

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	3,340,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率 倍率種別	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町高浜町 3 0 8 7 番 7 8 「高浜町 2 2 - 6 」				地積 ( m <sup>2</sup> )	132	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 住居 ( 60,200 )  ( その他 ) ( 60,160 )				
(2) 近隣地域	長方形 1 : 1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い既存住宅地域	北西 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 5.3 km					
	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	4 m 町道	交通施設	遠賀川駅北方 5.3 km	法令 ( 都 ) 1 住居 ( 60,160 ) 規制			
地域要因の将来予測	戸建住宅が立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	比準価格	25,300 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(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、概ね当町及び周辺へ通勤する、住宅の一時取得者が中心と見られる。高齢化率が高く人口も減少傾向にあることから、不動産需要が強まる傾向にはないが、中心部に需要が集まる傾向がみられ、価格が上昇傾向にある地域もある。市場の中心価格帯は土地価格は 1 5 0 m <sup>2</sup> で 3 8 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 0 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部分を占め、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れたものと考えられる。したがって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路		
	標準地番号	-						準 交通		域 交通	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路	地 街路		
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通		域 交通	
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討		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。						
	継続 新規	前年標準価格			24,900 円 / m <sup>2</sup>	〔 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。				
	- 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			-		〔 個 別 的 要 因 〕	個別的要因に変動はない。			
公示価格	円 / m <sup>2</sup>										
変動率		年間	+1.6 %	半年間	%						

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等			取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	芦屋 6 C - 1256	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	不整形	北3.4 m町道		(都) 商業 (90,240)		
b	芦屋 6 C - 1259	遠賀郡芦屋町				更地	( )	不整形	南15 m県道 東3.3 m 二方路		(都) 商業 (100,400)		
c	芦屋 6 C - 1251	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	袋地等	北4.6 m町道		(都) (60,200)		
d	芦屋 6 C - 1253	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	ほぼ正方形	東3.6 m道路		(都) 準工 (60,200)		
e	-						( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較		査定価格 (円/㎡)		
a	( ) 19,082	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [75.0]	25,697	100 [101.0]	25,443	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	25,400		
b	( ) 25,132	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [91.8]	27,651	100 [110.1]	25,114	環境 画地	0.0 0.0	25,100		
c	( ) 24,038	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	26,709	100 [104.5]	25,559	行政	0.0	25,600		
d	( ) 28,759	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	28,759	100 [112.9]	25,473	その他	0.0	25,500		
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 +0.13	街路 画地	0.0 -25.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 画地	0.0 -8.2	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	+6.0 +5.0	交通・接近 その他	+2.0 0.0	環境 -3.0
c	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -10.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	0.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +10.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 0.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-1.0 0.0	交通・接近 その他	-5.0 0.0	環境 +20.0
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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 25,300 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										
造成事例番号		-		所在及び地番						
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)			
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$				
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡						
内訳										
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率
		% / 月				% / 月				% / 月
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。						

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3) - 2 へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	7,920,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6) [ 令和 6 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町花美坂 3 2 番 1 5 「花美坂 3 2 - 1 5」			地積 ( m <sup>2</sup> )	240	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 1 低専 ( 40, 60 )  ( その他 ) 地区計画等	
	正方形	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	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模			240 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 町道	交通施設	遠賀川駅 北方 7.7 km 法令 ( 都 ) 1 低専 ( 40, 60 ) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	近隣地域は区画整然とした住宅団地であり、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。隣接する若松区内の住宅団地に比べ地価の割安感がみられる。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	33,000 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅団地である。主たる同一需給圏は芦屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、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が考えられる。住環境が良好な住宅地域であり、低金利等を背景に住居需要の回復がみられる。中心となる価格帯は土地で 7, 0 0 0 千円 ~ 8, 0 0 0 千円程度となる。							
(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、居住の快適性や利便性等が重視される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、標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。したがって、鑑定評価額の決定にあたっては、標準価格に基づき、鑑定評価額を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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	芦屋(県) - 1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	前年指定基準地の価格	24,900 円 / m <sup>2</sup>	[ 101.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	32,600	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %	[ 100.0 ]	[ 77.7 ]	100		
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,700 円 / m <sup>2</sup> - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			価格変動要因	変動状況	( 一般的 ) 芦屋町の人口は減少傾向にあるが、住環境の良好な住宅地については一部地価の回復傾向もみられる。 ( 地域 ) 若松区に隣接する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変動は見られない。 ( 個別的 ) 特段の変動要因は見られない。		

