の理由				
①収入の現価の紹	於和	②支出4	の現価の総和	П	③投下資本収益率	④販売	尼単価 (住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円)		(	円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
⑧開発法による価格	各				円 (		円/m²)			

令和元年 8月 7日提出 芦屋(県) 5-1 宅地-1

円/m²

					/ /王 (////	• '	0/0 1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社さくらビジネ	スパートナーズ		
芦屋(県) 5 — 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 井上	: 慶一		印
鑑定評価額		5, 550, 00	00 円 1 m² i	当たりの価格		25, 000	<b>0</b> 円/m²

#### 1 基本的事項 (6) [平成31年1月] (1)価格時点 令和元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和元年 7月 3日

路線価又は倍率 1.1 倍 線 (2)実地調査日 令和元年 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

2	鑑定評価額の決定	2の理由の要旨										
(1) 基	①所在及び地番並で 「住居表示」等	ブに 遠賀郡芦屋 「中ノ浜7-		≨1911₹	番3ほか:	2筆			②地積 (m²)	i (	222	⑨法令上の規制等
地地	③形状	④敷地の利用の 況	現⑤周辺	辺の土地の	利用の状	⑥接面道路	子の状況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) 近商 (80, 200) 準防
	1:3.5	店舗 RC 2		店舗のほか( する商業地域		南西6m県道、		水道、下水	遠賀川	5.9 km		(その他)
						南東側道						(90, 200)
	①範囲	東 50 m、西	50 m 、	、南 50	m、北		票準的使	用 低層	店舗併	用住宅地		
近隣	③標準的画地の形料		約 8	3 m 、 奥行		26.5 m,	規模		<b>210</b> m⁴₹	呈度、		ほぼ長方形
地域	④地域的特性	特記特にない			街 6 m	n県道	交通	遠賀川	II駅北方	5.9 km	法令	(都) 近商(80, 200)
以		事項			路		施設	ζ			規制	
	⑤地域要因の将 来予測	店舗併用住宅の する。新規出店										推移するものと予測
(3) ៛	最有効使用の判定	低層店舗併用住	宅地				(4)	対象基の個別に		地		+2. 0
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価	格	2	5,000 円/	′m²	因				
0	)適用	収益還元法	収益価	格		/ 円/	′ m²					
		原価法	積算価	格		/ 円/	′m²					
		開発法		による価格		/ 円/						
(6) ī	市場の特性	業者、個人が中	心であるが は、店舗買	が、郊外型: 跡地が戸建 <sup>。</sup>	大規模商 住宅用地。	業施設に客原 として分譲る	足を取ら される等	れており 、住宅サ	、既存	の商業地は	ま衰退値	也縁性を有する中小事 頃向にある。また町内 もある。なお、圏内で
, , , , , ,	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	を反映した価格	である。 <del>-</del> 賃料水準/	一方収益価 が形成され	格は、周辺でいない。	辺の店舗は ため収益還	自用のも 元法の摘	のが大斗 要は断念	を占め	、貸店舗に	こ対する	ことから、市場の実態 る需要は限定的で、土 では市場の実態をより
(8) 公規 示準		□標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域 因の比 較		の規	Notice from L.C.	⑦ 内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	1 /ご示価格		[ ]	100	100				補	画地		因 行政
格し		円/m²	100		[ ]	-			正	行政		その他
をた (9) 指か 定ら	①指定基準地番		②時点 修正	③標準化 補正	④地域9 因のb 較	要 ⑤個別的	の比	基準地 準価格 /㎡)	⑦ 標 内 準 訳 化	その他 街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の		地の価格	[ ]	100	100				補	画地		因 行政
準検 地討		円/m²	100	[ ]	[ ]	-			正	行政 その他		その他
(10) 対年 象標	①-1対象基準地 ■継続 □新規 前年標準価格	25, 50	<b>10</b> 円/㎡	③ 価 変格動	(一般的 要 因					の大型店		」 が流出していることか 推移している。
基準準価地格	検 である場合の検討 □代表標準地 □		等と同一地 一	形成要	1 1					:特段の変( :移行しつ		められない。一部では
の等	/\ \ \ \ /m \dag{\psi}		円/m²	因	個別的		要因に変	変動はな	ر۱ <sub>°</sub>			
前カ		-2.0 % 半年	.間	% O	要 因	u /						

