令和 7年 7月 25日提出 川崎(県) - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額1,050,000 円1 ㎡当たりの価格6,450 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	△和 7年 7日 4日	/ C) /开 to の 4手 * 5	工学体技	WAY.	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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					

			·· ^ =													
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田	川郡川崎	一 奇町大字安	足眞木字朝 角		3番17	,			地 (㎡	積 (163	法令上の規	制等	
地	形状	敷地の	の利用の	現周記	辺の土地の	利用の状	接面	道路の)状況	供給 処理施 設状況	主接	要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)		
	E方形 :1	住宅 W 1			主宅及び農家する旧来から		南東4. 町道	5 m		水道	豊前	川崎3.8 km		(その他)		
(2)	範囲	東 100)m、西	300 m	南 200	m、北	600 m	標準	≛的使月	□ 用│戸建	住宅均	也				
近隣一	標準的画地の形料	犬等	間口	約 13	B m、 奥行	亍 約	15 m	規	模		200 ㎡程度、 形状			長方形		
地域	地域的特性	特記 4	きにない			街路	5 m町	道	交通施設		川崎駅	南方3.8 km	法令規制	対象基準地の	と同じ	
	地域要因の将 来予測												」 歩圏にあるが やや下落傾向。			
	有効使用の判定	戸建住								対象基準 の個別的 因	集地 : 内要	ない				
. ,	定評価の手法 適用		別比較法				-,	円/m	ាំ	_						
0,	J. J	収益還え	七)	収益価			/	円/m	_							
		開発法			¹¹⁰ による価格		/	円/m								
(6)市	場の特性	ない。た	小学校は ■建でも	徒歩圏にる 2,00	あるものの、	、周辺に で建築がす	農地等も 可能であ	見られ る。町	ιる郊ダ J内でI	外部の住 は町施行	宅地	域である。 <u>-</u>	上地単位	也地域からの流 面が低位にある が、地縁的で小	ことか	
検	算価格の調整・ 証及び鑑定評価 の決定の理由	るほどで利便性、	ではない 快適性	ことから ^し が重視され	収益価格は れることか	試算せず、 ら現実のī	. 比準値 市場性を	i格のa 反映し	りの試算 した比率	算となっ 隼価格が	た。 ず重視	近隣地域は郊	『外部 <i>0</i> である。	5のの、市場を D住宅地域で、 従って、信頼	生活の	
(8) 公規(示準	代表標準地 間標準地番号 各	標準	-	時点 修正				引的 因の 皎	の規	/ m \	標 街路 内 準 交通 訳 化 環境			地 街路 域 交通 要 環境		
価と 格し をた	公示価格	円	/ m²	100	100	100	[100]			祖			因 行政 その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番	묵	- 2	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		引的 因の 蛟	の比差	/ m \	内省訳(票 街路 車 交通	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	+8.0 +4.0 +15.0	
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 ,300 円		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [129.2]	[100	<u> </u>		6,390	祖		0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0	
(10) 対年 象標(削牛惊华1111116)0 円/㎡	価 変 格 動	一般的 要 因						3外部の市町 1産市場は弱		」 人口減少や高齢 1る。	化等を	
基準相準価語	・2 基準地が共 大である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地 -	^{3点)} 形 状 成 況	1 1								既述のように は下落傾向にあ		
の等前か	公示価格 変動率 年間	- 要 円/㎡ B 日 の の になっています。				(個別的) 個別的要因については 要 因				いては	NTは特段の変動要因は認められない。					

川崎(県) - 1

宅地-2

(1))比準価格!	算定内]訳													
NO	取引事 例番号	. ,	所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	o F	画地 形状	接面道状況		主要交通 との状況	施	法令上の規 制等
а	川崎07	СШ	郡川崎町				建付地	(ほII 形	ぎ 台	北8 m県 南東7 m 角地				(都) (80,200)
	- 1089											用地				
b	川崎07		郡川崎町				更地	(不整)	整形	南6 m県	道			(都) (70,200)
c	- 1090 川崎07						建付			不動	整形	西6.8 m	町道		+	(都)
			11,415,11mgHJ				地	()	EΛΖ	南3.5 m	-),2			(80,200)
d	- 1080 添田 0 7		郡添田町				更地			不動	整形	東4 m町				(都)
u	- 1010						义也	()	E/I/	X-1 III-1				(70,200)
e	- 1010	13													+	
	_							()						
NO	取引仰(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 / ㎡)	地図の	 域要 比較		性定標準値 (円/㎡)		 的要因 <i>0</i> })	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.3]	100	100		0.044				0.5	街路	(0.0	0.570
b	(,960	100.0]	100	100.0]	[79.3]		6,211	10	4.6] n		6,50	⁰⁶ 交通・ 接近	(0.0	6,570
٥	6	,667	[100.0]	100	[/]			6,969		9.3]		6,3		(0.0	6,380
С	()	100	[100.0]	100	100		0.440	10			0.00	画地	(0.0	0.000
d	(,516 \	100.0]	100	100	[81.6]		6,149	10	6.3] 0		6,38	35 一 行政	(0.0	6,390
	6	,054	[100.0]	100	[/]			7,522		7.3]		6,4	13 その他	ı (0.0	6,410
e	()	100		100	100			_10					[100.	0]	
NO	ア重信し			100 補正の内記		[]			[]の比較の	内記	100		
110	の内容	变動率	ノルボール	THILLOUP	N.						33 (2)	107167807	r 3 D/ (
а	正常 9	% / 月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		+4.0	 交通・接近	+7.0	環境	-15.0
	-	-0.06	画地	 -20.7	 行政		その		0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
b	正常 9	% / 月	街路		│ │交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	+3.0
		-0.06	画地	 -5.0	 ¦行政		その			 行政		i	 その他	0.0	Ĺ	
С	正常 9	% / 月	街路		 │交通・接		環境			街路			交通・接近		· 環境	-15.0
		0.00	画地		¦行政		 その			 行政		i	 その他		<u></u> _	
d	正常 9	% / 月	街路		<u>├</u> ├交通・接		環境			街路		-	交通・接近		環境	+3.0
		-0.08		-20.0	¦行政		その			 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	9	% / 月	街路		 交通・接		環境			街路			交通・接近		環境	
			画地		└ ¦行政		その	· 他		 行政		L I !	その他		L	
-	└────┴ 七準価格決	定のエ	 里 中				1					ı	 〔比準価格	•		6,450 円 / ㎡)

