

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) - 1	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 西川 浩二 印

鑑定評価額	3,260,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	24,700 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 10 日	(6) [ 令和 2 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 2 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 )	
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 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 <sup>2</sup> 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 ( 60,200 ) 規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に格別の変動要因はなく、戸建住宅地域として熟成していることから、当面の間、現状を維持すると予測する。						
(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	24,700 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	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存住宅地域である。町外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。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、芦屋町内の既存住宅地域であり、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、標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、周辺基準地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、標準価格をもって、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 標準 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 標準 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	前年指定基準地の価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 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 24,700 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>		価格変動状況要因	( 一般的 ) 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は見られない。 ( 地域 ) 当町の中心部に近い既存住宅地域であるが、住宅地に対する有効需要の減退から地価はやや弱まっている。 ( 個別的 ) 個別的要因に格別の変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

(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2C - 851	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m町道 北6m 準角地		(都) (70,200) 農振地域		
b	芦屋2K - 809	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6m町道 北4m 南4m 三方路		(都) (70,200)		
c	芦屋2C - 854	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	北東8.5m県道		(都)商業 (90,400)		
d	芦屋2K - 208	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	北6m私道		(都)1住居 (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	( ) 22,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	22,710	$\frac{100}{[96.9]}$	23,437	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
b	( ) 28,637	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[103.0]}$	27,803	$\frac{100}{[102.0]}$	27,258		27,300	
c	( ) 28,113	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	28,113	$\frac{100}{[113.4]}$	24,791		24,800	
d	( ) 33,268	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	33,268	$\frac{100}{[122.4]}$	27,180		27,200	
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 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -5.0	画地 +2.0	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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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	街路 +5.0	交通・接近 0.0	環境 +8.0	画地 0.0	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	街路 +2.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0	画地 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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,700 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			% / 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		戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため					

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		
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	都市経済研究所
芦屋(県) - 2	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	7,780,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	32,400 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[ 令和 2 年1月 ]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 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)	
	1 : 1	住宅 W 2	低層戸建住宅が連たんする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	範囲	東 300 m、西 300 m、南 200 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 ほぼ正方形						
	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	J R 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	北九州市に隣接する、住環境が良好な区画整然とした住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると考えられる。地価についても概ね横ばい傾向で推移するものと予測する。						
(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	32,400 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	同一需給圏を、芦屋町及び周辺の遠賀郡各町、北九州市西部 (若松区、八幡西区の一部) の住宅地域一帯と把握する。不動産市場における主たる需要者は、北九州市に通勤するサラリーマン等の最終取得者が中心となっている。近隣地域は北九州市若松区に隣接する居住環境が比較的良好な住宅地域である。北九州市の価格水準と比較した割安感もあり、需給は概ね安定している。需要の中心となる価格帯は、240 m <sup>2</sup> 程度の土地で 750 万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	公示価格 円 / m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		地 街路 交通 要 環境 行政 其他	
(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	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	内 街路 標準 交通 補正 行政 画地 その他	
	芦屋(県) - 1	[100.0]	100 [100.0]	100 [76.6]	[100.0] 100	32,200	0.0 地 街路 -2.0 0.0 域 交通 +8.0 0.0 要 環境 -29.0 0.0 因 行政 +2.0 0.0 其他 0.0	
(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 32,400 円 / m <sup>2</sup>			価格変動形成要因	町人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。	- 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>	変動率 年間 0.0 % 半年間 %	
	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 32,400 円 / m <sup>2</sup>							( 一般的 ) 要因
	- 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>				区画整然とした住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変動は認められない。		取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。	

