

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関ヶ原（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 関ヶ原（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (1) 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, (1:1.2), ④敷地の利用の現況, 住宅 W 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 (合川団地), ⑥接面道路の状況, 北5.2m町道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 関ヶ原 850m, (その他)

Table with 5 columns: (2) 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 市街地北部の住宅団地, 街路 基準方位北、5.2 m町道, 交通 関ヶ原駅 北西 850m, 法令 規制 (都) 1 住居 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 役場に近い住宅団地で、特記すべき変動要因は見られず、今後暫くの間は安定的に推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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 31,800 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏はJR東海道線沿いの当町及び垂井町等の住宅地域である。主な需要者は圏内居住者及び当該地域に地縁性を有するものが大半で、圏外からの転入者はほとんどない。近年戸建分譲は殆ど見られず、人口も減少傾向にあること等から土地売買の需要は弱く、不動産取引は低調に推移している。取引は散発的で縁故地縁的なものも多く、中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみでは600万円程度と思われる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は役場に近い一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、関ヶ原町内では利便性の高い地域である。町内の取引は自用目的のものがほとんどで、居住の快適性、利便性を重視して行われるのが通常である。地域の状況から経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。よって本件では、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡も踏まえ、鑑定評価額を表記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号 関ヶ原 - 1, ②時点修正 [98.1 / 100], ③標準化補正 [100 / 100], ④地域要因の比較 [100 / 92.1], ⑤個別的要因の比較 [100 / 100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 31,800, 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 -5.5, 交通 +6.5, 環境 -8.5, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号 垂井 - 2, ②時点修正 [99.1 / 100], ③標準化補正 [100 / 102.0], ④地域要因の比較 [100 / 130.8], ⑤個別的要因の比較 [100 / 100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) 31,800, ⑦内訳 標準化補正 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因 街路 +1.6, 交通 +1.4, 環境 +27.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討 継続 [x] 新規 [], 前年標準価格 32,700 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 -2.8%, 半年間 %, 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、目立った宅地開発等も認められず、不動産の需要は低迷している。 [地域要因] 地域に特段の変動要因は見られず、安定的静態的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関ヶ原（県） - 2 宅地-1

基準地 番号	関ヶ原（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-----------	--------	-----	-----	-----	------------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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					

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 150 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 27.0 m、規模 540 ㎡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	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)	
	⑤地域要因の将来予測	当町北西部の農家住宅主体の集落地域で、特段の変動要因が見られないことから、ここ暫くの間は安定的静態的に推移するものと予測する。								
(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	11,300 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	同一需給圏は当町及び垂井町、大垣市上石津町等の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、同一需給圏外からの転入者はほとんどない。市街地から距離のある集落地域で、便利施設への接近性、居住の快適性等で劣位にある。不動産取引は低調に推移しており、成約価格もまちまちで市場を形成するには至っておらず、取引の中心価格帯を把握するのが困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一町内及び隣接大垣市上石津町の事例を採用し、試算しており、対象標準地の同一需給圏内の地位を適正に反映したものと判断する。収益価格については、当該地域は、農家集落地域で、賃貸市場が未成熟なため、試算出来なかった。よって、本件では市場の実態を反映し、規範性が高い比準価格を採用し、更に類似する標準地との価格均衡も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	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 0.0
	標準地番号 垂井 -6					11,300	標準化補正	交通 0.0	環境 +33.0	行政 -15.0
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 +33.0	行政 -15.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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 11,700 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、目立った宅地開発等も認められず、不動産の需要は低迷している。					
	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 円/㎡			[地域要因] 静態的に推移している国道背後の集落地域で特記すべき地域要因の変化はない。					
	②変動率	年間 -3.4%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					