別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
川崎(県)　－ 1　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
川崎(県)　－ 1	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	1,040,000 円	１㎡当たりの価格	6,400 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字安眞木字朝倉４７３３番１７		②地積（㎡）	163 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	正方形 1：1	住宅 Ｗ 1	一般住宅及び農家住宅が混在する旧来からの住宅地域	南東4.5 m 町道	水道	豊前川崎3.8 km

（都）
(70,200)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　300ｍ、南　200ｍ、北　600ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、　奥行　約　15 m、　規模　200 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：４．５m町道　／　交通施設：豊前川崎駅　南方3.8 km　／　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる既成の住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。需要は弱く、地価は依然としてやや下落傾向であると予測する。		

(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	比準価格　6,400　円／㎡
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及び隣接市町などの郊外の既成住宅地域。需要者の中心は主として地元の居住者や農業従事者等に限定され、地縁性が強く他地域からの流入は少ない。鉄道駅や買回り品等、生活利便性に劣る村落性を帯びた住宅地域で不動産の取引は低調である。中心となる価格帯は個別の事情でまちまちであるが、１６０㎡程度の土地で概ね１００万円前後が標準的と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有の戸建住宅を主体とした住宅地域であり、賃貸市場が認められないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は主として自用の戸建住宅地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳		
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標準化補正	地域要因
								街路	街路
								交通	交通
								環境	環境
								画地	行政
								行政	その他
								その他	

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 川崎(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳				
	前年指定基準地の価格 8,250 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [128.9]	[100.0] / 100	6,360		標準化補正		地域要因	
								街路	0.0	街路	+5.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+18.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　6,450 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	人口減少率、高齢化率とも高く、不動産需要は弱い。取引件数、建築着工は、年度の増減はあるが概ね横ばいで推移。
			（地域要因）	町中心部より遠く離れた郊外の既成住宅地域であり、需要は乏しく、地価は依然として弱含み傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (70,200)
b	川崎０８Ｃ - 10702	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ台形	北東8.5 m町道		(都) (70,200)
c	大任０８Ｃ - 10402	田川郡大任町		建付地	( )	不整形	北5 m町道		準都計 (70,200)
d	香春０８Ｃ - 11199	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	南4 m町道 北東2 m 角地		準都計 (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,207	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [75.8]	10,827	100 [163.0]	6,642	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0]/100	6,640
b	( ) 9,706	100 [100.0]	[99.1] 100	100 [／]	100 [100.0]	9,619	100 [150.3]	6,400		6,400
c	( ) 4,849	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [64.8]	7,483	100 [115.0]	6,507		6,510
d	( ) 6,917	100 [100.0]	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [93.9]	7,293	100 [116.6]	6,255		6,260
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +39.0
			画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +4.0	環境 +39.0
			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 +1.0	交通・接近 -1.0	環境 +15.0
			画地 -35.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.08	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +8.0	環境 +8.0
			画地 -6.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**6,400** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	村落性を帯びた郊外の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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
川崎(県)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
川崎(県)　－ 2	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	5,440,000 円	１㎡当たりの価格	8,200 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字川崎字柿添２６６７番６外		②地積(㎡)	663 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,200) （その他）
	台形 1.5：1	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅等が見られる住宅地域	西8.5 m 県道	水道	豊前川崎1.8 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　26 m、奥行　約　23 m、規模　600 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：８．５m県道　交通施設：豊前川崎駅　南西方 1.8 km　法令規制：(都) (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	背後に農地が広がる準幹線沿いの既成の住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。需要は弱く、地価は依然としてやや下落傾向であると予測する。		