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2C - 854	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ長方形	北東8.5 m県道		(都)商業 (90,400)
b	芦屋2K - 809	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道 北4 m 南4 m 三方路		(都) (70,200)
c	芦屋2K - 208	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ長方形	北6 m私道		(都)1住居 (60,200)
d	芦屋2C - 255	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ長方形	北東5 m町道		(都)1住居 (60,200)
e	水巻2C - 752	遠賀郡水巻町				建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道		(都)1低専 (40,60)
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	( ) 28,113	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	28,113	100 [ 94.0 ]	29,907	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	29,900
b	( ) 28,637	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	27,803	100 [ 86.8 ]	32,031	環境 画地	0.0 0.0	32,000
c	( ) 33,268	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	33,268	100 [ 97.7 ]	34,051	行政	0.0	34,100
d	( ) 38,526	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	38,526	100 [107.0]	36,006	その他	0.0	36,000
e	( ) 26,249	100 [100.0]	[ 99.9 ] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	26,223	100 [ 88.0 ]	29,799	[100.0] 100	0.0 100	29,800
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 +3.0	交通・接近 +6.0	環境 -18.0	画地 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 -14.0	画地 +3.0	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	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -6.0	画地 0.0	行政 +3.0	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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 +2.0	画地 0.0	行政 +3.0	その他 0.0
e	正常	% / 月 -0.01	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +10.0	環境 -20.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 32,400 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。								
(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		対象基準地が存する地域は、居住の快適性を重視する第一種低層住居専用地域に指定された戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
芦屋(県) - 3	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	6,950,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [令和 2 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 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	速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)
	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 250 m、南 200 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 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 6 m町道	交通 交通 J R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	町の中心部からやや離れた、一般住宅の中に農地等も混在する住宅地域である。他地域からの転入は多くないものの、北九州市と比較した割安感等から周辺ではミニ開発も散見され、地価は横ばい傾向で推移すると予測。						
(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	21,000 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	同一需給圏を、芦屋町及び周辺の遠賀郡各町内、北九州市西部（若松区、八幡西区の一部）の住宅地域一帯と把握する。市場における需要者は、町内居住者等の個人が中心であり、他地域からの転入は少ない。町内に鉄道や高等教育機関等がなく、不動産に対する需要は低迷してきたが、値頃感が出てきていることもあり、近年では小規模の住宅分譲も散見されるようになっている。需要の中心となる価格帯は、300 m <sup>2</sup> 程度の土地で650万円前後が主流となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅を主体とする既成住宅地域であり、自用目的での取引が主流となっている。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格については試算しなかった。よって本件では、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される標準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。							
(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 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 標準 交通 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	芦屋(県) - 1		100	100	[100.0]	21,000		
	前年指定基準地の価格 24,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	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 21,000 円 / m <sup>2</sup>		価格形成要因	(一般的 要因)	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。			
	- 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)	町の中心部からはやや距離のある住宅地域であり、周辺でミニ開発等が散見されるものの、不動産市場の回復までには至っていない。			
	変動率	年間 0.0 % 半年間 %	(個別的 要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。				

(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2C - 254	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m町道		(都)1低専(40,60)					
b	芦屋2C - 253	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道 北西4 m 角地		(都)商業(100,240)					
c	芦屋2K - 807	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.3 m町道		(都)1住居(60,200)					
d	芦屋2C - 851	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道 北6 m 準角地		(都)(70,200) 農振地域					
e	芦屋2K - 207	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	西4 m私道		(都)1低専(40,60)					
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	( ) 20,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,256	$\frac{100}{[104.0]}$	19,477	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
b	( ) 21,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,690	$\frac{100}{[108.1]}$	19,140	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
c	( ) 18,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,053	$\frac{100}{[111.4]}$	16,206	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
d	( ) 22,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.9]}$	22,710	$\frac{100}{[104.0]}$	21,837	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
e	( ) 19,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[ 98.0]}$	19,930	$\frac{100}{[ 96.0]}$	20,760	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0				
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 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	-2.0 0.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
b	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +3.0	交通・接近 その他	+5.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
c	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	+2.0 +3.0	交通・接近 その他	+4.0 0.0	環境 その他	+2.0 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 画地	-3.0 +2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 +3.0	交通・接近 その他	+3.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0
e	正常	% / 月 0.00	街路 画地	0.0 -2.0	交通・接近 行政	0.0 0.0	環境 その他	0.0 0.0	街路 行政	-2.0 0.0	交通・接近 その他	0.0 0.0	環境 その他	-2.0 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 21,000 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、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