3 試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	芦屋6C - 956	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	南5m町道		(都)1住居(60,200)				
b	芦屋6C - 1258	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	南4m町道		準都計1住居(60,160)				
c	芦屋6C - 1253	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ正方形	東3.6m道路		(都)準工(60,200)				
d	芦屋6C - 1251	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	袋地等	北4.6m町道		(都)(60,200)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 28,214	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[97.0]}$	29,087	$\frac{100}{[90.0]}$	32,319	街路交通・接近 0.0	32,300			
b	( ) 26,656	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[95.0]}$	28,340	$\frac{100}{[85.7]}$	33,069	環境 0.0	33,100			
c	( ) 28,759	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,759	$\frac{100}{[86.3]}$	33,324	画地 0.0	33,300			
d	( ) 24,038	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[90.0]}$	26,709	$\frac{100}{[80.3]}$	33,262	行政 0.0	33,300			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		その他 0.0				
									<b>[100.0]</b> 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 -2.0	交通・接近 0.0	環境 -10.0	画地 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0
b	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 -15.0	画地 -5.0	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 +2.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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
才比準価格決定の理由										[比準価格 : 33,000 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							
造成事例番号		-		所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路		交通・接近		環境	
						行政	
						その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 鑑定ソリユート福岡
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	6,850,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	20,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 23 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町大字山鹿字亀ノ甲 1 2 1 5 番 6				地積 ( m <sup>2</sup> )	331	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 2 低専 (40,60)								
	長方形 1 : 2	住宅 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	範囲	東 150 m、西 20 m、南 80 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 19 m、			規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m町道	交通施設	遠賀川駅 北方7.4 km 法令 ( 都 ) 2 低専 (40,60) 規制								
	地域要因の将来予測	近隣地域は、国道背後の周囲に農地等もみ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、今後も現状にて推移していくものと思料される。													
(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	20,700 円 / m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>												
(6) 市場の特性	近隣地域は既存の住宅地であり、主たる同一需給圏は芦屋町内の環境条件等が類似する住宅地域となる。想定される需要者は、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が考えられる。不動産需要の回復には至らないものの、中心部に比較し割安感から周辺にミニ分譲もみられる。中心的な価格帯は土地で 6 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。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、鑑定評価額を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														
(8) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[ ]	100	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	[ ]	100	[ ]	100						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	芦屋(県) - 1	時点修正	標準化補正	100	100	地域要因の比較	100	個別的要因の比較	[100.0]	100	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	20,600	内 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	24,900 円 / m <sup>2</sup>	[101.6]	100	[100.0]	[123.0]	100	[100.0]	100						
(10) 対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 20,700 円 / m <sup>2</sup>		- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地	標準地番号	-	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	変動形状要因	( 一般的 ) 芦屋町の人口は減少傾向にあるが、住環境の良好な住宅地については一部地価の回復傾向もみられる。 ( 地域 ) 周囲に農地等もみ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、地価は横ばい傾向にて推移している。 ( 個別的 ) 特段の変動要因は見られない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳										
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等	
a	芦屋 6 C - 1254	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	北東4.1 m道路		(都) 1住居 (60,164)	
b	芦屋 6 C - 1259	遠賀郡芦屋町		更地	( )	不整形	南15 m県道 東3.3 m 二方路		(都) 商業 (100,400)	
c	芦屋 6 C - 1261	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.5 m町道		(都) 近商 (90,200)	
d	芦屋 6 C - 955	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	正方形	南4 m町道 南4 m 角地		(都) 1住居 (70,160)	
e	-				( )					
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)
a	( ) 24,361	100 [100.0]	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	24,775	100 [121.0]	20,475	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	20,500
b	( ) 25,132	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	27,651	100 [131.3]	21,059	環境 0.0 画地 0.0	21,100
c	( ) 13,302	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	13,355	100 [ 67.1 ]	19,903	行政 0.0	19,900
d	( ) 10,543	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [ 61.8 ]	17,060	100 [ 82.3 ]	20,729	その他 0.0	20,700
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 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 +3.0	環境 +20.0		
			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 +0.13	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 +25.0		
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
c	正常	% / 月 +0.08	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 -30.0		
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	その他 0.0			
d	正常	% / 月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -4.0	交通・接近 0.0	環境 -16.0		
			画地 -38.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 +2.0	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			
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 20,700 円/㎡〕			

