令和 6 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1,060,000 円1 ㎡当たりの価格6,500 円/㎡

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 11日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
 (3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			ІЩ	口竿性加	

	単位 田田田 りんん		7											
(1) 基	所在及び地番並で 「住居表示」等	びに田	川郡川崎	— <u>——</u> 町大字安	資木字朝寫	全 全 全 4 7 3	 3番17			地積 (m²)	(163	法令上の規	制等
地	形状	敷地(の利用の現	況 別	型の土地の	利用の状	接面道题	烙の状況	供給 処理施 設状況	接近	- な交通施設 の状況	足との	(都) (70,200)	
	正方形	住宅 W 1			注宅及び農家		南東4.5 m 町道	l	水道	豊前川	崎3.8 km		(その他)	
(2)	範囲	東 10	0 m、西	300 m、	南 200	m、北	600 m	標準的使	· 用 戸建	住宅地				
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口約	勺 13	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	寺にない			街 4.	5 m町道	交通施言		川崎駅南	方3.8 km	法令規制	(都) (70,200)	
	地域要因の将 来予測	周辺に				 地域であ		因等のだ	大きな変			└ ⋶は徒:	_ 歩圏にあるが やや下落傾向	
	最有効使用の判定	戸建住						`	り対象基準 の個別的 因	^{集地} なり	, 1			
` '	監定評価の手法)適用		列比較法	比準価			-,	/ m²	Н					
") 週	収益還	元 法	収益価				/ m²						
		原価法		積算価		,		/ m² / m²						
/C) =	 5場の特性	開発法	公寓(十)(1)(2)		による価格				+掛+載651=	- + # 4 悬 6 1 3	말, 1건사는 소 (2숙	· / 4	也地域からの流	5 λ I+/l>
(0)1	1-物の行行	ない。たら新築が	小学校は領 ■建でも 2	歩圏に 。 。 り 0 0 0	あるものの、 D 万円程度 [*]	、周辺に で建築が	農地等も見	られる郊 。町内で	『外部の住 『は町施行	E宅地域	である。土	地単位	画が低位にあるが、地縁的で小	ことか
ì f	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頁の決定の理由	るほどる	ではないこ 快適性か	ことからり で重視され	双益価格は 1ることか	試算せず ら現実の	、比準価格	のみの試 映した比	ば算となっ は準価格が	た。近 で で で で で で で で で り で り で り で り で り	^{粦地域は郊} れるべきで	外部の	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 価 標準地番号 格	標準	≣地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較		の規	基準地 建価格]/㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 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	/ m²	100	[]	[] 100			-	その他			
(9) 指か 定ら		号	- 2	時点 修正	標準化 補正	地域 因の 較	要 個別的 比 要因の 比較) の比	基準地 之準価格 子 ㎡)	標 内 準 訳 化	街路 交通 環境	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		地の価格 ,350 円	· . -	99.4]	100 [100.0]	100	[100.0]	-	6,420	補 正 	画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	因 行政 その他	0.0
(10) 対年 象標	削牛標準1 姶	の検討	6,550	円/㎡	価 変格 動						部の市町村 市場は弱含		」 人口減少や高齢 いる。	化等を
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 標準地	表標準地等	と同一地	形状成況	地地							既述のように は下落傾向にあ	
地格 の等 前か	公示価格	-0.8	% 半年	- 円 / ㎡ 	要 数 の	(個別的	I	的要因に	ついては	持段の変	動要因は認	₿めら∤	れない。	

川崎(県) - 1

宅地-2

(1)	比準価格算	拿定内	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	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎060		郡川崎町				更地	((ほ) (方)	ぎ長 形	南西6 ml	町道			(都) (70,200)
	- 10902		URBST COME	,			777.1				-	T0 5 ±	A+ N+ N+ D4			(† 7)
b	添田060		川郡添田町				建付 地	(方形	ぎ長 形	西3.5 m未	舗装退路			(都) (70,200) 土砂災害警戒区域
С	田川0602	田川	川市				建付地	(不整)	 整形	東5 m市 北2.5 m 南3.5 m 三方路	道			(都) (70,200)
d	田川060		川市				建付 地	() 方形	ぎ長 形	北東4.2	m市道			(都) (70,200)
	- 1070 ⁻	1														
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/㎡)	地因の	域要 比較		惟定標準値(円/㎡)		国別的要因(比較	מ	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	100		7 404				0.54	街路		0.0	0.500
b	(461 \	100.0]	100	100	[100.0]		7,424	10	4.2]		6,50)1 安道 接近		0.0	6,500
~	7,	329	[100.0]	100	[100.0]	[100.0]		7,278		2.5]		6,46			0.0	6,470
С	(105	100	[100.5] 100	100	100		4 770	10			0.0	画均	<u>t</u> (0.0	0.070
d	(185 \	100.0]	[100.0]	100.0]	100		4,778	10	5.0]		6,37	行 行政	女 (0.0	6,370
	7,	116	[100.0]	100.0	[100.0]			7,116		6.4]		6,68	38 Z 0	O他 (0.0	6,690
е	()	100		100	100			_10					[100.		
NO	ア事情イ			100 補正の内記		[]] []の比較の	内記	100		
NO	の内容変	動率	フ保辛ル	1曲1110212月	N.						3. X L	10716#X07	/שניו			
а	正常 %	/月	街路	0.0	交通・接	 近 _{0.0}	環境		0.0	街路		+2.0	交通・接	·····································	環境	+12.0
	-	0.07	 画地		¦行政		その			 行政		. <i></i> . i	 その他		. L	
b	正常 %	5/月	街路		交通・接		環境		0.0	街路		- 1		·····································	⊤環境	0.0
		0.06			- - 行政		その			行政		i	その他			
_	正常 %	, / B	街路		文通・接		1		0.0	街路				0.0	一一一	
C		0.06	L		. L		環境					i		适 -1.0 	· 坂児 	-25.0
			凹地		¦行政 -		その		0.0	行政			その他		1	
d		5/月 0.00	街路 		交通・接		環境		0.0	街路		i		近 +12.0 	□環境 □	-5.0
		0.00	画地	0.0	¦行政 !	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	0.0		
е	%	/月	街路		交通・接	近	環境			街路		1	交通・接	 延	環境	
			画地		└ ¦行政		その	他		行政		L I I	その他			
オは	· 七準価格決	定の現	里由		·							'	〔比準価	格:		6,500 円 / ㎡)