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2C - 253	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ長方形	北東4m町道 北西4m 角地		(都)商業 (100,240)			
b	芦屋2K - 807	遠賀郡芦屋町				更地	( )	ほぼ整形	北西8.3m町道		(都)1住居 (60,200)			
c	芦屋2C - 852	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	ほぼ正方形	西4m道路 北西4m 角地		(都)1低専 (50,60)			
d	芦屋2C - 254	遠賀郡芦屋町				建付地	( )	ほぼ長方形	南東4m町道		(都)1低専 (40,60)			
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	( ) 21,104	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [102.0]	20,690	100 [103.0]	20,087	街路 交通・ 接近	0.0 0.0	20,100			
b	( ) 18,053	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,053	100 [107.1]	16,856	環境 画地	0.0 0.0	16,900			
c	( ) 20,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	19,906	100 [100.0]	19,906	行政	0.0	19,900			
d	( ) 20,256	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	20,256	100 [103.0]	19,666	その他	0.0	19,700			
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 0.00	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	0.0
			画地	+2.0	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	+4.0	交通・接近	+3.0	環境	0.0
			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	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	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	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	街路	0.0	交通・接近	+3.0	環境	0.0
			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			
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 20,000 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	戸建住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域であり、賃貸市場が未成熟なため							

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		
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	都市経済研究所
芦屋(県) - 5	福岡県	福岡第 3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	7,380,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 2 年 7 月 12 日	(6) [令和 2年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 2 年 6 月 30 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.2 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	遠賀郡芦屋町山鹿 2 2 9 3 番 5 7 「山鹿 3 9 - 3 0」			地積 (m <sup>2</sup> )	321	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) 準工 (60,200)			
	1:1	住宅 W 1	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	西 4 m 町道	水道、下水	遠賀川 6.9 km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 70 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 18 m、規模			300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。		街路	4 m 町道	交通施設	J R 遠賀川駅北方 6.9 km	法令 (都) 準工 (60,200) 規制	
	地域要因の将来予測	今後も概ね現状で推移するものと予測する。ミニ開発も散見されるが、既存の住宅地等では安値での取引も見られるなど、全体として地価を押し上げるまでには至らず、地価水準は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(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	23,000 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	同一需給圏を、芦屋町及び周辺の遠賀郡各町内、北九州市西部（若松区、八幡西区の一部）の住宅地域一帯と把握する。市場における需要者は、町内居住者等の個人が中心であり、他地域からの転入は少ない。町内に鉄道や高等教育機関等がなく、不動産に対する需要は低迷してきたが、値頃感が出てきていることもあり、近年では小規模の住宅分譲も散見されるようになっている。需要の中心となる価格帯は、300 m <sup>2</sup> 程度の土地で 700 万円前後が主流となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の存する近隣地域は、戸建住宅を主体とする既存の住宅地域であり、自用目的での取引が主流である。収益性よりも主に居住の快適性が追求されると思料されることから、収益価格は試算できなかった。よって本件においては、不動産市場における需給動向を反映した実証的な価格と判断される比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	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	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	公示価格	円 / m <sup>2</sup>	[ ]	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	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m <sup>2</sup> )	内 標準 交通 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他	
	前年指定基準地の価格	24,700 円 / m <sup>2</sup>	[100.0]	100	100	[100.0]	22,800			
	変動率	年間 0.0 %	半年間	%	[108.2]	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 23,000 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>		価格形成要因	(一般的要因)	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。			
	変動率		年間 0.0 %		半年間 %		(地域要因)	町内の中心からは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。		
	変動率		年間 0.0 %		半年間 %		(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		

(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2C - 254	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	南東4 m町道		(都)1低専(40,60)		
b	芦屋2C - 253	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	北東4 m町道 北西4 m 角地		(都)商業(100,240)		
c	芦屋2K - 807	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.3 m町道		(都)1住居(60,200)		
d	芦屋2C - 851	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	ほぼ長方形	東6 m町道 北6 m 準角地		(都)(70,200) 農振地域		
e	芦屋2K - 207	遠賀郡芦屋町		建付地	( )	不整形	西4 m私道		(都)1低専(40,60)		
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	( ) 20,256	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	20,256	$\frac{100}{[95.0]}$	21,322	街路 交通・ 接近 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	21,300	
b	( ) 21,104	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[102.0]}$	20,690	$\frac{100}{[98.9]}$	20,920	0.0 0.0 0.0 0.0	20,900	
c	( ) 18,053	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[ / ]}$	$\frac{100}{[100.0]}$	18,053	$\frac{100}{[101.8]}$	17,734	0.0 0.0	17,700	
d	( ) 22,460	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.9]}$	22,710	$\frac{100}{[94.9]}$	23,930	0.0	23,900	
e	( ) 19,531	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[98.0]}$	19,930	$\frac{100}{[88.3]}$	22,571	$[100.0]$ 100	22,600	
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 +2.0	環境 -4.0	画地 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 +3.0	環境 -4.0	画地 +2.0	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	街路 +4.0	交通・接近 +2.0	環境 -4.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
d	正常	% / 月 0.00	街路 -3.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +1.0	環境 -6.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
e	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 -8.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
才比準価格決定の理由								〔比準価格： 23,000 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。				
(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		対象基準地が存する地域は、自己所有の戸建住宅を中心とする住宅地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、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

