公示価格

②変動率 年間 -2.0% 半年間

円/mឺ

%

## 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	<b>₹)</b> − 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	<b>E鑑定所</b>			
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									

鑑定評価額						5, 850	0,000	円	1 ㎡当た	<u>-</u> りσ.	)価格						2	9, 400	円/mឺ	
1	基本區	的事項	I																	
(1) 価格時点 平成 29年				戈 29年 7月	1日 (4	)鑑定評	価日		平成	7月 14	路	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率				1. 1	円/m <sup>*</sup> 倍			
(2) 実地調査日			平成	29年 6月 2	26日 (5	)価格の	)価格の種類			正常価格			備一	倍	率種別				Н	
(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑					平価								1							
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基準		f在及び地番 「住居表示」		不破郡関ケ原	町大字関ク	ケ原字野	田81	811番64					②地積 (㎡)				9法	令上の規	規制等	
地	3形	/状	④敷地の	利用の現況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	⑥接	⑥接面道路の状況			供給 理施	8主要な交通施設 接近の状況			との		(都) 1 亿		
		1:1.2	住宅 W 2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域(合 川団地) 30 m、南 80 m、北			合			水流下方		関ケ原 850m				(その他)			
(2)	(1)韜	 5囲	東 60	 ) m、西							票準的使	用	低層住宅地							
近隣	3標	標準的画地の	形状等 「	間口約	12.5 m		亍 約	16	6.0 m,		規模			m³稻	 ]度、	形状	ほぼ長	 長方形		
	Ø₩	地域的特性	特記	中心部に近い	ハ住宅団地		4- 基	<b>志準方</b> 信	立北、6	m	交通	関ケ	- 原駅			法令	(都)	1 住居(	60, 200)	
璵	بارج	349(月71寸  工	事項		<sup>田</sup>         路			1,7,2			北西 85 施設						; 			
	⊕±n	地域要因の	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										L+#+401	ナルノ						
		来予測	ものと思			1守及好/	よ圧七四	THE CA	クリ、付	·权()		囚いよ	心のりん	109,	→ 1女 =	177 0/1	1/135亿1	八1圧1夕 し	(1)	
(3) 量	是有效	が使用の判定	低層住宅:	地	(4) 対象基							象基準	隼地の	方位	Ĭ.				0.0	
		呼価の手法	取引事例	比較法	29,400 円/㎡					個別的要因										
0	の適用		収益還元法		収益価格			/ 円/㎡												
			原価法	Ŧ	積算価格 開発法による価格			/ 円/㎡ / 円/㎡												
			開発法	ı																
(6) 市	方場の	)特性	られる程	圏は町内及で 。 当町の市場 度である。 し するに至られ	<sub>ン</sub> たがって	、町内~	では中さ	5住宅0	主な需 近年は過 りほか、	要者	は町内 と高齢 2買い増	居住の別しなる	の1次 影響も ど地縁	取得者 あって ・縁故	である     民間業   に係る	が、町 き者に い 取引か	「外かり にる分詞 ド中心	うの転入 棄物件は であり、	者も見 稀に見 市場実	
B	・検証	「格の調整 E及び鑑定 質の決定の	近隣地域 がっては市 件では市 決定した。	は一般住宅が 本件では収益 場実態に見る	いらなる住 益還元法は 合う比準価	宅団地で 非適用で 格を標準	でアパー とし、実 準とし、	- 卜等の 医際の 標準地	)収益物 找約事例 也公示価	件は  から  格と	見当た 求め指 の価格	らず、標性に均衡に	土地和 こ <b>優</b> る。 こも留力	利用は 比準価 意した	:自用目 「格のみ 上で、	的のも  メを試算  鑑定許	。のに 算した。 平価額	限られる 以上が を上記の	。した ら、本 いとおり	
(8) 対対とした	見価	① 二代表榜標準地番号	<b>栗準地</b> 関ケ原	標準地 ②時 点 修 正		③標準· 補正		地域要 因の比 較	_	回の		え基準 見準価 円/m	格内	) !	街路 交通 環境	<b>§</b> 0.	. 0 地域要因	街路 交通 環境	+4.6	
格 t	· :	公示価格 26,000		円/m <sup>*</sup>	98.6			100 87. 1 ] [ 100 100			29, 4		100	止 画均 行政 その他		<b>7</b> 0	. 0 . 0 . 0	行政 その他		
(9) 指定基準地	), ),	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準· 補正	[ E	地域要 因の比 竣	⑤個別要因	回の		基準 上準価 円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>a</u>	地域要因	街路 交通 環境	i İ	
準 形地 言	寸	前年指定基	基準地の価格 円/㎡		[]]			] 100						正 画 <sup>均</sup> 行政 その他		Σ <u>b</u>		行政 その他	ļ	
(10) 対 <del>額</del>	Į S	①-1対象基準 継続 前年標準価	□新規 格	30,000円		③ 価		般的要[	影	疎化 響を れる	受けて	化がi いる。	進行中 <sup>、</sup> 今後、	で、買. 古戦	【物の <b>側</b> 議場グラ	更・医療 テンドラ	ぼ福祉 <sup>7</sup> デザイン	など少な ノの効果	:からず :が期待	
対象基準地の前	乗の検討 格	①-2基準地点)である。 □代表標準	場合の検討	i(代表標準 † 標準地	地等と同-	-地格形成要因	<b>囚</b> ] 近隣地域では特段の る。				の変動	変動要因が見当たらず、安定的に推移してい								
前が	), £	標準地番号	夂		- ⊞∠m³	因の	[個別	[個別的要因] 個別的要因に変動は						ない。						