																J1 1	奇(県)		- 1	I	宅地-3
(2)	積算価格算	草定内	訳																		
(2)	-1 原何	西法が	適用で	きない	址	場合その理由	Ħ T	既成	市街地の	ため											
(2)	-2 造原	成宅地	内等に	存し原	泵信	西法の適用な)「可能7	な場合の	の価格												
ì	造成事例番	号					-		所在及	び地番											
1	表地の取得		事情	青補正		時点修正	E	の価料	の補修正後 各 (円 / ㎡)	: 造	成工事費		·)	標準	化補正	時点	修正		貨修	延後	事費の補 の価格 円 / ㎡)
	100													<u>1(</u>	00]		100				
1	寸帯費用 (円/	m²)	標準	隼化補.	正	時点修I	E	正後の	費用の補修 D価格 (円/㎡)	: 有	可効宅地化 k した価格 (円 /	ξ.		地域 較	要因の	比例比較	」的要因 ₹	 ■の	.	調達	原価円/㎡)
											(Q	%)	<u>10</u>	00]	_	100				
Ę	热成度修正		[]	/ 100				積算	価格					円/m²					
内記	沢																				
素地	事情の 内容	月率	変動率	成		標準化補正				月至	率変動率		付帯	標準化	補正					月率	変動率
	% / 月 費									% / F		費用								% / 月	
地域要因の比較 街路								交通	・接近	'	環境				行政			7	の他	1	
(3)	収益価格算	章定内	訳																		
(3)	-1 収益還	元法(直接法	 (こ)の適	用	又は収益還	元法か	適用で	きない場	合の理	——— 由										
	総収益			総費	用		純切	双益		建物に	帰属する	,		土地に帰	帚属する	3 未1	以入期	間修	諈	還	元利回り

(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						()	()
	川						%
	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)開多	発法による価格算:	定内訳														
(4)-1	開発法の適用															
収.	入の現価の総和	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)	(円)	(%)		(円/㎡)	(m²)	(円/m²)	(m²)							
開発	法による価格			円 (円/㎡)										

令和 6 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 5,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 8,300 円 / ㎡

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 11日	(6)路	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2 \ 安地超木口	△和 ○年 7日 ○日	(こ)価格の紙幣	工学体技	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨														
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに田	川郡川峪	町大字	川崎字	柿添	2667	番6外					坦 (m	抱積 ἆ)	(663	法令上の規制等
準 地	形状	敷地(の利用の	現 居	週辺の土	地の	利用の状	接ī	面道路	各の北		供給 処理施 設状況			な交通施設 D状況	足との	(都) (70,200)
•	台形 1.5:1	住宅 W 2			 没住宅の が見られ		農家住宅 宅地域	西8.5 県道	5 m			 水道	豊前		奇1.8 km		(その他)
(2)	範囲	東 5	0 m、西	50 m	n、南	200	m、北	200 m	· 村	票準的	的使用	戸建	住宅	地			
近四	標準的画地の形料	犬等	間口	約 2	26 m、	奥征	亍 約	23 n	n,	規模		-	600 r	n²程	度、	形状	長方形
隣 地 域	地域的特性		寺にない				街 8.	5 m県	製道			豊前/ km	崎駅	南西	51.8	法令	(都) (70,200)
		事項					路				施設	i				規制	
	地域要因の将 来予測						、地域要 が強いこ										設が徒歩圏になく、 落傾向。
	最有効使用の判定	戸建住									` ′(対象基準 の個別的 因		ない	1		
` '	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準何				3,300			┊ ,						
U	ノ旭州	収益還	元法	収益値				/	円/								
		原価法		積算個		- /TI-		/	円/		-						
(0)		開発法	△座1+111		去による		•	/ #分字	円/		Z +1	₩+ = #.0/5.1=	- +µ 43	九人九四	3カフルナ よべつシ	· / /4	地域からの流入は少
(6) [市場の特性	ない。針 土地価格	鉄道駅や. 各が低位	スーパー こあるこ	-等が徒 ことから	፟ 歩圏	になく、	生活利 も 2 ,	便性 <i>t</i>	がや ⁻ 0 万1	や劣! 円~3)、地域 3 , 0 0	経済 0万	の低円程	{迷から需 }度で建築	要は未が可能	にはながらのが人は少 だに弱含んでいる。 どである。町内では町
ì ŕ	式算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 頃の決定の理由	ほどで	まないこ。 利便性、'	とからり 快適性か	X益価格 が重視さ	は試 れる	算せず、	比準価 見実の	格のみ市場性	みのi 生をi	試算と 反映し	こなった した比準	:。近 <mark>≣価格</mark>	隣地が重	地域は準幹 視される	線道路	の、市場を形成する 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	-	時点 修正		準化 正	地域3 因の比 較	七 要	國別的 要因の 比較		の規準		内	· 漂 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
価と	小っても			[]] 100)	100	ſ]				'	補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m²	100		1		- -		,			1	E ₹	行政 - の他		その他
(9) 指か 定ら	指定基準地番		-	時点 修正		 準化 正	地域 場 の 財 財	上 妻	国別的 要因の 比較		の比準		内	漂集化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境
基の 準検 地討			₹ / m²	100	100]	100	_ <u>[</u>]				'	補 E そ	画地 行政 - の他		因 行政 その他
(10) 対年 象標 基準	- 1対象基準地 経続 新規 前年標準価格 の - 2 基準地が共			0 円 / m 等と同一) *		一 地 垣	ij . t i	原因と 準幹線	:する 記道路	る過疎 各沿い	化等かりの既存(ら不動 住宅均	水 水 水 水 水 水 水 水 水 水 木 木 木 木 木 木 木 木 木 木	部の市町村 市場は弱含	らんでに 既述⊄	ン ひように需要自体が弱
準価地格の等	討 代表標準地 標準地番号	標準地		- 円/m	万	戈 況 要	│ 「要 日	. 5 } '									頁向にある。 ひと判断した。
前か		-0.6	% 半年	間	% 0		要 医] /			_					_	