VO	①取引事 例番号		所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	③取引時 点	④類 型	⑤地積	(m²)	⑥i	画地 形状	⑦接面道 状況	<b>直路</b> の		要交通 の状況	施 (	⑨法令上の規 制等
a	芦屋3 1 DK	K 遠	賀郡芦屋町	ī			建付地	(		ほ( ) 形	ぎ整	東4 m町	道				1 低専 (40, 60)
 b	- 2 芦屋 1 C	08	賀郡芦屋町	-			建付			 	 方形	北西2.7	m用T 注	<b>i</b>			(都) 1 低専
D		, 128. 54	良和)→ 注叫				地	(		)	או ני	A6632. 7	IIIH) JE	2			(40, 60)
С	遠賀31	_	賀郡遠賀町	7			建付 地	(		ほ( ) 形	ぎ整	北6 m町	道				(都) 1 低専 (40, 60)
		10	ho 20\± ho <b>m</b> -				7-1-1			1-1	<b>-</b>	٥	m- /*				/#X 4 &
d	遠賀31		賀郡遠賀町				建付 地	(		ほり   方: 	ぎ正 形	北7.8 m 西2.1 m 二方路					(都) 1住居 (70,200)
e	- 12	13						(		)							
NO	- ⑩取引( (円)	価格 /m²)	<ul><li>①事情補</li><li>正</li></ul>	⑫時点修 正	①建付減 価の補正	④標準化 補正		定価格 円/㎡)	16地			推定標準f (円/㎡)		<ul><li>⑧個別自</li><li>比較</li></ul>	<b>为要因</b> ∉	)	⑩査定価格 (円/㎡)
a	(	)	100	[ 99.8]	100	100			_10					<b>封路</b>	(	0. 0	
b		7, 638	[100. 0]	100 [ <b>99</b> . <b>9</b> ]	[100. 0]	[100. 0]		27, 583	10			26, 8		交通 • 妾近	(	0.0	27, 300
		2, 894	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		22, 871	[ 9	7. 0]		23, 5	78 J	環境	(	0. 0	24, 000
С	1 '	3, 636	$\frac{100}{[100.0]}$	[101.8] 100	100 [100. 0]	$\frac{100}{[100.0]}$		34, 241	10 [12	0 6. <b>0</b> ]		27, 1	75	<b></b> 国地		2. 0	27, 700
d	1 *	) 1, 780	100 [100. 0]	[100.8] 100	100 [100. 0]	100 [103. 0]		27, 187	10 [11:	0 2. <b>5</b> ]		24, 1		テ政 その他		). 0 ). 0	24, 600
е	,	)	_100	[ ]	100.03	_100		27, 107	10			Δτ, ι	00	C +>  E	[102.	-	24, 000
10		 イ月率 変動率	ウ標準化	  :補正の内記		L J				 エ地 <sup>は</sup>	 或要因	の比較の	内訳		100		
a	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	<u></u> 近 00	環境		0. 0	街路		-2. 0	交通	·接近	0.0	環境	+5.0
		-0. 03	 画地		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -		    その			 行政			     その他		0.0	L	
b	正常	%/月	街路		_ _ _ _ _ _ 交通・接		- 環境		0.0	街路				接近		環境	0.0
		-0. 03	 画地		_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _		    その			 行政			     そのfi		0.0	<u></u>	
С	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		- - 環境			街路			<u> </u>		+5. 0	環境	+20.0
		+0. 20	 画地		 - - - - - - - - - - - -		-   その			 行政			L ¦そのff		0.0	L	
d	正常	%/月	街路		<u> </u>  交通・接		-  環境 			街路					+5. 0	環境	+5.0
		+0. 09	画地		   行政		-    その			 行政			L ¦そのff		0.0	L	
е		%/月	街路		<u> </u>  交通・接		-  環境 			街路			交通			環境	
			画地		 ¦行政		`  その	 他		 行政			L ¦そのff	 <u>1</u> 3		L	

(2)	-1 ■ 原作	⊞法が	適用で	できな	ハೣ	場合その理問	Ħ	既成	市街地	に存	し、再	調達原何	画の	把握が困	難であ	るため。				
(2)	-2 □造品	戈宅地	内等に	こ存し	原何	価法の適用を	が可能	能な場合の	の価格											
(I)	<b>造成事例番</b>	号					_		②所在	E及び <sup>i</sup>	地番									
3,	素地の取得		④事(	情補正	=	⑤時点修	E	⑥素地の の価材			⑦造原	戊工事費 (円╱r	n²)	⑧標準	化補正	9時点個	多正	⑩造 修	成工事第 正後の信 (円/	⊞格
	(11)	1117		100	_	<u>[</u>	]								00	<u>[</u>				
11)f	付帯費用 (円/	m²)	②標:	準化補	]正	[3時点修]	Ē	④付帯野 正後の	費用の補 の価格 (円/n			効宅地化™ ンた価格 (円/r		⑥地域 較	要因の比	⑰個別的 比較	内要因の	18再	調達原信	
				100		<u>[</u>	]				(	,	%)	10	00	<u>[</u>	00			
19身	熟成度修正		[	- -	]	/ 100				201	責算価	格			Р	]/m²		1		
内記	 沢																			
素地	事情の 内容	月率	変動率	, E	戊	標準化補正					月率	変動率	付帯	標準化	補正				月率変	動率
			%/	´月 ┃ ▮	上事費							%/月	費用						9	6/月
地址		較		í	 封路	ζ		交通	• 接近		Ē	環境			行政		7	 - の他		
(3)	収益価格領	章定内	訳																	
				生) の道	新田	又は収益還	· <del></del> -	: が適田で	。 キナかい	(担会の	カ理山									
□直接	①総収益		②総書				屯収益	(円)	4)建		・ (円)		上地に州 純収益	帰属する (円)		入期間修 純収益 (	严(円)	⑦還元和	利回り (r-g)	
法																(	)		-	) %
	⑧収益価	格					円	(		1	円/	m²)	-			1				
	<ul><li>⑨収益価/</li><li>できな:</li><li>合その:</li></ul>	かった																		
	収益還元 できない 理由			賃貸	市場	易が未成熟で	、収	  益性によ	る価格別	形成が	おこな	われる地	域で	はないた	<b>⊆</b> め。					

(2) 積算価格算定内訳

(4)開発	巻法による価格算	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	の理由				
①収2	人の現価の総和	②支出の現価の総	和	③投下資本収益率	④販売	臣単価(住宅)	⑤分譲可能床面積	⑥建築工事費	⑦延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/m²)	(m²)	(円/m²)	(m²)
⑧開発	法による価格			円 (		円/m²)			