別記	禄式	第6			鑑定	評価	古書	(平	成 2	9年	地位	<b>西調</b>	査)			関ケ	平成 原(県		7月 19日 - 2	□ 提出 <b>宅地-1</b>		
基準地番号					提出先 所属分科				会名 業者名 (株) 中園不真					産鑑定層	斤							
関ケ原(県) -2					岐阜	岐阜県 岐阜第				氏名 不動産鑑定士				中園	中園 真一					印		
鑑定評価額							5, 40	00, 000	) 円	1 ㎡当	たりの	の価格						1	0, 100	円/m <sup>*</sup>		
1	基本	的事項																				
(1)	価格	诗点	코	☑成 29年	7月 1	日(	(4) 鑑定詞	平価日		平成 29年 7月 14日						文 29年				円/m		
(2)	実地記	調査日	平	成 29年	6月 26	日 (	(5) 価格の	り種類		正常価格					路線価又は倍率 ーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーー				1. 1	倍		
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	點定評	価									- 11	一件性加						
		評価額の決定				· <u> </u>																
(1)		f在及び地番		不破郡関	ケ原町	丁大字王	三字尻屋:	5 4 0	番					②地科		53		⑨法令上の規制等				
基準地		「住居表示」	等											(m²)	(		)		(1			
地	<b>③形</b>	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	現況	多周2 状況	四の土地の	の利用	6接	面道路	の状況		供給	_		を通施設	との		(都) (60, 20			
													华 状況	按入	接近の状況			(7	an libi)			
			住宅				主宅を主		- 北東	4m町道	İ		道	関ケ原				_ (~	_ (その他) (60, 16			
		1:2	W 2			る既原	戈の住宅:	地域				1	水	2.9km								
(0)	1)#	S (##)	東	20 m、团	<b>.</b> 2	80 m,	<del></del>	50 m,	414	30 m	②+	<b>一</b>		低層住								
(2) 近隣	①範囲 ③標準的画地の <del>別</del>				20. 0 i		:行 糸		50 m 5. 0 n		票準的使用 規模					北洲	ほぼ長	- 古形				
隣   地   域	_			間口 約 特にな		20.0			基準方				関	ヶ原駅	, , , , ,	111/2			都)(60, 1	160)		
域	(4) <sub>1</sub> 1	地域的特性	特記					街	町道			交通	北京	西 2.9k	m		法令					
			事項	 				路				施設			規制			 				
		地域要因の 子来予測		丘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ぐ こ予測する。												くもの						
															1-1-	14.						
(3) 指	<b>是有</b> 效	が使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層住	宅地									才象基 別別的	準地の	) 	位				0.		
(5) 銀	監定評 の適用	F価の手法 引				準価格			10,100 円/ / 円/ / 円/ われ、主な需要者は町				נםניתני	女囚								