(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	比準価格	8,200 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡
(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及び隣接市町などの郊外の既成住宅地域。需要者の中心は主として地元の居住者や農業従事者等に限定され、地縁性が強く他地域からの流入は少ない。町中心部や鉄道駅へ徒歩圏外の村落性を帯びた住宅地域で不動産の取引は低調である。中心となる価格帯は個別の事情でまちまちであるが、６６０㎡程度の土地で概ね５５０万円前後が標準的と思料される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己所有の戸建住宅を主体とした住宅地域であり、賃貸市場が認められないため、収益価格は試算しなかった。比準価格は主として自用の戸建住宅地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因：街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,250 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口減少率、高齢化率とも高く、不動産需要は弱い。取引件数、建築着工は、年度の増減はあるが概ね横ばいで推移。
			地域要因：背後に農地が広がる村落性を帯びた既成住宅地域であり、需要は乏しく、地価は依然として弱含み傾向で推移している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (70,200)
b	川崎０８Ｃ - 10702	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ台形	北東8.5 m町道		(都) (70,200)
c	添田０８Ｃ - 10607	田川郡添田町		更地	( )	ほぼ長方形	東3.4 m町道		(都) (70,200)
d	添田０８Ｃ - 10603	田川郡添田町		建付地	( )	ほぼ長方形	北5.1 m町道 西5.1 m 準角地		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,207	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.8]	10,827	100 / [130.3]	8,309	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	8,310
b	( ) 9,706	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,619	100 / [118.8]	8,097		8,100
c	( ) 9,731	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,702	100 / [121.1]	8,012		8,010
d	( ) 5,701	100 / [100.0]	[99.5] / 100	100 / [60.0]	100 / [102.0]	9,269	100 / [108.8]	8,519		8,520
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 -3.0	交通・接近 +11.0	環境 +21.0
			画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 0.0	環境 +20.0
			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 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -6.0	交通・接近 +12.0	環境 +15.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.06	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 +10.0
			画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　8,200 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
川崎(県)　－ 3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴健不動産鑑定
川崎(県)　－ 3	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　鈴木　健二

鑑定評価額	5,660,000 円	１㎡当たりの価格	14,300 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字川崎字水通シ１６７０番５外		②地積(㎡)	396 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する住宅地域	東7 m 県道	水道	豊前川崎700 m

（都）
(70,200)

（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　14 m、奥行　約　28 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：7m県道　交通施設：豊前川崎駅　西方700 m　法令規制：（都）(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	準幹線沿いの既成の住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測される。鉄道駅や役場は徒歩圏内であるが需要は弱く、地価は依然としてやや下落傾向であると予測する。		

(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	比準価格	14,300 円／㎡
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及び隣接市町などの既成住宅地域。需要者の中心は主として地元の居住者や自営業者等に限定され、地縁性が強く他地域からの流入は少ない。鉄道駅や役場へは徒歩圏内であるが需要は弱く、不動産の取引は低調である。中心となる価格帯は個別の事情でまちまちであるが、４００㎡程度の土地で概ね５５０万円前後が標準的と思料される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部店舗も見受けられるが、自己所有の住宅を主体とした地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は主として自用の戸建住宅地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、指定基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 田川(県)　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 14,400 円／㎡	[100.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.6]	[100.0] / 100	14,600		標　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 　その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地　街路 域　交通 要　環境 因　行政 　その他	-4.0 -9.0 +14.0 0.0 0.0

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　14,400 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.7 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	人口減少率、高齢化率とも高く、不動産需要は弱い。取引件数、建築着工は、年度の増減はあるが概ね横ばいで推移。
			（地域要因）	鉄道駅や役場は徒歩圏内であるが地縁的選考性が強いことから需要は総じて弱い。地価は依然として弱含み傾向で推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	川崎０８Ｃ - 10706	田川郡川崎町		建付地	( )	不整形	北西5.9 m町道 北東3.3 m 二方路		(都) (70,200)
b	川崎０８Ｃ - 10702	田川郡川崎町		更地	( )	ほぼ台形	北東8.5 m町道		(都) (70,200)
c	川崎０８Ｃ - 10704	田川郡川崎町		建付地	( )	ほぼ整形	北東5 m町道 南東5 m 角地		(都) (80,200)
d	添田０８Ｃ - 10606	田川郡添田町		建付地	( )	不整形	東3.4 m町道 北西3 m 南西2.5 m 三方路		(都) (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 8,207	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [75.8]	10,827	100 / [75.7]	14,303	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] / 100	14,300
b	( ) 9,706	100 / [100.0]	[99.1] / 100	100 / [／]	100 / [100.0]	9,619	100 / [69.0]	13,941		13,900
c	( ) 10,914	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [81.6]	13,375	100 / [93.7]	14,274		14,300
d	( ) 10,782	100 / [100.0]	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [92.1]	11,672	100 / [78.3]	14,907		14,900
e	( )	100 / [ ]	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]		100 / [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +3.0	環境 -25.0
			画地 -24.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.10	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 -8.0	環境 -25.0
			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 -3.0	交通・接近 +5.0	環境 -8.0
			画地 -18.4	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%／月 -0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -5.0	交通・接近 +3.0	環境 -20.0
			画地 -3.1	行政 0.0	その他 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**14,300** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号		②所在及び地番	