												711 000	(> <)			ں عادی
(2)	(積算価格算	定内	訳													
(2))-1 原個	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									
ì	造成事例番 ·	号			-		所在及	び地番								
al va	素地の取得(事情補	証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	ก๋)	標準化補正	時点例	修正	造修	正後0	■費の補 ○価格 日 / ㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u></u>]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正		費用の補修 の価格	有	対宅地化率 した価格	≝で	地域要因 <i>0</i> 較)比 個別的 比較	的要因の	再	調達原	原価
	(円/1	m²)				正按(グ脚指 (円/㎡)	l MJ	でに (円/n	n³)	¥X	LU#X			(P] / m²)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []]			
7	熟成度修正		[]	/ 100			積算	価格			円/m²				
内	沢						·									
素地	事情の 内容	月率	变動率	造成工	標準化補正			月翌	率変動 率	付帯	標準化補正				月率逐	变動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用						% / 月
地	域要因の比較	較		街路	各 A	交通	・接近	'	環境		行政		7	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	ー 記記が適用できない	場合の理由				
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	E	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円])	(r-g)
法						()		()
	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	賃貸市場が未成熟で	であることから非適用					

(4)開発	きまによる価格算	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				
収ノ	人の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	ı	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 川崎(県) - 1 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡川崎町大字安眞木字朝倉4733番17	2910000127253-0000
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		
50 借老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 川崎(県) - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 2	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額5,470,000 円1 ㎡当たりの価格8,250 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	AT 75 70 40	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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 i	鑑定評価額の決定	どの埋田の	D要旨											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田り	郡川崎	町大字川	崎字柿添	2667	番6外				地積 (㎡)		663	法令上の規制等
準 地	形状	敷地の況	利用の理	見 周辺 沢	型の土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	殳との	(都) (70,200)
	台形 1.5:1	住宅 W 2		一般信等が見	主宅のほか 記られる住宅	農家住宅 宅地域	西8.5 県道	m		水道	豊前川	崎1.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 50	m、西	50 m、	南 200	m、北	200 m	標	準的使	 用 戸建	住宅地			<u> </u>
近	標準的画地の形容		間口:	約 26	m、 奥í	亍 約	23 m	1、 ‡	見模		600 m²₹	 呈度、	形状!	
隣 地 域	地域的特性	特記:特	にない			街 8.	5 m県	 !道	交通	km	川崎駅南	西方1.8		対象基準地と同じ
	 地域要因の将 来予測	準幹線道			 域であり、 的選好性					はない。				」 設が徒歩圏になく、
(3)聶	そうが 受有効使用の判定	戸建住宅		J (113,223,127	3 34 - C		,, ,		対象基準 の個別的	隼地 な		,	HIMI Ju
, ,	監定評価の手法	取引事例	比較法	比準価	格		8,250	円/	'n	因				
O.	適用	収益還元法 収益価格					/ 円/㎡							
		原価法		積算価			/	円/	_					
		開発法			による価格	•	/	円/1		111 1-15 4 4 4	101.47.44	NO 1 7 1 1 1 2 2 2		
(6)∄	5場の特性	ない。 鋭 土地価格	道駅やた	スーパー∜ こあるこ∂	等が徒歩圏	になく、 築戸建で:	生活利(も 2 ,	更性が 0 0 0	やや劣 万円~	り、地域 3 , 0 0	経済の 0万円	低迷から需 程度で建築	要は未	ὑ地域からの流入は少 ₹だに弱含んでいる。 €である。町内では町
· 核	は算価格の調整・ 対証及び鑑定評価 質の決定の理由	ほどでは 生活の利	算せず、 ことから []]	北準価権 現実のi	格のみ 市場性	の試算 を反映	となった した比準	こ。近隣 ■価格が	地域は準幹	線道路 べきて	の、市場を形成する 8沿いの住宅地域で、 である。従って、信頼 いた。			
(8) 公規· 示準·	代表標準地 価 標準地番号 格	標準	也 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 対	の規		標内 準訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	公示価格		1]	100	100	Г]			補	画地		因 行政
格し をた	2311411	円/	′ m² -	100	1 1	[10				正	行政 その他		その他
ー (9) 指か 定ら	指定基準地番	·号	-	時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較	と 要	別的 因の 較	の比		標内準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討	前年指定基準	地の価格 円 /	′ m²	100	100	100	[100]			補正	画地 行政 その他		因 行政 その他
(10) 対年 象標	の制件標準価格		- ,) 円 / ㎡	価 変	一般的要。因					' が、郊タ			 口減少や高齢化等を 1る。
基準 準価 地格	・ 2 奉年地が共 検 である場合の検討	通地点(代表 標準地	表標準地等	等と同一地 -	形 状 成 況	要 2								Dように需要自体が弱 頁向にある。
の等 前か	公示価格 変動率 年間	P				因				りと判断した。				
						1								