(1)	比準価格	算定内	引訳													
NO	取引事 例番号		所在及び地 」等	番並びに	「住居表	取引時点	類型	地積	(m²)	。 の刑	画地 杉状	接面道版状況	各の 主 設	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎 0 6	С Ш	郡川崎町				建付地	(ほ り 形	ぎ 台	北東5 ㎜	道			(都) (70,200)
	- 109															
b	川崎06		川郡川崎町				更地	(不整	隆形	北東3 m道 南1 m 角地	路		1	(都) (70,200)
С	大任 0 6	C 田	川郡大任町				建付地	((ほぼう) 方邪		東4 m町道	İ			準都計 (70,200)
d	田川06		川市				更地	(ほ り 形	ご整	南東6.4 г	市道			(都) (70,200)
	- 107	06														
е	_							()						
NO	取引(円)	画格 / m²)	事情補正	時点修 正	建付洞 価の補正			定価格 円/㎡)		域要 比較		性定標準価 (円/㎡)	個別!	的要因の	D	査定価格 (円/㎡)
а	() ,113	100 [100.0]	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [97.0]		7,282	10	00 89.9]		8,100	街路	(0.0	8,100
b	()	100.03	[100.0]	100.0	100		7,202	_10			0,100) 交通・ 接近	(0.0	0,100
	7	,808	[100.0]	100	[/]	-		8,676	+-	4.3]		8,318	環境	(0.0	8,320
С	3	,586	100 [100.0]	[100.0] 100	100 [40.0]	100 [100.0]		8,965	10	00 <u> </u>		8,729	画地	(0.0	8,730
d	()	_100	[100.6]	_100	_100		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	_10			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	一 行政		0.0	
e	(,558 \	100.0]	100	100	100.0]		7,603	10	06.9]		7,846	その他	[100.	0.0 0.1	7,850
		,		100]]				100	١	
NO	ア事情の内容		ウ標準化	補正の内記	R					工地均	域要因	の比較の内	訳			
а			街路	0.0	交通・技		環境		0.0	街路		-3.0	を通・接近	+3.0	環境	-10.0
		-0.06	画地	-3.0	¦行政	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・技	 g近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0 3	を通・接近	+8.0	環境	+5.0
		0.00	画地	 -10.0	¦行政		 て の		0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
С	正常	% / 月	街路	0.0	 交通・打	 妾近 0.0	- 環境		0.0	街路		-5.0 \\ 3	₹通・接近	-6.0	環境	+15.0
		0.00	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	しての	· 他	0.0	行政		0.0	 その他	0.0	L	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・打		 環境			街路			を通・接近		環境	+3.0
		+0.10	画地		¦行政		` て の			行政		Ĺ .	 その他	0.0	L	
e		% / 月	街路		交通・技		- 環境			街路			₹通・接近		環境	
			 画地				 ¦その	 他		 行政		 4	 その他		<u>-</u>	
	 比準価格決	<u>.</u>	m		T.		1					i i	比準価格:			8,300 円 / m

														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	的要因(の 再	調達原	京価
	(円/㎡)							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/㎡)			

令和 6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5,740,000 円1 ㎡当たりの価格14,500 円/㎡

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 11日	(6) 路	[令和 6年1月]	円 / m²
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
 (3)鑑定評価の条件	 更地としての鑑定評価			ІЩ	百竿性別	

	塩ル計 川 預 切 沃ル	-W-E-M	の女日												
(1) 基	所在及び地番並び 「住居表示」等	びに 田	川郡川崎	町大字川	崎字水通	シ167	0番5外				地和 (㎡)	-	396)	法令上の	規制等
地	形状	敷地の	の利用の	現 周辺 沢	辺の土地の	利用の状	接面证	道路の		供給 処理施 設状況	接近	で な交通施 近の状況	設との	(都) (70,200)	
	長方形 1:2	住宅 W 2			主宅、店舗等 主宅地域		東7 m 県道			 水道	豊前川	崎700 m		(その他)	
(2)	範囲	東 100	m、西	100 m、	南 100	m、北	50 m	標準	的使用	戸建	住宅地	II.			
近隣	標準的画地の形料	犬等	間口	約 14	· m、 奥行	亍 約	28 m、	規札	慔		400 m²	程度、	形状	長方形	
地域	地域的特性	特記	持にない			街 7 m 路	県道		交通 施設	豊前/ - 	川崎駅西	方700 m	法令 規制	(都) ¦(70,200)	
	地域要因の将 来予測													- 設が徒歩圏 価はやや下:	
	員有効使用の判定	戸建住								対象基準 の個別的 因	集地 内要	:61			
` ′	監定評価の手法)適用		別比較法	比準価		1.	,	円 / ㎡	-						
•) le m	収益還え	七 法	収益価				円 / ㎡							
		原価法		積算価:				円 / m ^r							
		開発法		1	による価格			円/㎡							
(6) ਜੋ	5場の特性	ない。釒 る。土 [‡]	失道駅や2 也価格が1	スーパー 氏位にある	等が徒歩圏	にあり、 <u>st</u> 、新築戸	生活利便 建でも 2	性は良 , 00	好であ 0万円	5るが、 9~3,	地域経 0 0 0	済の低迷か 万円程度で	いら需要 で建築か	b地域からの 見は未だに弱 が可能である いい。	含んでい
\ \ / f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	ほどでは生活の利	はないこ。 対便性、	とから収記 決適性が	益価格は試	算せず、l ことから I	七準価格 見実の市	のみの 場性を	試算と 反映し	こなった した比準	。近隣 価格か	地域は準幹 重視される	全線道路 3 べきて)の、市場を 8沿いの住宅 である。従っ	地域で、
(8) 公規 示準	格	標準	:地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	き価格	標内 準 化	街路 交通 環境		地 街路 域 交通 要 環境	
価と	/ 小元1冊格			[]	100	100	[]			補	画地		因 行政	
格し をた		円	/ m²	100	[]	[]	100	_			正	行政 その他		その他	
(9) 指か 定ら	指定基準地番田川(県)	号	- 2	時点 修正	標準化補正	地域 因のb 較		③ の	対象基 の比準 (円 /	き価格 / ㎡~	標内 準訳 化	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0	地 街路 域 交通 要 環境	-7.0 -9.0 +15.0
基の 準検	前年指定基準	地の価格	i	[101.4]	100	100	[100.	0]			補正	画地 行政	0.0	因 行政 その他	0.0
地討	4.4	,000 円	/ m²	100	[100.0]	[97.3]	100		14	4,600		その他	0.0		0.0
(10) 対年 象標	ら 継続 新規 前年標準価格		,	0 円 / ㎡	価 変格 動	要 医						小部の市町村 全市場は弱さ		- 口減少や高 1る。	齢化等を
基準	・ 2 基準地が共 検 である場合の検討	通地点(代 標準地	表標準地	等と同一地	·点)形状 成况	形 状 / 地 域 > 準幹線道路沿いの既存住宅地域であるが、既述のように需要自体が 会 なでおり、 地線的選好性もあり、 地価は下落傾向にある					自体が弱				
地格の等	公示価格			- 円/㎡	要 因	/ 個別的	(a)	別的要因	因につ	いては	持段の変	変動要因は記	認められ	れない。	
前か	変動率 年間	-0.7	% 半年	間	% の		-								

