

正本

鑑定 第2013-114号  
平成25年11月6日

# 不動産鑑定評価書

岡山市長

大森 雅夫 殿

ご依頼のありました後記不動産の鑑定評価につきましては本不動産鑑定評価書をもってご報告いたします。

岡山市北区石関町2番1号  
(岡山県総合福祉会館ビル1階)

公益社団法人 日本不動産鑑定協会連合会会員

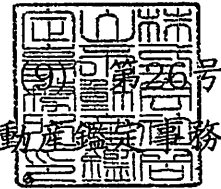
不動産鑑定業者

岡山県知事登録

株式会社 岡山不動産鑑定事務所

代表取締役 石田正美

不動産鑑定士



石田正美



本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 鑑定評価額及び評価対象不動産の表示

1. 鑑定評価額

(1) 号物件  
金375,000,000円 (6,600円/m<sup>2</sup>)

(2) 号物件  
金56,200,000円 (7,000円/m<sup>2</sup>)

2. 評価対象不動産(土地)の表示

物件	符号	所在地	地目 (現況地目)	数量	所有者
(1) 号物件	①	岡山市北区富吉2707番1	山林 (雑種地)	4,424.00m <sup>2</sup>	三和興産株式会社
	②	同所 2707番5	山林 (雑種地)	1,269.00m <sup>2</sup>	
	③	同所 2707番6	山林 (雑種地)	6,854.00m <sup>2</sup>	
	④	同所 2707番7	山林 (雑種地)	17,670.00m <sup>2</sup>	
	⑤	同所 2707番8	山林 (雑種地)	20,548.00m <sup>2</sup>	
	⑥	同所 2707番9	山林 (雑種地)	3,500.00m <sup>2</sup>	片山和正(2分の1) 大田展榮(2分の1)
	⑦	同所 2738番38	山林 (雑種地)	1,995.00m <sup>2</sup>	三和興産株式会社
	⑧	同所 2738番40	山林 (雑種地)	291.00m <sup>2</sup>	
合計				56,551.00m <sup>2</sup>	
(2) 号物件	⑨	同所 2738番35	山林 (雑種地)	8,028.00m <sup>2</sup>	三和興産株式会社

## Ⅱ. 鑑定評価の基本的事項

### 1. 不動産の種別・類型及び権利の種類

(1) 不動産の種別・類型

種別：宅地見込地

類型：更地

(2) 権利の種類

所有権

### 2. 鑑定評価の条件

(1) 評価数量は登記簿記載数量による。

(2) (1)号物件のうち、③は所有者を異にするが一体評価した。

(3) 対象地に所有権以外の権利、立木竹等が存しても存しないものとしての更地としての鑑定評価とすること。

(4) 埋蔵文化財、地下埋設物、土壌汚染については存しないものとしての評価である。

(5) 事業の施行が予定されることにより、当該評価地の価値が低下したと認められるときは、当該事業の影響がなかったものとしての評価である。

### 3. 鑑定評価額の価格時点及び評価を行った日

(1) 価格時点

平成25年4月1日

(2) 鑑定評価を行った日

平成25年4月22日

### Ⅲ. 鑑定評価の依頼目的及び価格の種類

#### 1. 依頼目的

公共用地（新斎場整備）の取得の参考とするため

#### 2. 価格の種類

正常価格

### Ⅳ. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関連

本鑑定評価は、上記目的及び条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

### Ⅴ. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

#### 1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

#### 2. 依頼者と関与不動産鑑定士との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

#### 3. 提出先と関与不動産鑑定士との関係

本調査が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

### Ⅵ. 評価対象不動産の確認

#### 1. 物的確認

##### (1) 実地調査日

平成25年4月8日 外

##### (2) 立会者

担当鑑定士による単独調査

##### (3) 所有者名

三和興産株式会社

##### (4) 確認に用いた資料

位置図、住宅地図、法務局備付けの登記簿・公図

産業廃棄物指定区域台帳（岡山市）

最終処分場の廃止確認申請の確認（岡山市）

産業廃棄物最終処分場終了図面（岡山市）

##### (5) 照合事項

位置・形状・規模・現況等

- (6) 照合の結果  
一致を確認
- (7) 評価上採用した数量  
登録簿数量
- (8) 特記事項  
特になし

## Ⅶ. 鑑定評価額決定の理由の要旨

### 1. 価格形成要因の分析

#### (1) 一般的要因の分析

不動産市場に影響する経済動向は概略以下の通りである。

##### ① 内閣府の月例経済報告（平成25年3月）より

景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

- ・輸出は、このところ緩やかに減少している。生産は、持ち直しの動きがみられる。
- ・企業収益は、大企業を中心に改善の兆しがみられる。設備投資は、下げ止まりつつある。
- ・企業の業況判断は、改善の動きがみられる。
- ・雇用情勢は、依然として厳しさが残るものの、このところ改善の動きがみられる。
- ・個人消費は、底堅く推移している。
- ・物価の動向を総合してみると、緩やかなデフレ状況にある。

先行きについては、当面、一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策、金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に景気回復へ向かうことが期待される。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、雇用・所得環境の先行き等にも注意が必要である。