3 試算価格算定内訳 川崎(県) - 2 宅地-2

(1)	比準価格算												7.18-	(太)	- 2	七地-2
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等		「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	の形	 可地 彡状	接面道路状況	子の主	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎070	田川	郡川崎町				底地	(,	ほほ) 形	 〔 台	西8.5 m県 北東5 m	道		((都) 80,200)
	- 1080	4										二方路				
b	川崎070	田川	郡川崎町				底地	(,	不整)	图形	南西6 m町	道		(〔都) 70,200)
	- 10803											二方路				
С	川崎070	C 田 <i>)</i>	郡川崎町				底地	(,	ほほ 形	台	北東5 m町 北西2.8 m 角地				〔都) 80,200)
	- 10902										۵+۴					- +n >
d	添田070		川郡添田町				更地	(ほほ 形	整	東4 m町道 無道路地			(〔都) 70,200)
e	- 10102	2														
	_							(•)						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正			に 定価格 円/㎡)	地域因のは	或要 北較		性定標準価 (円/㎡)	個別的比較	的要因の		査定価格 (円 / ㎡)
а		701)	100 [100.0]	[99.7] 100	100	100 [98.9]		9 210				9 210	街路	C	0.0	9, 240
b	(4,	549)	100.0] 100.0]	[99.7] 100	100 [/]	100		10,799)		8,210	_ 交通・ 接近 環境		0.0	8,210
С	()	100	[99.5]	100	_100			_100)			画地		0.0	·
d	(384	100.0]	100	100	100		9,441	100			8,429	行政	C	0.0	8,430
	,	865	[100.0]	100	[/]			7,440	[91			8,158	その他		0.0	8,160
е	()	 []	100		[]			<u>100</u>]				[100 .	<u>o</u>]	
NO	ア事情 イの内容 変	/月率	ウ標準化	補正の内部		1				工地垣	要因	の比較の内	訳		-	
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・持	近 0.0	環境		0.0	街路		0.0 交	通・接近	0.0	環境	0.0
	-	0.05	画地	-1.1	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 の他	0.0	L	
b			街路	0.0	交通・指	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 交	通・接近	+5.0	環境	+25.0
	-	0.07	画地	-30.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 ·の他	0.0	L	
С	正常 %	5/月	街路	0.0	 交通・持	5近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0 交	通・接近	+10.0	環境	+5.0
	-	0.07	画地	 -1.1	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0 ¦ 건	 の他	0.0	L	
d	正常 %	5/月	街路	0.0	 交通・持	登近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0 交	通・接近	+13.0	環境	-15.0
	-	0.08	 画地	-35.0	 ¦行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0 ك	 の他	0.0		
е	%	5/月	街路		<u> </u> 交通・指		環境		1	街路		交	通・接近		環境	
			 画地		 ¦行政		その	-		 行政		۔۔۔۔۔ ¦ ح	 ·の他		L	
ー オŀ	└──── 比準価格決	定のE	 里由		•		•						 比準価格:		5	3,250 円 / ㎡)

| 才比準価格決定の理由 [比準価格: 8,250円/㎡]

														7.14-3	(>1<)	_	•	0.00
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原個	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	战宅地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	号			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 [・] (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	付帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	対宅地化率	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)				1	上1友()	O価格 (円/㎡)	Pa	*した価格 (円 / n	n²)	₽X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比	較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ.	

(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	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円	(r-g)
法						()	()
	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	賃貸市場が未成熟で	あることから非適用				

(4)開発法による	5価格算	定内訳								
(4)-1 開発法の	D適用	する	しない	開到	発法を適用する場合(の理由				
収入の現価の	の総和	支出の	現価の総和		投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/㎡)	(m²)
開発法による	価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 川崎(県) - 2 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡川崎町大字川崎字柿添2667番6	2910000146781-0000
2	田川郡川崎町大字川崎字柿添2667番5	2910000146780-0000
3	田川郡川崎町大字川崎字柿添2667番11	2910000146786-0000
4	田川郡川崎町大字川崎字柿添2667番12	2910000146787-0000
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		

令和 7年 7月 25日提出 川崎(県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎(県) - 3	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額5,700,000 円1 ㎡当たりの価格14,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)	[令和 7年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	AT 75 70 40	/ r \/無物の毛***	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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					

(1) 基 準 地	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田川	郡川崎町	大字川	#####											
	T/.15			ハナハ	崎子水理:	シ167	0番5	外			地 (㎡		396)	法令	上の規	制等
	形状	敷地の利況	川用の現	周辺 況	型の土地の	利用の状	接面	面道路(の状況	供給 処理施 設状況	接	ー 要な交通施 近の状況	設との	(都) (70,20		
	長方形 1:2	住宅 W 2			主宅、店舗管 注宅地域	等が混在	東7 m 県道			水道	豊前	崎700 m		(その)他)	
(2)	 範囲	東 100 m	າ、西	100 m、	南 100	m、北	50 m	標準	準的使	 用	 住宅 [‡]	 也				
近 隣 -	標準的画地の形物	大等 「	間口 約	14	m、 奥征	亍 約	28 m	i、	見模		400 m	f程度、	形状 {	長方形		
地	地域的特性	特記 特に	ない			街 7 n	n県道		交通	豊前川	川崎駅	西方700 m	法令	対象	基準地	と同じ
域		事項 -				路 -			施設	} }			規制	1		
	地域要因の将 来予測											訳等の生活を て需要が弱・				
(3)最	長有効使用の判定	戸建住宅均	也						(4)	対象基 の個別 因		ない				
` '	監定評価の手法	取引事例と	比較法	比準価	格	1	4,400	円/r	'n	ഥ						
0))適用	収益還元法		収益価権			/	円/r								
		原価法 開発法		積算価権	格 こよる価格		/	円/r 円/r								
(6)市	万場の特性	ない。鉄道る。土地信	 園は川崎問 値駅やス∙ 価格が低イ	町及びそ ーパー等 位にある	その周辺市 等が徒歩圏 ることから	町村の既 にあり、 、新築戸	生活利(建でも	更性は 2 , 0	良好で 00万	あるが、 円~3 ,	地域約 0 0	的選好性が強 経済の低迷が 0万円程度で ら、需要自体) ら需要 ご建築 <i>t</i>	更は未た が可能で	だに弱さ	んでい
`´f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ほどではた 生活の利便	iいこと; [性、快i	から収記 適性がす	益価格は試 直視される	算せず、 ことから	比準価 現実のi	各のみら 市場性	の試算 を反映	となった した比準	_。近№ ■価格2	少しは見られ 隣地域は準草 が重視される 記の通り決定	全線道路 3 べきで	各沿いの	住宅地	!域で、
(8) 公規 示準 ²	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地		時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	比	別的 因の 較	の規	基準地 準価格 /㎡)	内 準 化	交通		域	街路 交通 環境	
価と 格し をた	公示価格	円/r	<u>[</u>]	100	100	[100]			祖				行政 の他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)	号 -	_ '	時点 修正	標準化補正	地域語の比較	比 要	別的 因の 較	の比	基準地 準価格 / ㎡)	A	街路交通環境	0.0 0.0 0.0	域	一 街路 交通 環境	-7.0 -9.0 +15.0
基の 準検 地討	4.4	地の価格 200 円/r		01.4]	100 [100.0]	100	[100		,	14,800	祖		0.0 0.0 0.0		行政 の他	0.0
(10) 対年 象標(基準)	ら が が年標準価格 の ・ 2 基準地が共		14,500 標準地等。		価 変 格 動 形 状			見とす	する過ご	陳化等か	ら不動	外部の市町村産市場は弱い	含んでに	1る。		
準準地の前が	討 代表標準地標準地番号 公示価格	標準地	半年間	- 円 / ㎡	成 況 要 因 の	要個別的		含んでは	おり、‡	也縁的選	好性も	あり、地価! 変動要因は!	は下落値	頂向にあ		