<i>(</i>	11.3#=/TF#		÷n														
(1)	比準価格	算定内]訳														
NO	取引导例番号	事 月号 .	所在及び ^対 」等	他番並びに	「住居表示	取引時点	類型	地積	(m²)	0	画地 形状	接面道状況	道路の	設(要交通 の状況	施	法令上の規 制等
а	川崎 0 6		郡川崎町	Г			建付地	((ほ) 形	ぼ台	南東6 ㎡	町道				〔都) 70,200)
	- 109		11. 2. 7.11.1.4.+m7				7-10 /_1			1-7	·~ =	±#0 5	·>± пь				(±77 \
b	川崎 0 6		郡川崎町				建付 地	() 方:	ぼ長 形	南西2.5	M 担路				〔都) 70,200)
С	- 109 添田 0 6			т			建付			不	整形	北5 m町					〔都)
			八石以水田田)	I			地	()	全形	ALCO IIIMI	旦				70,200)
d	- 105		川市				更地			1=	は幸	南3 m市	·法				〔都)
u			Щ				史地	() 形	ぼ整	 	旦				70,200)
	- 107		·· ·				7#1-			17		東3.3 m	士 :				〔都)
e	田川06		川市				建付 地	() 方:	ぼ長 形	来3.3 『	叩追				(旬) 70,200)
NO	- 107		市は光	n± 1= 1/2	7+ /+ := :	+西3年/レ	+#	⇒/再+⁄2	144	±±± ##		# □ # = * # # #		/E3 Dul 6	万田田	+	木宁伍拉
NO NO	取引(円	1脚倍 /m²)	事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		定価格円/㎡)		域要 比較		作定標準((円/㎡		比較	内要因σ	,	査定価格 (円/㎡)
а	(1 000	100	[100.0] 100	100	100		44.000	10			44 5		路	C	0.0	44 500
b		4,086	100.0]	[99.3]	100.0]	100.0]		14,086	10	6.9]		14,5		E通・ E近	C	0.0	14,500
	\ 11	1,664	[100.0]	100	[90.0]	[100.0]		12,869		9.0]		14,4		境	(0.0	14,500
С	()	_100	[99.6]	_100	_100			_10	00				i地		0.0	
_	14	4,133	[100.0]	100	-	[97.0]		14,512		0.9]		14,3		页政		0.0	14,400
d	(10) 0,048	<u>100</u> [100.0]	[100.0] 100	100	100 [84.6]		11,877	10	00 <u> </u>		14,4		 -の他		0.0	14,400
e	()	100.03	[100.5]	100	100		11,077	10			17,7		<u>ی اره</u>	[100.	-	14,400
	` (6,467		100				10,832				14,7	37		100		14,700
VO	ア事情 の内容			ど補正の内記	R					工地:	域要因	の比較の	内訳				
а	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-1.0	交通・	接近	-4.0	環境	+2.0
		0.00	 画地	0.0	 行政		その		0.0			0.0	¦ その他 '	 !	0.0	<u> </u>	
b	正常	%/月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-10.0	交通・	接近	-4.0	環境	+3.0
		-0.06	画地	0.0	└ ¦行政	0.0	\ そ の	· 他	0.0	行政		0.0	└ ¦ その他 '	. – – – - ļ	0.0	L	
С	正常	%/月		0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0	交通・	接近	0.0	環境	+3.0
		-0.06	 画地	-3.0	├	0.0	しての	 他	0.0			0.0	L L ¦ その他	. – – – - Į	0.0	L	
d	正常	%/月			<u> </u> 交通・接		環境		0.0				 交通・		-7.0	環境	-5.0
		0.00	 画地		行政		その		0.0				- その他		0.0		
	正常	%/月	街路		 交通・接		環境		0.0						-6.0	環境	-15.0
e			1				1						L				
e		+0.10	画地	0.0	¦行政	0.0	その	他	0.0	行政		0.0	その他	ļ	0.0		

													川崎	(県)	-	3	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳														
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由	既成	市街地のた	め									
(2)	-2 造历	战宅地	内等に存	し原	価法の適用が可能	能な場合の	の価格										
ì	造成事例番	号			-		所在及び	が地番									
1111	素地の取得 (円/		事情補	证	時点修正	の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/n	n ^²)	標準	化補正	時点個	多正		修正後	事費の補 の価格 円/㎡)
			<u>100</u>]	100						<u>10</u>]	<u>[</u>]			
1	付帯費用 (円/	m²)	標準化	(補正	時点修正	正後の	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有法	効宅地化率 した価格 (円/n		地域 較	要因の比	, 個別的 比較	勺要因 (တ	再調達 (原価円/㎡)
			<u>100</u>]	100				(%)	<u>10</u>	00]]			
7	热成度修正		[]	/ 100			積算值	西格			F	9 / m²		•		
内記	沢						·										
素地	事情の 内容	月率	变動率	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		街足	各	交通	・接近		環境			行政			その	他	
(3)	収益価格算	定内	訳														

(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	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/㎡)			
	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	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	支出の現価の総和	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)	(円/㎡)	(m²)
開発法による価格		円 (円/㎡)			

令和 6 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 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 11日	(6)	[令和 6年1月]	円 / m²
/ 2) 安地-----------------------------------	<u></u>	/ r \/ / /5 \ <i></i> 15 *5	工学体技	WAY	路線価又は倍率	1.2 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2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					