③素地の取得価格（円／㎡）	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格（円／㎡）	⑦造成工事費（円／㎡）	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用（円／㎡）	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格（円／㎡）	⑮有効宅地化率で除した価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価（円／㎡）
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正	[　　] / 100	⑳積算価格	円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益（円）	②総費用（円）	③純収益（円）	④建物に帰属する純収益（円）	⑤土地に帰属する純収益（円）	⑥未収入期間修正後の純収益（円）	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %
	⑧収益価格	円　（　　円／㎡）					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	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	

①収入の現価の総和（円）	②支出の現価の総和（円）	③投下資本収益率（%）	④販売単価（住宅）（円／㎡）	⑤分譲可能床面積（㎡）	⑥建築工事費（円／㎡）	⑦延床面積（㎡）

⑧開発法による価格	円　（　　円／㎡）

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	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		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 8 年　7 月　24 日提出
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	鈴健不動産鑑定
川崎(県)　５ － １	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字田原字八反田１１５８番１外		②地積(㎡)	1,735 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	長方形 1：2	店舗兼作業所 Ｓ 2	県道沿いに沿道サービス型の店舗等が多く見られる商業地域	北東10 m 県道	水道	池尻650 m

(都)
(70,200)
（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　400ｍ、北　200ｍ	②標準的使用	沿道サービス施設用地
	③標準的画地の形状等	間口　約　28 m、　奥行　約　60 m、　規模　1,700 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：１０m県道　／　交通施設：池尻駅　南東方650 m　／　法令規制：(都)(70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	沿道型店舗を主体とした県道沿いの商業地域であり、地域の状況に特段の変化はないが一部店舗の集積が徐々に見受けられる。路線商業地域として一定の需要が見込まれ、今後とも地価は安定的に推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	沿道サービス施設用地	(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	21,400 円／㎡
	収益還元法	収益価格	14,600 円／㎡
	原価法	積算価格	／ 円／㎡
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及びその周辺市町の商業地域である。需要者の中心は、主として沿道型店舗の出店を目論む企業法人や不動産業者等である。田原交差点周辺は集客力のある店舗が立地し、繁華性は比較的良好である。需要の中心となる価格帯は土地の規模、用途等によりバラツキが認められものと思料され、中心となる価格帯は見出し難い。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例から求められた市場の実態を反映した価格である。一方収益価格は対象基準地上に店舗の建築賃貸を想定し試算したが、路線商業地にその特性が認められる元本と果実との希薄性等から比準価格より低位に求められた。よって本件においては、取引市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、前年基準地価格との均衡及び周辺地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　21,200 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	人口減少率、高齢化率とも高く、不動産需要は弱い。取引件数、建築着工は、年度の増減はあるが概ね横ばいで推移。
			(地域要因)	沿道型店舗が集積する路線商業地域として熟成しており、一定の需要が見込まれる。地価は概ね横ばい傾向で推移。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積 (㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	田川０８Ｃ - 10509	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西8 m県道		(都) (70,200)
b	田川０８Ｃ - 10413	田川市		建付地	( )	ほぼ整形	南西15 m県道 東3 m 二方路		(都) １住居 (70,200)
c	添田０８Ｃ - 10602	田川郡添田町		更地	( )	長方形	北7.8 m県道 東4.8 m 角地		(都) (80,200)
d	香春０８Ｃ - 11196	田川郡香春町		建付地	( )	不整形	北西22 m国道 北東9 m 角地		準都計 (80,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格 (円／㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格 (円／㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格 (円／㎡)
a	( ) 36,967	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	36,967	100 [121.0]	30,551	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	30,600
b	( ) 23,868	100 [100.0]	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [91.8]	26,130	100 [119.3]	21,903		21,900
c	( ) 19,058	100 [100.0]	[99.4] 100	100 [／]	100 [102.0]	18,572	100 [90.0]	20,636		20,600
d	( ) 25,526	100 [100.0]	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	24,995	100 [115.3]	21,678		21,700
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 -5.0	環境 0.0
			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
b	正常	%／月 +0.07	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 -1.0	環境 -10.0
			画地 -8.2	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
c	正常	%／月 -0.06	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -2.0	交通・接近 +2.0	環境 -10.0
			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 -0.13	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +9.0	交通・接近 -8.0	環境 +15.0
			画地 +0.9	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**21,400** 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	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