				収益還元法     収       原価法     積       開発法     開																		
							よる価格	<u> </u>				_										
(6) F	市場♂	 )特性	同一需給圏は当町外			部の住	宅地域と	思われ				  居住老	が見	込まれ	るが	、取引に	は地縁や	 や縁故に関係するも				
			が大半	であり購 市場は通	入者は 常の需	限られ 給シス	る。また テムが働	、玉均かず、	玉地区は元々持家比率 ず、明確な市場が見出			ゞ高い± 」づら↓	上地柄	で取引 うのが	自体が少ない所で			ある。したがって、				
(7) ≣	お質研	 5格の調整	近隣地	はけ農家:	生変 (地)	域で	取引け宝	霊中心	いで地縁	<ul><li></li></ul>	に関連	直するは	へのが	中心で	あり	極めて	・ ・ 静能的	りか市場	<b>黒を呈</b> 〕	ている		
	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 の決定の	よって.	本件で	は収益	還元法	は滴用せ	一ず. ほ	□心で地縁・縁故に関 実際の成約事例から 対も踏まえて、鑑定詞			上進価格	冬のみ	試算 し	<i>t</i> -	以上から	方、市場	比準価				
	里由																					
	見価	① □代表標標準地番号	標準地 ■標準地		<sup>≝</sup> 地 ②時 修		③標準 補고		④地域要 因の比	_	別的	⑥対象	象基準 規準個		標準	街路 交通		.0 地 .0 域要	街路 交通			
公示価格を	単格と		関ケ	関ケ原 -2					較	比	.較	(	円/r		準化補正		_	.0 因	環境	+68.		
帝 t	11.	公示価格			]	99. 3	] 100	0	100	[ 1	00 ]			100	"	画地 行政	_	0.0	行政 その他			
(0)			18, 500	0 円∕m <sup>*</sup>		100	00 [ 100		[ 182.1	] 1	00		10,	100		その他	<u>t</u> (	. 0				
(9) 指 <i>t</i>	<b>5</b> \	① 指定基準	① 指定基準地番号			②時点   ③標準     修正   補正			④地域要 因の比	_	別的	⑥対 のL	象基準 比準個		標準定理			地域	街路 交通			
指定基準地	) D			-	-		11多 正   作出		較		.較	(	円/r		とは	環境		域要因	環境			
準地	) 対	前年指定基準地の価格			[		] 100	0	100	[	]				Œ	画地 行政			行政 その他			
				-	100	[	]	[	_	00					その他	<u>b</u>						
(10)		①−1対象基準継続	準地の検 □ 新規						一般的要	ļ	影響を	受けて	や化が こいる	進行中 。今後	で、 、古	買物の係 戦場グラ	更・医療 ランドラ	<ul><li></li></ul>	など少な ノの効果	からず :が期待		
対象	Į S	前年標準価	格	10, 4	400 FL 422							れる。										
対象基準地の前	乗り	①-2基準地流 (1) である	が共通地 場合の検	!点(代表 !討	標準地	等と同	]一地   格		地域要因			也域は集 多してい		域に在	って	特段の変	で動要 2	団が見り	られず、	安定的		
土地を	<b>叫 </b>		<b>基地</b>	標準地	ļ.		成 要 医	て況														
前力	5,	標準地番号	各			- 四/mi	1	[1	個別的要	個別的	り要因に	工変動	はない	0	変動はない。							

円/mឺ

%

-2.9 % 半年間

公示価格