川崎(県) - 3 宅地-2

(1)	比準価格算	草定内]訳 					_								
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表示	取引時点	類 型	地積	(m²)	o}	画地 形状	接面道 状況		主要交通 没の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎 0 7 C		郡川崎町				底地	(ほり 方	ぎ正 形	北東5.8 北西4.5 南西5 m 南東2.5 四方路	m			(都) 80,200)
b	川崎070	田川	郡川崎町				底地	(ほり 方子	ぎ長 形	南西4.5	m町道			(都) 70,200)
	- 10903	3														
С	川崎070	田川	郡川崎町				更地	((ま) 方:	ぎ長 形	北東5 m 北西4.5				(都) 80,200)
	- 10806	6										角地				
d	川崎070	田川	郡川崎町				建付地	((ま) 方:	ぎ長 形	東6 m町	道			(都) 70,200)
	- 10898	3														
е								()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正		推(定価格 円 / ㎡)	地の	 域要 比較	格	 惟定標準(i (円/㎡)	面 個別 比輔	别的要因(^饺	D	査定価格 (円/㎡)
а	1	545) 575	100 [100.0]	[99.7] 100	100	100 [72.1]		10,475	<u>10</u>	0 3.5]		14,2	街路 52 _{交通}		0.0	14,300
b	()	_100	[99.6]	_100	_100			_10				接近	(0.0	
_	9,	044	100.0]	100	100	100		9,482	10	9.9]		13,5			0.0	13,600
С	12,	888	[100.0]	[100.0] 100	[/]	[102.0]		12,635		3.8]		15,0	78		0.0	15,100
d	((122	100	[100.0] 100	100	100 [100.0]		10 100	10			14,5	一 行政 06 そのf		0.0	14 500
e	(422	[100.0] _100_		[100.0] _100	_100		18,422	_10			14,5	201	[100.	\vdash	14,500
				100		[]			[]	-	1-11-+		100		
NO	ア事情 イの内容 変			補正の内記	К					工地	 要达	の比較の	内訳			
а			街路	0.0	交通・接	接近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	Í -1.0	環境	-25.0
	-	0.07	画地	-27.9	 	0.0	その	 他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
b	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	8近 0.0	環境		0.0	街路		-3.0	交通・接近	± +3.0	環境	-30.0
	-	0.07	画地	-5.0	└	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0	L	
С	正常 %	/月	街路	0.0	文通・接	6近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・接近	ī -5.0	環境	-10.0
		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			街路	0.0	交通・接	6近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・接近	ī -5.0	環境	+35.0
		0.00	画地	0.0		0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		交通・接	接近	環境			街路		 	交通・接近	Í	環境	
			画地				その	 他		行政		L 	その他		L	
オ	· 上準価格決	定の現	里由									<u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	〔比準価格	·:	14	4,400 円 / ㎡)

														7.14-3	(>1<)	•		0.00
(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	定地	内等に存	し原 [・]	価法の適用が	可能なり	場合(の価格										
ì	造成事例番·	무			-			所在及	び地番									
343	素地の取得 (円/		事情補	ÎE	時点修正		の価格	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準	化補正	時点値	多正		正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			100 []	100							<u>10</u>	<u>0</u>]]			
1	寸帯費用		標準化	/補正	時点修正			費用の補修	植	i効宅地化率 とした価格	をで	地域:	要因のは	比 個別的 比較	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/	m²)					上1安()	O価格 (円/㎡)	PAT	で (円/n	n²)	¥X		LL#X			(F	円/㎡)
			<u>100</u>]	100					(%)	<u>10</u>]	<u> </u>]			
7	熟成度修正]]	/ 100				積算	価格				円 / m²				
内記	沢																	
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成工	標準化補正				月至	率変動 率	付帯	標準化	補正				月率	变動率
			% / 月	事費						% / 月	費用							% / 月
地地	域要因の比!	· 較		街路	<u> </u>	3	交通	・接近		環境			行政			その他	ļ.	

