

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 足立事務所. Row 1: 関ヶ原（県） -1, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

|           |     |         |     |               |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 株式会社 足立事務所    |
| 関ヶ原（県） -2 | 岐阜県 | 岐阜第3分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 足立和弘 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,890,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |               |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 平成 26年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 26年 7月 11日 | (6) 路線価 | [平成 26年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 平成 26年 7月 3日 | (5) 価格の種類 | 正常価格          |         | 倍率種別                   | 1.1 倍 |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価   |           |               |         |                        |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |   |              |  |                 |                    |                 |          |               |         |
|-----------------------------|--|---|--------------|--|-----------------|--------------------|-----------------|----------|---------------|---------|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等  | 不破郡関ヶ原町大字玉字尻屋 5 4 0 番                     |              |  |                 | ②地積 (㎡)            | 535             | ⑨法令上の規制等 | (都) (60, 200) |         |
|                             | 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    | (その他) (60, 160) |          |               |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m               |              |  | ②標準的使用          | 低層住宅地              |                 |          |               |         |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形 |              |  |                 |                    |                 |          |               |         |
|                             | ④地域的特性   | 特記事項                                      | 特にない         | 街路   | 基準方位 北 4 m町道    | 交通施設               | 関ヶ原駅 北西 2.9km   | 法令規制     | (都) (60, 160) |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |   |              |  | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 0.0             |                 |          |               |         |
| (5) 鑑定評価方式等の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                                      | 11,000 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、関ヶ原町郊外の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁を有する個人等が中心であるが、需要は極めて乏しい。旧来からの既成集落にあり、中心価格帯は取引数が少ないため把握することができない。 |   |              |  |                 |                    |                 |          |               |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 地域的に収益の利用は現実性がなく、自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、周辺の標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。               |   |              |  |                 |                    |                 |          |               |         |
| (8) 公示価格を標準とした              | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地                           | 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            | 街路 0.0   | 地域要因          | 街路 +4.4 |
|                             | 標準地番号 関ヶ原 -2   |   |              |  |                 | 11,000             | 標準化補正           | 交通 0.0   | 環境 +54.0      | 交通 +8.4 |
| (9) 指定基準地からの検討              | 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            | 街路 0.0   | 地域要因          | 街路 +4.4 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   |   |              |  |                 |                    | 標準化補正           | 交通 0.0   | 環境 +54.0      | 交通 +8.4 |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1対象基準地の検討  |   | ③ 変動状況       | [一般的要因] 関ヶ原町の人口は平成 2 2年比 -6.8%と大きく減少し、スーパーヤオセイが撤退するなど地価に対しマイナス要因が多い。 |                 |                    |                 |          |               |         |
|                             | 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   |   |              | [地域要因] 静態的な地域で大きな変動要因はない。  |                 |                    |                 |          |               |         |
|                             | ②変動率   |   |              | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                 |                    |                 |          |               |         |