古典	2	鑑定評価額の決定	この理由の要	旨									
提供の	基		びに 田川郡	川崎町大字	田原字八反日	1158	3番1外				1,	735	法令上の規制等
長方形 店舗兼作業所 類型がに対すく見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の高端等が多く見られ 規道 地域の時性 地域の時性 特記 特にない 街口 内 一般的 人名 人名 一般的 人名 人名 人名 人名 人名 人名 人名 人		形状			周辺の土地の和	利用の状	接面道路	の状況	処理施			足との	(70,200)
振 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 地域の特性 特記 特にない 第項 地域の特性 特記 特にない 第項 地域要回の将 東谷線道路沿いの農地も見られる商業地域であり、地域要回等の大きな変化はない。わずかではあるが、沿れ全国展開する店舗等が進出しており、需要はやや回復基課にあると思われ、地信は横ばい傾向と予測した。 別道サービス施設用でが進し、であり個別的要 収益量元法 収益価格 / 円/㎡				型σ.	型の店舗等が多く見られ 直消			水道	K道 池尻650 m			(その他)	
振準的画地の形状等 間口 約 28 m、 奥行 約 60 m、 規模 1,700 ㎡程度、形状 長方形 地域的特性 特記 特にない	(2)	 範囲	東 100 m、	 西 100 n	n、南 400 i	n、北	200 m	 準的使/	□ 用 沿道	L サービス	·····································	 !	
地域 地域要因の将	近		大等 間[約					形状長		
地域要因の将	地	地域的特性	特記 特にな	:11		街 10	m県道	交通	池尻馬	R南東方6	550 m	法令	(都) ¦(70,200)
東子測 は全国展開する店舗等が進出しており、需要はやや回復基調にあると思われ、地価は横ばい傾向と予測した。 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有効使用の判定 30最有效使用の判定 30是有效使用。	域		事項			路		施設					
(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/㎡ 原価法 現益価格 15,600 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は川崎町及びその周辺市町村の商業地域である。当該地域は県道沿いに沿道サービス施設等が見られる地域で、田原交差点周辺には集客力のある店舗が立地し、影雑性比較的良野である。店舗等の主な需要者は地域もの参入も見られるものの、収益目的の賃需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はパラツキリ、一定ではない。商業地の需要はやや回復傾向にあり、地価値となり、この賃料に基づいて試算した収益価格はや検証及び鑑定評価 額の決定の理由													
取引事例比較法 比準価格	(3)	長有効使用の判定	沿道サービ	ス施設用地	ļ			(4)	の個別的	準地 ない り要	1		
「原価法 積算価格	(5)銀	監定評価の手法	取引事例比較	交法 比準化	価格	2	1,400 円/	m²	因				
開発法 開発法 開発法による価格	σ.	適用	収益還元法	収益化	価格	1	5,600 円/	m²					
(6) 市場の特性 同一需給圏は川崎町及びその周辺市町村の商業地域である。当該地域は県道沿いに沿道サービス施設等が見られる地域で、田原交差点周辺に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。店舗等の主な需要者は地域らの多人も見られるものの、収益目の質質面のの質質では、自用の店舗がほとんどである。規模はパラツキリ、一定ではない。商業地の需要はやや回復傾向にあり、地価は安定傾向にある。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 既述のように賃貸需要が少なく、その影響から賃料もやや低廉となり、この賃料に基づいて試算した収益価格はや額の決定の理由 ないできている。方取引数が増えつつあり、若干回復傾向となってきている高薄業地の市場性を反映した比準価格は実質の上、説得力に富む。従って、本件では規実市場を通切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格をの上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 代表標準地標準地番号 修正 相正 図の比 要因の の規準価格比較 の規準価格 は 街路 要 要 環境			原価法	積算化	価格		/ 円/	m²					
地域で、田原交差点周辺に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。店舗等の主な需要者は地域らの参入も見られるものの、収益目的の賃貸需要は非常に少なく、自用の店舗がほとんどである。規模はパラツキリ、一定ではない。商業地の需要はやや回復傾向にあり、地価は安定傾向にある。 (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価 額の決定の理由 既述のように賃貸需要が少なく、その影響から賃料もやや低廉となり、この賃料に基づいて試算した収益価格はやで、説得力に置む。従って、本件では現実市場を適切に反映していると判断される比準価格を重視し、収益価格をの上、前年対象基準地の価格等を勘案して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (8) 代表標準地 標準地 情点 標準化 修正 個別的 双象基準地 因の比 要因の の規準価格 は 交通 東 環境			開発法	開発	法による価格		/ 円/	m²					
検証及び鑑定評価	(6)市	5場の特性	地域で、田原	₹交差点周辺 見られるもの	辺には集客力(Dの、収益目6	のある店舗 内の賃貸割	浦が立地し、 需要は非常に	繁華性	は比較的	良好では	5る。店舗	等の主	とな需要者は地域外かり
松規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 環境 環境 要 環境 日 日 日 日 日 日 日 日 日)梢	能正及び鑑定評価	位となった。で、説得力に	一方取引数 ニ富む。従っ	数が増えつつる って、本件でI	あり、若 ⁻ は現実市 ^は	F回復傾向と 易を適切に反	なって 映して	きている ハると判	商業地の	D市場性を	反映し	た比準価格は実証的
格し をた 円/㎡ 100	公規 示準	価 標準地番号	標準地			因の比	と 要因の	の規	準価格	内準	交通		域 交通
をた 円/㎡ 100 [] [] 100 その他 (9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地		公示価格		<u> </u>] 100	100	[]			I	–		1
指加 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 要 環境 要 環境 要 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡ 円 / ㎡ 日 日 一般的 京内は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化質 である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円 / ㎡			円 / m²	100	[]	[]	100			4			
準検 用・指定基準地の価格 L 100 100 L 100 正 行政 その他 (10) 大年らり 新規前年標準価格 21,200 円/㎡ 価 要 要 因 要 因 一般的要 景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等度 要 因 要 因 一般的要 景気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等度 要 因 要 因 基気は回復傾向にあるが、郊外部の市町村では人口減少や高齢化等度 である場合んでいる。 格動形 状成況要 が外部に存するが、新規に店舗等が進出している準幹線道路沿いる場所した。 地域要 要 大地域であり、需要は回復基調にあり地価は横ばい傾向と判断した。 要 国別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。	指か 定ら	指定基準地番	号 -			因の比	と 要因の	の比	準価格	内準	交通 環境		域 交通 環境
地討		前年指定基準	地の価格]] 100	100	[]			1			
が年ら 線標の 高中標準価格 21,200 円/㎡ 象標の 基準検 である場合の検討 代表標準地等と同一地点) 代表標準地番号 - 公示価格 円/㎡ 田 (個別的) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。			円/m²	100	[]	[]	100			1 -			で <i>の</i> 他
基準検 である場合の検討 形 状 が 域 郊外部に存するが、新規に店舗等が進出している準幹線道路沿いる 準価討 代表標準地 標準地番号 - 要 公示価格 円 / ㎡ 円 / ㎡ (個別的) 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。	対年	ら が が年標準価格	21	•				回復傾向する過程	可にある7 棟化等かり	が、郊外 ら不動産	部の市町村市場は弱さ	では人 さんでに	、口減少や高齢化等を Iる。
地格 スポート スポート ファイン スポート スポート スポート アイド 日田 アイド 個別的 と 個別的要因については特段の変動要因はないものと判断した。	基準 準価	- 2 基準地が共 である場合の検討 討 代表標準地		隼地等と同一	形状成況		2441111-1	に存する であり、	が、新規 需要は[現に店舗 回復基調	等が進出し にあり地価	っている 動は横に	5準幹線道路沿いの商 ばい傾向と判断した。
前か 変動率 年間 0.0% 半年間 % の 要 因 /	の等	公示価格	0 0 06		因			要因につ	いては	寺段の変	動要因はな	いもの)と判断した。