(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			
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)
法						()	()
	収益価格		円 (円/m²)			
	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	賃貸市場が未成熟で	であることから非適用				

(4)開発	法による価格算法	定内訳								
(4)-1	開発法の適用	する	しない	開発		の理由				
収入	の現価の総和	支出の野	見価の総和]	投下資本収益率	販う	売単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)		(F	円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発法	まによる価格				円 (円/㎡)			

4 不動産ID 川崎(県) - 3 宅地-7

Νo	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡川崎町大字川崎字水通シ1670番5	2910000144366-0000
2	田川郡川崎町大字川崎字水通シ1670番9	2910000144370-0000
3	田川郡川崎町大字川崎字石ヶ坪1723番2	2910000144696-0000
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22 23		
23		
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		

令和 7年 7月 25日提出 川崎(県) 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎(県) 5 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額 36,800,000 円 1 ㎡当たりの価格 21,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 18日	(6)路	[令和 7年1月]	円 / m²
	A 472 - 472 - 172 - 172	/ = \ /#\h = /#\	T-14 /T-15	線	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 7月 1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 i	鑑定評価額の決定	いほ田の女日										
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	がに 田川郡川川	崎町大字田	原字八反田	115	8番1外			地積 (㎡)	1	735)	法令上の規制等
地地	形状	敷地の利用の況)現 周辺 況	口の土地の利	削用の状	接面道路	の状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70,200)
	長方形 1:2	店舗兼作業所 S 2		いに沿道サ 語舗等が多く 美地域		北東10 m 県道		水道	池尻650) m		(その他)
(2)	範囲	東 100 m、西	100 m、	南 400 r	n、北	200 m	準的使用	用 沿道	サービス	ス施設用は		
近	標準的画地の形状	大等 間口	約 28	28 m、 奥行 約 60 m、 規模 1,700						建度、	形状!	長方形
隣 - 地	地域的特性	特記・特にない			街 10	m県道	池尻馬		650 m	法令	対象基準地と同じ	
域		事項			路!		施設	ŧ			規制	
	地域要因の将 来予測											ではあるが、沿線に 傾向と予測した。
(3) 聶	侵有効使用の判定	沿道サービス加	色設用地	、一の個別的					R基準地 間別的要			
` '	監定評価の手法 NATE	取引事例比較法	比準価村	格	21,400 円/㎡ 因							
0.)適用	収益還元法	収益価権		1	6,000 円/						
		原価法	積算価格			/ 円/						
		開発法		こよる価格	T-1	/ 円/			134500	_ \0 * 11		
(6)市	5場の特性	地域で、田原交	差点周辺に れるもの0	こは集客力の D、収益目的	りある店舗 9の賃貸	舗が立地し、 需要は非常に	繁華性	は比較的 自用の]良好でる)店舗が!	ある。店舗 まとんど ^っ	舗等の主	施設等が見られる商業 Eな需要者は地域外か 規模はバラツキがあ
育	ば算価格の調整・ 能証及び鑑定評価 頭の決定の理由	位となった。	·方取引数か む。従って	が増えつつは て、本件では	、その影響から賃料もやや低廉となり、 つつあり、若干回復傾向となってきてい 件では現実市場を適切に反映していると を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決				商業地の	の市場性を	を反映し	ノた比準価格は実証的
(8) 公規· 示準:	代表標準地 価 標準地番号 格	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域 因のb 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境			地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	公示価格		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
をた		円 / m ²	100	[]	[]				-	その他		
(9) 指か 定ら	指定基準地番 	号 -	時点 修正	標準化 補正	地域 因の比 較		の比		標 内準 訳 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前年指定基準		[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円 / mí	100	[]	[]	<u></u>				その他		
(10) 対年			00 円 / ㎡	価 変	要因					部の市町市場は弱		人口減少や高齢化等を Nる。
象標 基準 準価	・ 2 基準地が共 である場合の検討 計 代表標準地	通地点(代表標準地 標準地	3等と同一地	成 況								5準幹線道路沿いの商 ばい傾向と判断した。
地格の等がか	公示価格	0.000 344	- 円/㎡	要 因 (7)	因 「個別的」				かと判断した。			
前か	変動率 年間	0.0 % 半年	干间	% の	- 							

NO	取引車	F	近左乃75世	 b番並びに	「什足事?	取引時	米百	地積		ī	11 +#h	按而流	タク	主要多	5.通佐	法令上の規
NO	取引事 例番号		当住及び担	出出いて	* 住店农力	点	類型	↓也有具	(m²)	の刑	画地 彡状	接面道状況	単的の	主要を設め状	況	制等
а	田川070	田川	川市				更地	(,	方形	f長 彡	西3.2 m	市道			商業 (90,240)
_	- 1052															(to)
b	田川070		川市				更地	(,	方形	t長 彡	東7.1 m	巾追			(都) (70,200)
С	田川070	_	川市				底地	(,	おうだった	手 手 手	北東7.5	m市道			(都) (70,200)
	- 1050	8														
d	田川070	C 田J	川市				建付地	(,	不整)	 隆形	北5.5 m	市道			(都)商業 (90,330)
_	- 1040	3														
е	-							(,)						
NO	取引価(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 / ㎡)	地域因のは	或要 北較	 格	性定標準((円/㎡)	西 (固別的要 北較	因の	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[100.1]	100	100		00.070	100			04.0	街		0.0	04.000
b	(655	100.0]	100 [100.0]	100	[100.0]		22,678	100			21,8	48 交i 接i	通・ 斤	0.0	21,800
	16,	418	[100.0]	100	[/]			18,242	[87			20,8			0.0	20,800
С	1.	000)	100 [100.0]	[100.6] 100	<u>100</u> [/]	100 [95.0]		21,179	100 [100			21,0	11 画	也	0.0	21,000
d	()	100.03	[100.8]	100	100		21,175	_100			21,0	·· 行i	攺	0.0	21,000
		682	[100.0]	100	[100.0]			30,845	[134			22,8	99 その	の他	0.0	22,900
e	()	 []	100	<u>100</u>	[]			<u>100</u>						00.0] 00	
NO	ア事情の内容変	/月率	ウ標準化	補正の内記		, ,					数要 因	の比較の	内訳			
	の内台を	之 劉 榮														
а			街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-11.0	交通・持	妾近 +5	.0 環	^竟 +10.0
	+	0.03	画地	0.0	¦行政 '	0.0	その	他	0.0	行政		+1.0	その他	0	.0	
b	正常 9	6/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-4.0	交通・技	_{妾近 -4}	.0 環境	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
		0.00	画地	-10.0	 行政	0.0	その	 他	0.0	 行政		0.0	その他	0	.0	
c	正常 %	6/月	街路		 交通・接		環境		0.0	街路		-4.0	交通・持	 妾近 ₊₅	.0 環境	 竟 0.0
	+	0.06	 画地		 ¦行政		その		-	 行政		i	その他		.0	
d	正常 %	6/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路			交通・持		.0 場場	
		0.08			 行政		\ \ そ の			 行政		1	その他			+აɔ.l.
e	9/	6/月	街路	-3.0	文通・接		環境		0.0	街路		+3.0	交通・技		.0 環境	 竞
			 画地		 ¦行政		しての			 行政		 !	その他			
							00						تارب د			

