別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 19日　提出
関ケ原（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）中園不動産鑑定所
関ケ原（県）　－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　中園　真一　印

鑑定評価額	5,850,000 円	１㎡当たりの価格	29,400 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	不破郡関ケ原町大字関ケ原字野田８１１番６４			②地積（㎡）	199（　　）	⑨法令上の規制等
	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	（都）１住居（60,200） （その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域（合川団地）	北6m町道	水道 下水	関ケ原 850m	
(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、６ｍ町道	交通施設	関ケ原駅 北西 850m	法令規制	（都）１住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は関ケ原駅北西側の品等良好な住宅団地であり、特段の変動要因は認められず、今後当分の間は現状推移してゆくものと思われる。					

(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　29,400 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	同一需給圏は町内及び隣接する垂井町等の住宅地域。主な需要者は町内居住の１次取得者であるが、町外からの転入者も見込まれる。当町の市場は元来静態的な市場であり、近年は過疎化・高齢化の影響もあって民間業者による分譲物件は稀に見られる程度である。したがって、町内では中古住宅のほか、隣地買い増しなど地縁・縁故に係る取引が中心であり、市場実態を把握するに至らないというのが実情である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅からなる住宅団地でアパート等の収益物件は見当たらず、土地利用は自用目的のものに限られる。したがって、本件では収益還元法は非適用とし、実際の成約事例から求め指標性に優る比準価格のみを試算した。以上から、本件では市場実態に見合う比準価格を標準とし、標準地公示価格との価格均衡にも留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　関ケ原　－1	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	地域要因
	公示価格　26,000 円／㎡	[98.6] / 100	100 / [100]	100 / [87.1]	[100] / 100	29,400		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	街路 -6.4 交通 +4.6 環境 -11.0 行政 0.0 その他 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　30,000 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　-2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　過疎化・高齢化が進行中で、買物の便・医療福祉など少なからず影響を受けている。今後、古戦場グランドデザインの効果が期待される。 ［地域要因］　近隣地域では特段の変動要因が見当たらず、安定的に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

平成 29年 7月 19日　提出
関ケ原（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（株）中園不動産鑑定所
関ケ原（県）　－2	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　中園　真一　印

鑑定評価額	5,400,000 円	１㎡当たりの価格	10,100 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 29年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6)路線価	［平成 29年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 29年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	不破郡関ケ原町大字玉字尻屋５４０番			②地積（㎡）	535（　　）	⑨法令上の規制等
	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	（都）(60,200) （その他）(60,160)
	1:2	住宅 Ｗ２	農家住宅を主体とする既成の住宅地域	北東4m町道	水道 下水	関ケ原 2.9km	

(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	基準方位北、４m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	近隣地域は北西部の集落地域で、現状では特段の変動要因が見られず、今後も農家住宅を主体に安定的に推移してゆくものと予測する。						

(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　10,100 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	同一需給圏は当町外縁部の住宅地域と思われ、主な需要者は町内居住者が見込まれるが、取引は地縁や縁故に関係するものが大半であり購入者は限られる。また、玉地区は元々持家比率が高い土地柄で取引自体が少ない所である。したがって、これらの市場は通常の需給システムが働かず、明確な市場が見出しづらいというのが実態と思われる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落地域で、取引は実需中心で地縁・縁故に関連するものが中心であり、極めて静態的な市場を呈している。よって、本件では収益還元法は適用せず、実際の成約事例から比準価格のみ試算した。以上から、市場実態に見合う比準価格を標準にして、標準地公示価格との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　関ケ原　－2	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	地域要因
	公示価格　18,500 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [182.1]	[100] / 100	10,100		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	街路 +4.4 交通 +3.8 環境 +68.0 行政 0.0 その他 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　10,400 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　-2.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　過疎化・高齢化が進行中で、買物の便・医療福祉など少なからず影響を受けている。今後、古戦場グランドデザインの効果が期待される。 ［地域要因］　近隣地域は集落地域に在って特段の変動要因が見られず、安定的に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。