

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
関ヶ原（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	5,430,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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811番64				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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 80m、北 40m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	町中心部に近い住宅団地	街路	基準方位北、6m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	27,300 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、関ヶ原町及び周辺市町の住宅地域と認識する。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と認識する。当団地は町内有数の大規模住宅団地で、JR関ヶ原駅と近いため利便性が良く、高台に位置する。町外からの転入者も見込まれるが、取引は少なく、需給関係は弱含み持続で推移している。取引事例が少ないこともあって、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困難であった。										
(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。比準価格の試算では、基準地と類似、近似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性、有用性は高い。なお、収益想定に合理性、客観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、市場の実勢を適切、適格に反映した比準価格を採用し、代表標準地との諸要因の比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 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 0.0 交通 +2.9 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 38,400 円/㎡	[98.7] 100	100 [100]	100 [138.9]	[100] 100	27,300					
(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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 人口は減少傾向、高齢化率も拡大している。住宅地需要は依然として弱い。元々静態的な町ゆえ、コロナ禍の影響は軽微と認識する。							
	前年標準価格 27,900 円/㎡			[地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。							
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		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -2.2%	半年間 %						

鑑定評価書 (令和 3 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes details for 関ヶ原 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,010 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, [令和 3 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 table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, location, and price adjustments.