_														
(2)	積算価格算	章定内	訳											
(2)	-1 原信	西法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のか	こめ						
(2)	-2 造原	戊宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	な場合の	の価格							
ì	造成事例番	:号			-		所在及7	び地番						
1	素地の取得 (円/		事情補	証	時点修正	の価材	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	ว๋)	標準化補正	時点修正		き成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	/補正	時点修正	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)		効宅地化率 した価格 (円/m		地域要因の比 較	個別的要 比較	要因の 耳	写調達原価 (円/㎡)
			<u>100</u>	<u>)</u>	100				(%)	<u>100</u> []	<u>[</u>	1	
Ę	熟成度修正		[]	/ 100			積算化	西格		F] / m²	'	
内記	沢						1							
素地	事情の 内容	月率	変動率	造成	標準化補正			月率	変動 率	付帯	標準化補正			月率変動率
			% / 月	工事費					% / 月	費用				% / 月
地址	· 或要因の比	.較		街路	各	交通	・接近		環境		行政	•	その他	<u> </u>

(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 建物に帰属する 純収益 土地に帰属する 純収益 未収入期間修正 後の純収益 総収益 総費用 純収益 還元利回り 直 (円) (円) (円) (円) (円) (円) (r-g) 接 法 (0.9781) (4.0 0.4) 8,697,415 10,939,967 2,242,552 7,673,800 1,023,615 3.6 % 1,001,198 収益価格 16,000 円/㎡) 27,811,056 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

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

(3)-	2 想定建	関物の物	犬況														
		用	途		建築ī	面積		(m²)		構造・「	階層		延床	面積		(m²)	
店舗	İ						660.	00	L S	1 1	F					660.00	
公	法上の規	制等															
用途	地域等		基準建蔽	率等	指定容和	責率	基準容	存率等	地積		間口	・奥行		前面道路、	幅員等		
(都	()			70 %		200 %		200 %		1,735 m²	28	.0 mx (61 () m	前面道路:			.0 m
						200 70		200 70						特定道路ま	での距離	:	m
想	定建物の)概要	一棟貸し	を想え	定					有効率 の理由	1	00.0 %	一棟貸	しのため			
(3)-	3 総収益	算出 内	 引訳														
	階層	用设	È	床面	ī積	 有効 率	有效	加面積	1㎡当 支払賃	 áたり月額 ঋ	F]額支払賃	手料	a保証金等(月数	效) a保	正金等	(円)
ı	伯僧				(m²)	- (%)		(m²)	(円)	1-1		((円)	b権利金等(月数	数) b権	利金等	(円)
		rt= 4±			660.00	100.0		660.00		4 200		047	400	4.0)	3,669	,600
1	~ 1	店舗			660.00	100.0		660.00		1,390		917	,400	2.0)	1,834	,800
	~																
	~																
	~																
	~																
					000 00	400.0		000 00				047	400			3,669	,600
	計				660.00	100.0		660.00				917	,400			1,834	,800
	額支払賃										400	円 × 12			1	1,008,80	
	共益費(管		- **					円/m²x m²x 12ケ月 =									0円
	•		の算出根拠 車場使用料					 円/台 × 台× 12 ケ 月+							=		0 円
			根拠、金額				數金	こて担保				Д х 12	773'				0円
	室等によ			~,			75% 332 1		008,800			5.0	%				- 13
			A(%) + (x 空	室率B((%))	+			円×			% =			550,44	10 円
以	上計	+ a+													1	0,458,36	80 円
			益(空室損失						600 円 ×		.0 %			00 % =		34,86	31 円
権	利金等の)運用記	益及び償却	額(空室	室損失考	慮後)		償却 ⁴ 1,834,	∓数(800 円 ×		年) .0 %	運用利 x		1.00 %) 0.2563 =		446,74	16 円
そ	の他の収え	∖に係る	保証金等の	運用益	(空室損失	考慮後)			円 ×	(%	×		% =			0 円
総	収益	+	+ +						10,9	39,967 円		(6,305	円/㎡)		
(3)-	4 1 m²≌	たりの)月額支払	賃料の	算出根拠	T	()	内は支持	公賃料								
NO	事例番	:号	事例の 実質賃料 (円/	-	事情补正	浦 時,	点修	標準化 補正	建物 差修正		域要 比較	基準降 格差修]		定実質賃料円/㎡)	基準地	!基準階の	の賃料
а	-		()	<u>100</u>		0	<u>100</u> []] [<u>)</u>	100 [対象基準 月額実	階の 質賃料 1,454「	円/㎡
b	-		()	<u>100</u>		0	100 []	<u>100</u>] [<u>)</u>	100]		月額支 (払賃料 1,390「	円/㎡)
С	-		()				100	100] [<u>)</u>	100	1		基準階	1 F	В