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
	収益還元法が適用できない場合その理由 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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格		円 ( 円/㎡ )				

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 総研
芦屋（県） - 4	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 堀 和義

鑑定評価額	3,280,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,500 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) [令和 6 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町大字芦屋字下ノ辻 3 1 0 4 番 6				地積 (m <sup>2</sup> )	168	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	長方形 1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のほか空地も多い住宅地域	東 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 3.8 km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 130 m、南 170 m、北 40 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模		160 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 4 m 町道	交通 遠賀川駅北西方 3.8 km	法令 (都) (60,200)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅が立ち並び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	標準価格	19,500 円 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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、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。高齢化率が高く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、価格水準そのものが低く、その水準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土地価格は 160 m <sup>2</sup> で 310 万円程度、新築戸建住宅で 2000 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断念し、取引事例比較法のみ適用した。需要者はこれらの住宅の購入者であり、購入の検討に当たっては、代替不動産との間で居住の快適性を主眼とした価格比較を行うものと思料される。取引事例比較法は、このような市場の実態を反映し、説得力に優れたものと考えられる。したがって本件では標準価格を採用し、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) 公規価示標準価格と格しをた	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]		
			100	[ ]	[ ]	100		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	
	芦屋（県） - 1							
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	20,000		
	24,900 円 / m <sup>2</sup>	100	[100.0]	[126.3]	100			
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 19,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況要因	(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、不動産市況はまだら模様である。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>			(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。			
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			

(1) 比準価格算定内訳													
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等				
a	芦屋6C - 1261	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.5m町道		(都)近商(90,200)				
b	芦屋6C - 955	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	正方形	南4m町道 南4m 角地		(都)1住居(70,160)				
c	芦屋6C - 1256	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	北3.4m町道		(都)商業(90,240)				
d	芦屋6C - 1259	遠賀郡芦屋町		更地	( )	不整形	南15m県道 東3.3m 二方路		(都)商業(100,400)				
e	-				( )								
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)			
a	( ) 13,302	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.4]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	13,355	$\frac{100}{[ 68.6]}$	19,468	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	19,500			
b	( ) 10,543	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 61.8]}$	17,060	$\frac{100}{[ 88.2]}$	19,342	画地 0.0 行政 0.0	19,300			
c	( ) 19,082	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 75.0]}$	25,697	$\frac{100}{[129.1]}$	19,905	その他 0.0	19,900			
d	( ) 25,132	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[ 91.8]}$	27,651	$\frac{100}{[144.2]}$	19,175	その他 0.0	19,200			
e	( )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{100}{[ ]}$		$\frac{100}{[ ]}$		[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 +0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 -1.0	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
b	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 -2.0	環境 -10.0	画地 -38.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +8.0	環境 +15.0	画地 -25.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +5.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 +0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 +20.0	画地 -8.2	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
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 19,500 円/㎡〕					

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由			既成市街地のため				
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
造成事例番号	-			所在及び地番			
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$	
熟成度修正	[ ] / 100			積算価格 円/㎡			
内訳							
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正	月率変動率	付帯費用	標準化補正
		% / 月			% / 月		
地域要因の比較		街路	交通・接近	環境	行政	その他	

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
						( )	( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
収益価格が試算できなかった場合その理由							
収益還元法が適用できない場合その理由		戸建住宅が立ち並ぶ住宅地域で賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は見送った。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地 - 4 (3)-2へ