# 鑑定評価書（令和 2年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	都市経済研究所
芦屋(県) 5 - 1	福岡県	福岡第3	氏名	不動産鑑定士 徳永 大典 印

鑑定評価額	5,530,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	[令和 2年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格	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

(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 (㎡)	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 (80,200) 準防 (その他) (100,200)		
	1:3.5	店舗 R C 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	6 m 県道	交通施設	J R 遠賀川駅北方 5.9 km	法令 (都) 近商 (90,200) 準防 規制	
	地域要因の将来予測	今後概ね現状で推移すると予測。商況は停滞しているが、住宅のミニ開発が散見され、人口減少にもやや歯止めがかかるなど、底値の兆しも認められることから、地価は若干の下落が横ばい傾向で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	24,900 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	同一需給圏の範囲を、芦屋町及び周辺の遠賀郡各町内の商業地域一帯と把握する。主たる需要者は、地元事業者等の地縁性を有する者が中心と考えられる。近隣地域は、小売店舗のほか住宅も見られる地域である。空き店舗も見られ商況は厳しい状況が続いているが、地価の下落を受け住宅地としての需要も出てきている。商業地の取引件数も多くないことから、需要の中心となる価格帯を見出しにくい状況にあるが、住宅地の価格水準も決定の参考になると考えられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域においては、自己使用目的での不動産取引が主流となっている。店舗についても、賃貸を前提とした収益物件はほとんど見られず、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用はなじまないと考えられる。よって、本件においては、現実の市場を反映して実証的であると判断される比準価格を標準とし、周辺の公基準地とのバランスを踏まえ、さらには、単価と総額との関連等の検討を行ったうえで、対象基準地の鑑定評価額を上記のとおりと決定した。								
(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/㎡)	内 街路 標準 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	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/㎡)	内 街路 標準 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 25,000 円/㎡			価 変 動 形 状 成 果 要 因 の	(一般的要因)	町の人口は周辺の自治体と比較して減少傾向が顕著で、高齢化率も県平均より高い状態が続いている。			
	- 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/㎡				(地域要因)	現在の町の商業中心からはやや離れ、商業地としての繁華性は低く、住宅地としての需要も想定される。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	(個別的要因)	取引の意思決定行動にあたって、主たる需要者が着目すると考えられる画地条件等の個別的要因については、特に変化はみられない。		



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2C - 854	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ長方形	北東8.5 m県道		(都)商業 (90,400)		
b	芦屋2K - 807	遠賀郡芦屋町		更地	( )	ほぼ整形	北西8.3 m町道		(都)1住居 (60,200)		
c	遠賀2C - 951	遠賀郡遠賀町		更地	( )	長方形	東8 m町道		(都)近商 (90,200)		
d	遠賀2K - 908	遠賀郡遠賀町		建付地	( )	ほぼ長方形	北16 m県道 南3 m 二方路		(都)1住居 (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	( ) 28,113	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	28,113	100 [114.6]	24,531	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0	25,000	
b	( ) 18,053	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	18,053	100 [ 83.6]	21,594	画地 +2.0 行政 0.0	22,000	
c	( ) 32,277	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [ / ]	100 [100.0]	32,277	100 [123.4]	26,156	その他 0.0	26,700	
d	( ) 21,824	100 [100.0]	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	21,824	100 [109.9]	19,858		20,300	
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 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +1.0	環境 +8.0	画地 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 +2.0	交通・接近 0.0	環境 -18.0	画地 0.0	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	街路 +2.0	交通・接近 +10.0	環境 +10.0	画地 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 +6.0	交通・接近 +8.0	環境 -4.0	画地 +2.0	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
才比準価格決定の理由							〔比準価格： 24,900 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			既成市街地に存し、土地の再調達原価の把握が困難であるため。							
(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	対象基準地が存する地域は、地場の個人事業者が経営する店舗等が中心であり、賃貸物件が少なく、賃貸市場の成熟が見られないことから、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