NO	取引事 例番号	ļ ,	所在及び地 」等	也番並びに	「住居表示	取引時 点	類 型	地積	(m²)	of のF	画地 形状	接面道路 状況	各の 主 設の	要交通 の状況	施	法令上の規 制等
a	添田 0 6		郡添田町	•			更地	()	不整	 隆形	西7.2 m県 南3.2 m 角地	道			(都) (80,200)
b	田川06		川市				建付地	()	不整)	整形	北10 m県i 西5 m	道		((都) (80,200)
	- 1060	07										角地				
С	田川06		川市				更地	()	ほ(i) 方形	ぎ長 ド	北東8 m市	道			(都)準住居 (60,200)
d	田川06		川市				建付地	()	π/	ぎ 台	北東7 m県	道		((都) (70,200)
	- 106 ²	13														
e	田川06		川市				建付 地	()		ぎ正 ド	北東7 m市	·道			(都) (70,200)
NO	- 106 ² 取引((円)		事情補正	時点修 正	建付減 価の補正	標準化補正		 定価格 円 / m)	地域因のは	 或要 北較		 性定標準価 (円/㎡)	個別的 比較	 勺要因 <i>0</i>)	査定価格 (円/㎡)
а	()	100	[99.5]	100	100		45 450	100			04.050	街路	(0.0	
b	(,872)	100.0]	100 [100.7]	100	100		15,158	100			21,053	交通・ 接近	(0.0	21,100
		,645	[100.0]	100	[100.0]	-		18,199	[85			21,285	環境	(0.0	21,300
С	l`	, 687	<u>100</u> [100.0]	[100.1] 100	<u>100</u> [/]	100 [100.0]		22,710	100 [105			21,506	画地		0.0	21,500
d	(107	100	[100.0]	100	100		47.070	100			04.004	一 行政		0.0	04.004
e	(, 197)	100.0]	100	100	[100.0]		17,879	100			21,804	その他	[100.	0.0 0]	21,800
			[100.0]	100		[100.0]		20,060	1 -			21,094		100		21,100
VO	ア事情・の内容	イ月率 変動率	ウ標準化	補正の内記	R				-	工地均	或安达	の比較の内	訳			
a	正常	% / 月	街路	0.0	交通・接	近 0.0	環境		0.0	街路		-2.0 S	逐通・接近	-2.0	環境	-25.0
		-0.06	 画地	 -35.2	 行政	0.0	 そ の	-	0.0	 行政		۔۔۔۔۔ 7 ا 0.0	' ' の他	0.0	<u></u>	
b	正常	% / 月	街路		¦ ┆交通・接		 環境			街路			逐通・接近		環境	-10.0
		+0.12	 画地		 行政		 て の			 行政		<u>-</u> -		0.0	<u></u>	
c	正常(% / 月	街路		 交通・接		 環境			街路			逐通・接近		環境	+10.0
		+0.03	 画地		- - - 行政		¦ ~ の			 行政		0.0		0.0	<u></u>	
d	正常	% / 月	街路		<u> </u> 交通・接		 環境 			街路				-7.0	環境	-10.0
		0.00	 画地		 行政		¦ ~ の			 行政		<u>-</u> -	[- の他	0.0	L	
e	正常(% / 月	街路		 交通・接		 環境 			街路		- 1	₹通・接近		環境	0.0
		+0.06	 画地		¦行政		 そ の			 行政		0.0 } 7		0.0	L	

