

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
関ヶ原（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	印
鑑定評価額	5,670,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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関ヶ原字野田 8 1 1 番 6 4				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (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	関ヶ原 850m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 80 m、北 40 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 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	中心部に近い住宅団地	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	関ヶ原駅 北西方 850m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,500 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、関ヶ原町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当町居住者を主体とする一次取得者である。当地域は、JR関ヶ原駅から比較的近いため利便性が良く、町外からの転入者も見込まれるが、取引は少なく、需給関係は弱含みで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、自用目的の取引が中心の熟成した住宅団地であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	垂井 - 1	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [140.4]	[100] / 100	28,400		街路 0.0	交通 +3.2	環境 +36.0	行政 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 29,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関ヶ原町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均を上回って拡大している。住宅地需要は依然として弱い。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-			[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡		-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
関ヶ原（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	印
鑑定評価額	5,110,000 円		1㎡当たりの価格	9,550 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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宇尻屋540番				②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)										
	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													
(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 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4 m 町道	交通施設	関ヶ原駅 北西方 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,550 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、関ヶ原町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を持つ個人である。当地域は、旧来からの既成集落地域であり、地縁性は強く、取引も少ないため、需給関係は弱含みで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、中心市街地から離れた集落地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	関ヶ原 - 2	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [188.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	9,560	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.4 交通 +3.6 環境 +74.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		9,800 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 関ヶ原町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均を上回って拡大している。住宅地需要は依然として弱い。								
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。						
②変動率		年間	-2.6 %	半年間	%							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							