■直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
	11,018,672	2,284,840	8,733,832	7,799,600	934,232	(0.9781) 913,772	(4.0 - 0.4) 3.6 %
	⑧収益価格	25,382,556 円　(14,600 円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
□ 収益還元法が適用できない場合その理由							

以下、収益還元法適用の場合は、宅地－４　(3)-２へ

(4)開発法による価格算定内訳

(4)-1　開発法の適用　□する　■しない	開発法を適用する場合の理由	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円 (　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

(3)-2 想定建物の状況

①用　途	②建築面積 (㎡)	③構造・階層	④延床面積 (㎡)
店舗	660.00	ＬＳ　1Ｆ	660.00

⑤公法上の規制等

用途地域等	基準建蔽率等	指定容積率	基準容積率等	地積	間口・奥行	前面道路、幅員等
(都)	70 %	200 %	200 %	1,735 ㎡	28.0 m× 61.0 m	前面道路： 県道 10.0 m 特定道路までの距離： m

⑥想定建物の概要	平家の店舗	⑦有効率の理由 100.0 %	一棟貸しのため

(3)-3 総収益算出内訳

階層	①用途	②床面積 (㎡)	③有効率 (%)	④有効面積 (㎡)	⑤1㎡当たり月額支払賃料 (円)	⑥月額支払賃料 (円)	⑦a保証金等(月数) ⑦b権利金等(月数)	⑧a保証金等 (円) ⑧b権利金等 (円)
1 ～ 1	店舗	660.00	100.0	660.00	1,400	924,000	4.0 2.0	3,696,000 1,848,000
～								
～								
～								
～								
計		660.00	100.0	660.00		924,000		3,696,000 1,848,000

⑨年額支払賃料	924,000 円 × 12ケ月 ＝	11,088,000 円
⑩a共益費(管理費)	円/㎡ × ㎡× 12ケ月 ＝	0 円
⑩b共益費(管理費)の算出根拠	共益費等を別途授受するは慣行はないため計上しない	
⑪その他の収入(駐車場使用料等)	円/台 × 台× 12ケ月＋ ＝	0 円
⑫貸倒れ損失(算出根拠、金額)	敷金により担保されているため計上しない	0 円
⑬空室等による損失相当額 (⑨+⑩a)× 空室率Ａ(%)＋（⑪× 空室率Ｂ（%））	11,088,000 円 × 5.0 % ＋ 円 × % ＝	554,400 円
⑭以上計 ⑨+⑩a+⑪-⑫-⑬		10,533,600 円
⑮保証金等の運用益(空室損失考慮後)	3,696,000 円 × 95.0 % × 1.00 % ＝	35,112 円
⑯権利金等の運用益及び償却額(空室損失考慮後)	償却年数(4 年) 運用利回り(1.00 %) 1,848,000 円 × 95.0 % × 0.2563 ＝	449,960 円
⑰その他の収入に係る保証金等の運用益(空室損失考慮後)	円 × % × % ＝	0 円
⑱総収益 ⑭+⑮+⑯+⑰	11,018,672 円 (6,351 円/㎡)	

(3)-4 1㎡当たりの月額支払賃料の算出根拠　　（ ）内は支払賃料

NO	①事例番号	②事例の実際実質賃料 (円／㎡)	③事情補正	④時点修正	⑤標準化補正	⑥建物格差修正	⑦地域要因の比較	⑧基準階格差修正	⑨査定実質賃料 (円/㎡)	⑩基準地基準階の賃料
a	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		対象基準階の月額実質賃料 1,464 円/㎡ 月額支払賃料 (1,400 円/㎡)
b	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		
c	－	( )	100/[ ]	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]	100/[ ]		基準階 1 F B