															` '		
(2)	積算価格算	章定内	訳														
(2)	-1 原何	西法が	適用でき	ない	場合その理由	l	既成	市街地の	ため								
(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									
ĭ	造成事例番	号				-		所在及	び地番								
138	素地の取得 (円 /		事情補	証	時点修正		の価ホ	D補修正後 各 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準1	化補正	E 時点(修正	道修	版工事費の補 を正後の価格 (円/㎡)
			100 []	100	1						<u>10</u>	0]	<u>[</u>]		
付帯費用 標準化補正 時点修正					正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)		前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域等較	要因の)比 個別的 比較	的要因(の再	語達原価 (円/㎡)		
			<u>100</u>]	100	1				(%)	<u>10</u>]]		
Ż	热成度修正		[]	/ 100				積算価格			円 / ㎡					
内記	Я																
素地	表 事情の 月率変動率 造 標準化補正 也 内容 成								月至	率変動率	付帯	;					月率変動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用						% / 月
地均	也域要因の比較 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)	去)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	10,546,443	2,148,712	8,397,731	7,400,800	996,931	(0.9770) 974,002	(4.0 0.4) 3.6 %
	収益価格	27,055,611	円 (15	5,600 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	(4)開発法による価格算定内訳												
(4)-1 開発法の適用													
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	物の状	況										
		用	途	建築	面積	(m²)		構造・原	階層	延	床面積	((m²)
店舗	ħ					660.00	L S	1 F	=			660.00	0
2	法上の規	制等					'						
用道	选地域等		基準建蔽率等	指定容	積率	基準容積率等	地積		間口・奥征	Ī	前面道路、	幅員等	
(者	3)		70	%	200 %	200 9	6	1,735 m²	28.0 m×	61.0	前面道路: m 特定道路。	: 県道 1 までの距離 :	10.0 m m
想	見定建物の	(概要	一棟貸しを	思定				有効率 の理由	100.0 %	6 一棟	貸しのため		
(3)	-3 総収益	 第出内]訳										
	階層	用途		面積	有効 率	有効面積	1㎡ 支払賃	当たり月額	月額支持	公賃料	a保証金等(月	数) a保証金等	(円
				(m²)	(%)	(m²) (円)			(円)	b権利金等(月	数) b権利金等	(円
		店舗		660.00	100.0	660.0	0	1,340	8	84,400	4.		37,600
1	~ 1							,		,	2.	0 1,76	68,800
	~												
	~												
	~												
	~			660.00	100.0	660.0	0		0	84,400		3,53	37,600
	計			000.00	100.0	000.0	0						68,800
	額支払賃								400 円 ×			10,612,8	
	共益費(管		の算出根拠				円/	/m² x	n ⁱ x 12ケ	月 =		0 円	
	,		車場使用料等)			円/台 x 台x 12ケ月					+	=	0 円
貸	資倒れ損失		根拠、金額)			敷金にて担	———— 保						0 円
	室等によ					10	,612,800	円×	;	5.0 %	·		
			(%) + (×	全至率 B ((%))	+		円×		%	=	•	640 円
	した計 ロボタギの	+ a+		を 後い		0.50	7 600 111	07	0.0/ :		1 00 0/	10,082,	
			(空室損失考) 及び償却額(慮後)	貸去	7,600 円; 『年数(3,800 円;	4 :	.0 % × 年) 運用 .0 % ×	利回り	1.00 % = (1.00 %) 0.2563 =	<u> </u>	607 円
7	の他の収え	に係る	 保証金等の運用	益(空室指失	考慮後)	1,76	5,800 円 3		.0 % x % x		0.2563 = % =	430,0	676 円 0 円
	300 (A) 3収益		+ +	-,	/			·····································	(円/m²)	- 13
(3)	-4 1 m²≝	たりの	月額支払賃料	の算出根拠	L L	<u> </u>	5払賃料						
NO	事例番		事例の実際 実質賃料 (円/㎡)	事情		点修 標準作				準階 修正	査定実質賃料 (円/㎡)	基準地基準階	皆の賃料
а	賃) 1,302 100 1			[100] 100	-					1,385		円/㎡	
b	田川 0 6 C (賃) 1,420 <u>100</u> [10		[100 100						1,420	月額支払賃料 (1,340	円/㎡		
С	100 [] <u>100</u>] [] [] 100)]		基準階 1 F	В

(3)-5 総費用算出内訳						
項目	美	·····································		算 出 根 拠		
修繕費		464,000	円	116,000,000 x 0.4	%	
維持管理費		424,512	円	10,612,800 × 4.0	%	
0.70.0±0	土地	216,200	円	查定額		
公租公課	建物	812,000	円	116,000,000 × 50.0 %	14.00	/ 1000
損害保険料		116,000	円	116,000,000 × 0.10	%	
建物等の取壊費用の積立金		116,000	円	116,000,000 x 0.10	%	
その他費用		0	円			
総費用 ~		2,148,712	円	(1,238 円/㎡)	〔経費率 :	20.4 %
(3)-6 基本利率等						
r:基本利率		4.0 9	%	g:賃料の変動率		0.4
a : 躯体割合 (躯体価格÷ 建物	等価格)	40 9	%	n a:躯体の経済的耐用年数		40 :
b:仕上割合(仕上価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n b : 仕上の経済的耐用年数		25
c : 設備割合 (設備価格÷ 建物	等価格)	30 9	%	n c: 設備の経済的耐用年数		15
m:未収入期間		0.5 호	Ŧ	:未収入期間を考慮した修正率	0	.9770
(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		116,000,000 円	3	170,000 円 / ㎡x 660.00 ㎡	設計監理 : (100%+	
元利逓増償還率		0.0638		躯体部分 仕上部分	0.0877 ×	3.00 % 設備部 30
建物等に帰属する純収益 ×	(7,400,800 円 4,266 円/n				
(3)-8 土地に帰属する純収益						
総収益					10,546,443	円
総費用					2,148,712	円
純収益 -					8,397,731	円
建物等に帰属する純収益					7,400,800	円
土地に帰属する純収益 -					996,931	円
未収入期間を考慮した土地に帰	属する純収益				974,002	円
X (2) 0 土地のIII	ළ=제 모 의	(* a) 2.2.2	1/4	(561	円/n
(3)-9 土地の収益価格	還元利回り					
		27,055,611 F	"	(15,600	円 / n

令和 6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66,300,000 円1 ㎡当たりの価格4,450 円/㎡