				,		
(3)-5 総費用算出内訳						
項目	¥	ミ額相当額		算 出 根 拠		
修繕費		488,000 P	9	122,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		440,352 P	9	11,008,800 × 4.0	%	
Λ.ΤΠ.Λ.÷Π	土地	216,200 P	9	查定額		
公租公課	建物	854,000 P	9	122,000,000 × 50.0 %	x 14.00	/ 1000
損害保険料		122,000 P	9	122,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		122,000 P	9	122,000,000 × 0.10	%	
その他費用		0 P	9			
総費用						
~		2,242,552	9	(1,293 円/㎡)	(経費率	20.5 %
3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 %)	g:賃料の変動率		0.4 %
a:躯体割合(躯体価格÷ 建物	等価格)	40 %)	n a:躯体の経済的耐用年数		45 年
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 %)	n b:仕上の経済的耐用年数		25 年
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 %	,	n c : 設備の経済的耐用年数		15 年
m:未収入期間		0.5 年	:	: 未収入期間を考慮した修正率	().9781
(3)-7 建物等に帰属する純収益						
項目	查	定額		算出根拠		
建物等の初期投資額		122,000,000 円		_ ,	設計監理	
				179,000 円 / ㎡x 660.00 r 躯体部分 仕上部分	m²x (100%+	3.00 %) 設備部分
元利逓増償還率 ————————————————————————————————————		0.0629			+ 0.0877 ×	
建物等に帰属する純収益 ×	(7,673,800 円 4,423 円/㎡				
(3)-8 土地に帰属する純収益		1,120 137 111	,			
総収益					10,939,967	円
総費用					2,242,552	円
純収益 -					8,697,415	
建物等に帰属する純収益					7,673,800	
土地に帰属する純収益 -					1,023,615	
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				1,001,198	
×				(577	円/m²
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り	(r-g) 3.6 %)			
		27,811,056 円]	(16,000	円 / m²

4 不動産ID 川崎(県) 5 - 1 宅地-7

Νο	所在及び地番	不動産ID
1	田川郡川崎町大字田原字八反田1158番1	2910000158075-0000
2	田川郡川崎町大字田原字八反田1158番4	2910000158078-0000
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		
46		
47		
48		
49		
50 供老		
備考		

令和 7年 7月 25日提出 川崎(県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉不動産鑑定士事務所
川崎(県) 9 - 1	福岡県	福岡第2	氏名	不動産鑑定士 杉 孝一

鑑定評価額 67,000,000 円 1 ㎡当たりの価格 4,500 円/m² 1 基本的事項 (6) [令和 7年1月] 円 / m² (1)価格時点 令和 7年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 7年 7月 18日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 7年 7月 1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 郷定誕価類の決定の理由の要旨

2	鑑定評価額の決定	『の理由の要旨							
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	がに 田川郡川崎	町大字田原字勘田	3 5 1 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	番 2 5 外			地積 14, (㎡) (893 法令上の規制等
地	形状	敷地の利用の現況	見 周辺の土地の 況	D利用の状	接面道路(の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設 接近の状況	役との (都) (70,200)
	台形 1:3	倉庫 S 1	中小工場のほか 店舗等が混在す 域	る工業地	北西9.5 m 町道、 三方路		水道	池尻2.2 km	(その他)
(0)	公田	± 400	100 = 10			淮 55 / 丰 5		T-1814	(80,200)
(2) 近	ණ囲 標準的画地の形状	東 100 m、西 大等 間口 :		0 m、北 l行 約					形状 長方形
隣	地域的特性	特記・特にない	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	街 9.		交通		プログ :::: 至/文、	法令「対象基準地と同じ
地域		事項		路 .	J, <u>~</u>	施設		(5/4/3=1= 14	規制
-	地域要因の将 来予測			─┴───┴ 美地域であり		」)ほか、	周辺に		└────────── 葬儀場等も見られる。地域 5り、地価は上昇傾向。
(3)晶	最有効使用の判定	中小工場地				` '	対象基準 の個別的	三方路	0.0
I \ / · ·	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	4	ŀ,500 円/r	'n	因		
0	D適用	収益還元法	収益価格		/ 円/r	'n			
		原価法	積算価格		/ 円/r	'n			
		開発法	開発法による価値	***	/ 円/r				
(6) ਜ	5場の特性	行う運輸業者等の人の	D事業法人が中心と とした筑豊地区には	となると考え Sいては工業	えられる。コ 美地需要が強	ロナ禍 (含みで)	等を契機 隹移して	とする近年のネッ いる。近隣地域は	て施設買収、用地取得等を ト通販活況等の影響もあり 周辺に大規模店舗や葬儀場 は上昇傾向にある。
) 木	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	の試算となった。とから現実の市場	近隣地域のような	な工業地域に 準価格が重視	こおいては輸 見されるべき	送手段/ である。	への接近 従って	性や関連企業との、このように信頼	は試算せず、比準価格のみ 位置関係等が重視されるこ 性に富む比準価格を中心に
(8) 公規 示準	格	標準地	時点 標準化 修正 補正	が 地域要 因の比 較		の規		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
価と 格し	小元加隆]] 100	100	[]			補画地正行政	因 行政 その他
恰し をた		円 / ㎡	100 []	[]	100			正 行政 その他	ての他
(9) 指か 定ら		号 -	時点 標準化 修正 補正	が 地域要 因の比 較		の比		標 街路 内 準 交通 訳 化 環境	地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検	前生指定長準	地の価格 [] 100	100	[]			補 画地 正 行政	因 行政 その他
年校 地討		円/㎡	100 []	[]	100			その他	C 07 lB
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格) 円/m *** - *	安 医 医	原因とす	する過疎	化等か!	ら不動産市場は弱き	
基準 準価 地格	検 である場合の検討 討 代表標準地 標準地番号				連の旺盛	盛な土地	需要に発	を引され、地価は上	5るが、上記のような物流関 -昇傾向となっている。
の等 前か	公示価格	+1.1 % 半年	円/㎡ 因	要医		以要因に	-特段の影	影響を与える変動要	医因は特に認められない。