(3)-5 総費用算出内訳

項　目	実額相当額	算 出 根 拠
①修繕費	620,000 円	124,000,000 × 0.5 %
②維持管理費	332,640 円	11,088,000 × 3.0 %
③公租公課	土地 216,200 円	査定額
	建物 868,000 円	124,000,000 × 50.0 % × 14.00 ／ 1000
④損害保険料	124,000 円	124,000,000 × 0.10 %
⑤建物等の取壊費用の積立金	124,000 円	124,000,000 × 0.10 %
⑥その他費用	0 円	
⑦総費用 ①～⑥	2,284,840 円 (1,317 円／㎡)	(経費率 20.7 %)

(3)-6 基本利率等

①ｒ：基本利率	4.0 %	⑥ｇ：賃料の変動率	0.4 %
②ａ：躯体割合（躯体価格÷ 建物等価格）	40 %	⑦n_a：躯体の経済的耐用年数	45 年
③ｂ：仕上割合（仕上価格÷ 建物等価格）	30 %	⑧n_b：仕上の経済的耐用年数	25 年
④ｃ：設備割合（設備価格÷ 建物等価格）	30 %	⑨n_c：設備の経済的耐用年数	15 年
⑤ｍ：未収入期間	0.5 年	⑩α：未収入期間を考慮した修正率	0.9781

(3)-7 建物等に帰属する純収益

項　目	査　定　額	算　出　根　拠
①建物等の初期投資額	124,000,000 円	182,000 円／㎡× 660.00 ㎡× (100%+ 設計監理料率 3.00 %)
②元利逓増償還率	0.0629	躯体部分 0.0453 × 40 % + 仕上部分 0.0615 × 30 % + 設備部分 0.0877 × 30 %
③建物等に帰属する純収益 ①× ②	7,799,600 円 (4,495 円／㎡)	

(3)-8 土地に帰属する純収益

①総収益	11,018,672	円
②総費用	2,284,840	円
③純収益 ①－②	8,733,832	円
④建物等に帰属する純収益	7,799,600	円
⑤土地に帰属する純収益 ③－④	934,232	円
⑥未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益 ⑤× α	913,772	円
	(527	円／㎡)

(3)-9 土地の収益価格　　還元利回り(r-g)　3.6 %

25,382,556 円　(14,600 円／㎡)

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	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		
47		
48		
49		
50		
備考		

別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月 24日提出
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	鈴健不動産鑑定
川崎(県)　９－１	福岡県	福岡第２	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　健二

鑑定評価額	67,800,000 円	１㎡当たりの価格	4,550 円／㎡

１ 基本的事項

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

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦３５１番２５外		②地積（㎡）	14,893 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況
	台形 1：3	倉庫 Ｓ 1	中小工場のほか、倉庫・店舗等が混在する工業地域	北西9.5 m 町道、 三方路	水道	池尻2.2 km

（都）
(70,200)
（その他）
(80,200)

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　0ｍ	②標準的使用	中小工場地
	③標準的画地の形状等	間口　約　75 m、　奥行　約　100 m、　規模　7,500 ㎡程度、　形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　／　街路：９．５m町道　／　交通施設：池尻駅　東方2.2 km　／　法令規制：（都）(80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は内陸型の工業地域であり、地域の状況に格別の変動はない。昨今の工業地の需要の高まりを受けて、今後とも当面の間は、地価は上昇傾向にて推移していくものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中小工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　4,550　円／㎡		
	収益還元法　収益価格　／　円／㎡		
	原価法　積算価格　／　円／㎡		
	開発法　開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は川崎町及びその周辺市町の内陸型工業地域である。需要者の中心は倉庫業を営む物流事業者、製造業を営む法人各企業、地元の中小事業者等である。昨今の金利動向や経済情勢には留意が必要であるが、流通業務や通信事業の発展等にともない、まとまった規模の工業地の需要は依然として根強い。需要の中心となる価格帯は土地の規模、用途等によりバラツキが認められ、中心となる価格帯は見出し難い。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工場・倉庫を主体とした内陸型工業地域であり、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は試算しなかった。比準価格は代替・競争関係にある工業地の取引事例から求めたものであり、市場の実態を反映した適正な価格が求められたものと思料される。よって、比準価格を標準とし、前年基準地価格との均衡及び工業地の地価動向をも勘案のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	公示価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号　－	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正：街路／交通／環境／画地／行政／その他	地域要因：街路／交通／環境／行政／その他
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,500 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）人口減少率、高齢化率とも高く、不動産需要は弱い。取引件数、建築着工は、年度の増減はあるが概ね横ばいで推移。 （地域要因）都心部より遠く離れた内陸型の工業地であるが地価水準が低位で値頃感がある。昨今の物流施設の堅調な需要から地価は上昇基調で推移。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。