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 11日	(6)	[令和 6年1月]	円/㎡
/ 2) 安地钿木口	△ € 70 00	/ Γ) /西坎 介 チチキスロ	工学体技	·路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格 	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2	鑑定評価額の決定	·	の女日											
(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	1原字勘田	ヶ浦35	1番25	ን ኑ			地積 (㎡)		,893)	法令上の規制等
地	形状	敷地(の利用のヨ	現 周道 況	辺の土地の	利用の状	接面道	1路の料	久	供給 処理施 设状況		な交通施設 の状況	设との	(都) (70,200)
	台形 1:3	倉庫 S 1			□場のほか、 等が混在す		北西9.5 町道、 三方路	m	力	K道	池尻2.	2 km		(その他)
(2)	2000	± 40	O ==	100	± 400	m、北	0	+無 3生 6	66/± III	rts ds	 工場地			(80,200)
(2) 近	範囲		0 m、西	100 m			0 m		的使用			:o de	TICALLE I	≡÷π∕
隣	標準的画地の形状		間口	新y /5	m、 奥	行 約 □ /4- □ -	100 m、	規模			500 m ² 7		形状!	
地 域	地域的特性	特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記 特記	寺にない			街 9 . 路	5 m町道		交通 施設	池尻鯣	R東方2.	2 km	法令 規制	(都) ¦(80,200)
	 地域要因の将)								1# 		1
	地域安區の存 来予測													等も見られる。地域 地価は上昇傾向。
(3)聶	最有効使用の判定	中小工					$\mid \sigma$)個別的	集地 三 勺要	方路		0.0		
(5)釗	監定評価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格		4,450 F	9 / m²	医	3				
σ.	適用	収益還え	 元法	収益価	 格		/ F	9 / m²	1					
		原価法		積算価	格		/ F	9 / m²						
		開発法		開発法	による価格		/ F	9 / m²						
(6)市	5場の特性	行う運輸、飯塚市	輸業者等(もを中心。	の事業法と	人が中心と 豊地区にお	- 存する工業地域である。主な需要者 - なると考えられる。コロナ禍等を契核 いては工業地需要が強含みで推移しで 対ではあるが、近年の物流業界活況∜					とする	近年のネッ	ノト通則 は周辺に	反活況等の影響もあり 二大規模店舗や葬儀場
` / f	ば算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 質の決定の理由	の試算。 とから ^I	となった。 現実の市 ^均	近隣地は 易性を反	或のような	工業地域 価格が重	こおいてl 見される/	は輸送:	手段へ ある。 [;]	の接近 従って	性や関、この	連企業との)位置関	草せず、比準価格のみ 関係等が重視されるこ 冨む比準価格を中心に
(8) 公規 示準		標準		時点 修正	標準化補正	地域 因の比 較		の	対象基 の規準 (円 /	価格	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	1			補	画地		因 行政
格し をた		円	/ m² -	100	[]	[]	100	<u>-</u>			正	行政 その他		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3 因の比 較		の	対象基 の比準 (円 /	価格	標 内 準 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	地の価格	3	[]	100	100	[]			補正	画地 行政		因 行政 その他
地討		円	/ m² -	100	[]	[]	100				111	その他		C 47 IE
(10) 対年 象標	ら 総続 新規 前年標準価格			0 円 / ㎡	価 変 格 動							ト部の市町村 産市場は弱さ		人口減少や高齢化等を Nる。
基準	- 2 基準地が共 検 である場合の検討 討 代表標準地	通地点(代 標準地	表標準地等	りょう かいりょう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	· ^[点] 形 状 成 況	地域								上記のような物流関 句となっている。
地格 の等	八一/年+4			- 円/㎡	要 因	(個別的		各形成要	要因に特	寺段の影	影響を与	うえる変動	要因は特	寺に認められない。
前か	変動率 年間	+1.1	% 半年	間	% の	`女 12	u ′							

宅地-2

V 0	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)	の刑	画地 彡状	接面道 状況	路の	主要交通 設の状況	施	法令上の規 制等
a	苅田 6 C	京都	都郡苅田町				更地	((ほほ) 方形	手長 ジ	北東10 ㎡	町道		-	工専 (60,200)
	- 1080		40.70.44 co.m.				- III				<u></u>	+÷=>+n	45.1			
b	苅田 6 C - 1110		都郡苅田町				更地	(ほほ 方形		接面道路	なし			工専 (60,200)
c	遠賀 6 C		買郡遠賀町				底地	,		ほほ)形	新	西4.5 mm	丁道			(都) (60,200)
								() //>						(00,200)
	- 86						#11L			7.5	bπ/	丰平4 +4	おおれま			*#±7±⊥
d	古賀 6 K		賀市				更地	(不惠	全州乡	南西4 m未舘	用衣理路		10	準都計 (60,200) 寺別用途制限地区
e	- 31	U														
	_							()						
10	取引価(円/		事情補正	時点修 正	建付派 価の補I			定価格 円/㎡)	地域の	或要 北較	格	住定標準価 (円/㎡)	i	個別的要因の 比較)	査定価格 (円/㎡)
а	((00	100	[109.6] 100	100	100		7 070	100			4.00	街		0.0	4.000
b	()	[100.0] 	[102.0]	100	100		7,872	[158)		4,96	<u>0</u> 交 技	通・ 近	0.0	4,960
		655 645)	100.0]	100	100	100		7,542	100			4,85	6 環:		0.0	4,860
		1	[100.0]	100	[/	[88.0]		5,964	[132	2.1]		4,51			0.0	4,520
d	3,	588	100 [100.0]	[105.5] 100	100	100 [90.0]		4,206	100 [95			4,42			0.0	4,420
e	()	100	[]	100	100			100					[100.	0.]	
NO	ア事情 1	 ſ月率		100 補正の内部] []] [数要因	 の比較の[为訳	100		
	の内容を															
a			街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	_{接近 +15.0}	環境	+38.0
	+	-1.07	画地	-7.8	 ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0		
b			街路	-10.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		0.0	交通・技	接近 +15.0	環境	+35.0
	+	-0.20	画地	0.0	└	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0		
c	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-5.0	交通・技	接近 +7.0	環境	+30.0
	+	-0.10	 画地	-12.0	L ¦行政	0.0	その	他	0.0	 行政		0.0	その他	0.0	L	
d	正常 %	6/月	街路	0.0	交通・	接近 0.0	環境		0.0	街路		-8.0	交通・技	接近 +10.0	環境	-6.0
	+	-0.50	 画地	-10.0	└ └ 行政	0.0	その	· 他	0.0	 行政		0.0	 その他	0.0	L	
e	9/	6/月	街路		交通・		環境		:	街路		1	交通・技		環境	
			 画地		 ¦行政		その	· 他		 行政		<u>-</u> - 	 その他		L	

オ比準価格決定の理由 [比準価格: **4,450** 円 / ㎡]

														川崎	(県)	9 - 1	I	宅地-3
(2)	積算価格算	定内	訳															
(2)	-1 原信	話法が	適用でき	ない	場合その理由		既成	市街地のた	こめ									
(2)	-2 造原	战宅地	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7	び地番									
1	素地の取得 (円 /		事情補	iŒ	時点修正		の価料	D補修正後 8 (円/㎡)	造	成工事費 (円/m	า๋)	標準	化補正	時点値	多正	道修	延後σ	導費の補)価格]/㎡)
			<u>100</u> []	100							<u>10</u>]	<u>[</u>]			
ſ	寸帯費用 (円/	m²)	標準化	補正	E 時点修正		正後0	費用の補修 の価格 (円/㎡)	有院	前効宅地化率 はした価格 (円/m		地域要因の比 較		比 個別的比較	 ク要因	の 再	調達原	(価]/㎡)
										(%)	<u>1</u> (00]		00			
Ē	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	標準化補正				月至	率変動率 	付帯	標準化	補正				月率変	受動率
			% / 月	工事費						% / 月	費用							% / 月
地域要因の比較 街路 交								・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)適月	用又は収益還え	こ法が	適用で	ぎない場合	の理	曲								

(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	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 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	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	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)	(円/m²)	(m²)
開発法による価格				円 (円/㎡)			