(1)	Lと淮/而t女育	当中市	i ≐ D													
(1)	比準価格算	异 正内	陆													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	示 取引時 点	類型	地積	(m²)	画の形		接面道路状況		要交通が の状況	色	法令上の規 制等
а	田川070	СШ	川市				更地	(,	ほぼ) 方形	北	東12 mr 東16 m	市道			(都)工専 70,200)
	- 1010	2									角	地				
b	田川070	C 田J	川市				更地	(,	不整	形北	17 m市ນ	首		((都) 70,200)
	- 1010	1														
С	嘉麻7C		麻市				建付 地	(不整	形北	東6.7 m	市道			(都) 70,200)
ŀ.	- 60									<u> </u>	-, 1-		1			
d	対田7C - 1040		都郡 苅田町				更地	(長方 	形 接	面道路な				Ľ専 60,200)
e	- 1040.	_														
	-							()						
NO	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付え価の補具			定価格 円/㎡)	地域	或要 北較	推定格(円	:標準価 /m²)	個別的比較	 内要因の)	査定価格 (円/㎡)
а	(4,	060	100 [100.0]	[100.0] 100	100			5,833) 6.4]		4,276	街路交通・		.0	4,280
b	()	100	[100.0]	_100	100			_100				接近	0	.0	
Ŀ	6,	049	[100.0]	100	[/] [90.3]		6,699	_	5.5]		4,908			.0 _	4,910
C	4,	640	100 [100.0]	[100.7] 100	100 [100.0	_ <u>100</u>] [95.0]		4,918		_		4,322	画地	0	.0	4,320
d	()	100	[100.2]	_100	100			_100				一行政	0	.0	
L	5,	630	[100.0]	100	-] [90.0]		6,268	_	3.4]		4,529	その他		.0	4,530
e	(1		100	100 [_ <u> 100 </u>			<u>100</u>]				[100.0	ן ני	
NO	ア事情 1	7月率								-	要因のは	 比較の内	 訳			
	の内容 変	ど 動半														
а	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境	-	10.0	街路	+	-1.0 ^交	逐通・接近	0.0	環境	+35.0
		0.00	画地	-22.7	 行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	: の他	0.0		
b	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・	接近 0.0	環境		-5.0 ¹	街路	+	-3.0 ^交	€通・接近	-4.0	環境	+38.0
		0.00	 画地	 -5.0	├		その		0.0	 行政		0.0	 : の他	0.0		
c	正常 %	6/月	街路	0.0	 交通・		環境			街路		-	逐通・接近		環境	+15.0
	+	-0.10	 画地	 -5.0	¦行政		 - そ の		-	 行政		Ĺ _	 : の他	0.0		
d	正常 9	6/月	街路		交通・		環境			街路		!	逐通・接近		環境	+37.0
	+	-0.03	 画地		¦行政		その		-	 行政		L _	 - の他	0.0		
е	9/	6/月	街路		交通・		環境			街路			逐通・接近		環境	
			 画地		 行政		その	· 他		 行政		- 	 : の他	i		
オ	L 比準価格決	定のE	 里由		1		ı					(比準価格:		4	I,500 円 / ㎡)

											/ · i wei (>i <)	, 5	1 0,00	
(2)	積算価格算定	E内訳												
(2)-1 原価法が適用できない場合その理由					既成	既成市街地のため								
(2)	-2 造成宅	地内等に存	し原信	西法の適用が可能	能な場合の	の価格								
ì	造成事例番号			-		所在及7	ゾ地番							
3	素地の取得価 (円/㎡		証	時点修正	の価権	の補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n²)	標準化補正	時点修正	道	造成工事費の補 多正後の価格 (円/㎡)	
]	100						<u>100</u> []	[] 100			
1	寸帯費用	標準化	/補正	時点修正		費用の補修		効宅地化率 した価格	ヹで	地域要因の比 較	個別的要 比較	因の 🏻 🏴	耳調達原価	
	(円/㎡)			正復(の価格 (円/㎡)	际	したiiiifith (円/n	n²)	₹X	LL#X		(円/m²)	
		<u>100</u>]	100				(%)	<u>100</u> []	100			
Í	热成度修正	[]	/ 100			積算值	西格		Р	g / ㎡			
内記	沢													
素地	事情の 月 内容	率変動率	成	標準化補正			月率	変動率	付帯	標準化補正			月率変動率	
		% / 月	事費					% / 月	費用				% / 月	
地域要因の比較 街路			交通	交通・接近		環境		行政		その他	<u> </u>			

(3)	又益価格算定内訳									
(3)	(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									
_	総収益	総費用	純収益	建物に帰属する 純収益	土地に帰属する 純収益	未収入期間修正 後の純収益	還元利回り			
直接	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(r-g)			
法						()	()			
	収益価格		m (m / ² \			%			
	NIII III II		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 賃貸市場が未成熟であることから非適用										

(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	の理由				
収入	入の現価の総和	支出の現価の総	和	投下資本収益率	販う	も単価(住宅)	分譲可能床面積	建築工事費	延床面積
	(円)	((円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)
開発	法による価格			円 (円/㎡)			

4 不動産ID 川崎(県) 9 - 1 宅地-7

2 3 4	所在及び地番 田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦 3 5 1番 2 5 田川郡川崎町大字池尻字大谷 1 3 1 3番 2 7	不動産ID 2910000155781-0000 2910000135361-0000
2 3 4		
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		