3　試算価格算定内訳

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積（㎡）	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	大任０８Ｃ - 10401	田川郡大任町		建付地	( )	不整形	東12 m県道		準都計 (70,200)
b	香春０８Ｃ - 11105	田川郡香春町		更地	( )	不整形	北東6 m町道		準都計 (70,200)
c	うきは８Ｋ - 1006	うきは市		貸家建付地	( )	ほぼ台形	南9.5 m国道 東2.1 m 北3.6 m 三方路		準都計 (80,200)
d	うきは８Ｋ - 1007	うきは市		建付地	( )	不整形	南9.5 m国道		準都計 (70,200)
e	-				( )				

NO	⑩取引価格（円／㎡）	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格（円／㎡）	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格（円／㎡）	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格（円／㎡）
a	( ) 2,304	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.3]	2,639	100 [64.5]	4,091	街路 0.0 交通・接近 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 [100.0] 100	4,090
b	( ) 3,820	100 [100.0]	[99.5] 100	100 [／]	100 [95.0]	4,001	100 [87.3]	4,583		4,580
c	( ) 8,157	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [／]	100 [97.9]	8,740	100 [190.6]	4,586		4,590
d	( ) 7,383	100 [100.0]	[104.9] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	8,605	100 [190.6]	4,515		4,520
e	( )	100 [ ]	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]		100 [ ]			

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%／月 0.00	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 0.0	環境 -38.0
			画地 -12.7	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%／月 -0.08	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 -5.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
c	正常	%／月 +0.41	街路 -5.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +25.0
			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
d	正常	%／月 +0.41	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +2.0	交通・接近 +15.0	環境 +25.0
			画地 -10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 +30.0	
e		%／月	街路	交通・接近	環境	街路	交通・接近	環境
			画地	行政	その他	行政	その他	

オ比準価格決定の理由

〔比準価格：　**4,550** 円／㎡〕

(2)積算価格算定内訳

(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由	既成市街地のため

(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格

①造成事例番号	—	②所在及び地番	

③素地の取得価格 (円／㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円／㎡)	⑦造成工事費 (円／㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100			100 / [　]	[　] / 100	

⑪付帯費用 (円／㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円／㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円／㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円／㎡)
	100 / [　]	[　] / 100		(　　%)	100 / [　]	[　] / 100	

⑲熟成度修正 [　] / 100	⑳積算価格 円／㎡

内訳

素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%／月					%／月					%／月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳

(3)-1 収益還元法(直接法)の適用又は収益還元法が適用できない場合の理由

□直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						(　　)	(　-　) %

⑧収益価格	円　(　　円／㎡)
⑨収益価格が試算できなかった場合その理由	

■ 収益還元法が適用できない場合その理由	自用の工場を主体とした内陸型の工業地域であり、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	

①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価（住宅） (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)

⑧開発法による価格	円　(　　円／㎡)

以下、開発法適用の場合は、宅地－６　(4)-２へ

4 不動産ＩＤ

Ｎｏ	所在及び地番	不動産ＩＤ
1	田川郡川崎町大字田原字勘田ヶ浦３５１番２５	2910000155781-0000
2	田川郡川崎町大字池尻字大谷１３１３番２７	2910000135361-0000
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		
47		
48		
49		
50		
備考		