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

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4)-2へ

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,600 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年 1 月 ] 路線価又は倍率	円 / m <sup>2</sup> 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	遠賀郡芦屋町中ノ浜 1 9 1 1 番 3 外「中ノ浜 7 - 4」				地積 ( m <sup>2</sup> )	222	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	( 都 ) 近商準防 ( その他 ) ( 100,200 )	
	長方形 1 : 3.5	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	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 26.5 m、			規模	210 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 なし	街 6 m 県道	交通 施設	J R 遠賀川駅北方 5.9 km	法令 規制	( 都 ) 近商 ( 90,200 ) 準防	
(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 / m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>					
(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が、価格水準そのものが低く、その水準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 2 0 0 m <sup>2</sup> で 5 0 0 万円弱程度と思料される。							
(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断念し、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) 公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通 域
(9) 指か定ら基の準地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 訳	標準 街路 地
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			準 交通 域
(10) 対年象標の基準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,600 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形状要因の	( 一般的 )	少子高齢化等から人口減少が続いており需要は弱い。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。		
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円 / m <sup>2</sup>				( 地域 )	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。		
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	( 個別的 )	個別的的要因に変動はない。	

3 試算価格算定内訳

(1) 比準価格算定内訳											
NO	取引事例番号	所在及び地番並びに「住居表示」等	取引時点	類型	地積 (㎡)	画地の形状	接面道路の状況	主要交通施設の状況	法令上の規制等		
a	芦屋 6 C - 1259	遠賀郡芦屋町		更地	( )	不整形	南15 m 県道 東3.3 m 二方路		(都) 商業 (100,400)		
b	鞍手 6 C - 551	鞍手郡鞍手町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5.2 m 県道 南西2.5 m 二方路		(都) 近商 (90,200)		
c	岡垣 6 C - 754	遠賀郡岡垣町		建付地	( )	ほぼ長方形	南西6 m 町道		(都) 1 住居 (60,200)		
d	-				( )						
e	-				( )						
NO	取引価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	建付減価の補正	標準化補正	推定価格 (円/㎡)	地域要因の比較	推定標準価格 (円/㎡)	個別的要因の比較	査定価格 (円/㎡)	
a	( ) 25,132	100 [100.0]	[101.0] 100	100 [ / ]	100 [ 91.8 ]	27,651	100 [113.3]	24,405	街路 0.0 交通・ 接近 0.0	24,900	
b	( ) 12,062	100 [100.0]	[100.4] 100	100 [ 75.0 ]	100 [ 96.0 ]	16,820	100 [ 71.3 ]	23,590	環境 0.0	24,100	
c	( ) 26,581	100 [100.0]	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	27,671	100 [117.3]	23,590	画地 +2.0 行政 0.0	24,100	
d	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		その他 0.0		
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]		[102.0] 100		
NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳				エ地域要因の比較の内訳				
a	正常	% / 月 +0.13	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 +10.0	画地 -8.2	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 -2.0	交通・接近 +4.0	環境 -30.0	画地 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
c	正常	% / 月 +0.37	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +15.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
e		% / 月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境	画地	行政	その他
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,600 円/㎡〕				

(2)積算価格算定内訳											
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地のため							
(2)-2 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格											
造成事例番号		-		所在及び地番							
素地の取得価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	素地の補修正後の価格 (円/㎡)	造成工事費 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$			$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
付帯費用 (円/㎡)	標準化補正	時点修正	付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	地域要因の比較	個別的要因の比較	再調達原価 (円/㎡)				
	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$		( % )	$\frac{100}{[ ]}$	$\frac{[ ]}{100}$					
熟成度修正 [ ] / 100				積算価格 円/㎡							
内訳											
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正		月率変動率	付帯費用	標準化補正		月率変動率	
		% / 月				% / 月				% / 月	
地域要因の比較			街路		交通・接近		環境		行政		その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由							
直接法	総収益 (円)	総費用 (円)	純収益 (円)	建物に帰属する純収益 (円)	土地に帰属する純収益 (円)	未収入期間修正後の純収益 (円)	還元利回り (r-g) ( ) %
	収益価格	円 ( 円/㎡ )					
	収益価格が試算できなかった場合その理由						
収益還元法が適用できない場合その理由	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		
収入の現価の総和 (円)	支出の現価の総和 (円)	投下資本収益率 (%)	販売単価(住宅) (円/㎡)	分譲可能床面積 (㎡)	建築工事費 (円/㎡)	延床面積 (㎡)
開発法による価格	円 ( 円/㎡ )					

以下、開発法適用の場合は、宅地 - 6 (4) - 2 へ