##### ② 地域経済の動向「岡山県金融経済動向（平成25年3月1日）」より

県内景気は、一部に弱めの動きが残っているものの、下げ止まりつつある。

すなわち、最終需要面をみると、個人消費は、底堅さを維持しており、乗用車販売に関する需要刺激策の一部終了に伴う反動減の影響も剥落している。設備投資は、製造業を中心に緩やかに持ち直している。住宅投資は、持ち直し基調を続けている。公共投資は、持ち直しの動きに一服感がみられている。輸出は、下げ止まっている。

こうしたもとで、県内主要製造業の生産は、低水準となっている。

雇用・所得環境は、製造業が弱めの動きとなっていることから、改善に一服感がみられる。

## (2) 地価動向

### ①全国の地価公示結果の概要（平成25年1月1日時点）

平成24年1月以降の1年間の地価は、全国的に依然として下落を示したが、下落率は縮小し、上昇・横ばいの地点も大幅に増加し、一部地域において回復傾向が見られる。都道府県地価調査（7月1日時点の調査）との共通地点で半年毎の地価動向をみると、前半に比べ後半は下落率が縮小している。

#### ・ 全国の概況

全国平均の変動率を用途別にみると、住宅地▲1.6%、宅地見込地▲3.4%、商業地▲3.1%、準工業地▲2.1%、工業地▲2.2%となっている。

#### 圏域別・用途別変動率

(単位：%)

		住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地
東京圏	25年	▲0.7	▲3.0	▲0.5	▲0.5
	(前年)	(▲1.6)	(▲3.7)	(▲1.9)	(▲1.8)
大阪圏	25年	▲0.9	▲2.7	▲0.5	▲1.7
	(前年)	(▲1.3)	(▲3.2)	(▲1.7)	(▲2.6)
名古屋圏	25年	▲0.0	▲1.5	▲0.3	▲1.1
	(前年)	(▲0.4)	(▲1.6)	(▲0.8)	(▲1.5)
三大都市 圏平均	25年	▲0.6	▲2.6	▲0.5	▲1.1
	(前年)	(▲1.3)	(▲3.1)	(▲1.6)	(▲1.9)
地方 平均	25年	▲2.5	▲3.9	▲3.3	▲3.2
	(前年)	(▲3.3)	(▲5.5)	(▲4.3)	(▲4.1)
全国 平均	25年	▲1.6	▲3.4	▲2.1	▲2.2
	(前年)	(▲2.3)	(▲4.7)	(▲3.1)	(▲3.2)

#### ・ 岡山県の概況

岡山県の平成24年1月以降1年間の地価は、住宅地・商業地を含むすべての用途で下落となったが、下落率は工業地を除き、わずかに縮小している。また、市町村別に見ると前年に引き続き調査したすべての市町において下落となったが、14市町で下落幅が縮小している。

なお、個別の調査地点（標準地）でみると、上昇地点が7カ所、横ばい地点が28カ所に見られるものの、そのほかの継続地点では下落している。（前年は、上昇地点2カ所、横ばい地点9カ所）

#### ・ 用途別平均変動率

##### ①住宅地

住宅地の平均変動率は、▲2.1%（▲2.3%）で、平成8年から18年連続の下落となっている。また、調査したすべての市町（22市町）において、5年連続で下落となっており、その中でも下落幅が最も大きかったのは真庭市で▲3.7%（▲3.9%）であった。

②商業地

商業地の平均変動率は、▲2.4% (▲2.9%) で、平成4年から22年連続の下落となっている。また、調査地点のあるすべての市町(19市町)において、5年連続で下落となっており、その中でも下落幅が最も大きかったのは新見市及び真庭市で▲4.2% (新見市▲4.7%、真庭市▲4.8%)であった。

③工業地

工業地の平均変動率は、▲2.2% (▲1.9%) で、平成21年から5年連続の下落となっている。また、調査地点のあるすべての市町(岡山市、倉敷市、玉野市、勝央町)において、5年連続で下落となっている。

② 岡山市の地価動向

岡山市の用途別変動率

(単位：%)

	住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全用途
25年	▲1.5	-	▲1.9	▲2.8	▲1.7
(前年)	(▲1.6)	(▲3.9)	(▲2.4)	(▲2.4)	(▲2.0)



### (3) 地域分析

#### ① 岡山市の概況

岡山市は、岡山県南部のほぼ中央に位置し、旭川、吉井川流域の岡山平野を占めている。平成17年3月御津町、灘崎町を編入合併し、平成19年に入り瀬戸町、建部町を編入合併し、人口約70万人を擁する中・四国有数の大都市となっており、平成21年4月1日に全国18番目の政令指定都市が実現した。

人口713,094人、世帯数308,003世帯（平成25年1月1日現在）で、岡山県の政治、経済、文化の中心的存在である。なお、この5年間の人口と世帯数の推移は、平成20年 695,170人、286,893世帯、平成21年 697,143人、290,382世帯、平成22年 699,160人、293,649世帯、平成23年 699,595人、296,389世帯、平成24年 701,629人、299,686世帯と増加傾向にある。

岡山市は、21世紀に向けての長期展望に立ち、平成元年度に第三次総合計画（目標年度12年度）、平成7年度に実施計画（平成9年度までの3ケ年）を策定し、瀬戸大橋の開通（昭和63年4月）、山陽自動車道の県内全線開通（平成5年12月）並びに中国横断自動車道岡山米子線の開通（平成9年3月）等、中四国地域のクロスポイントとしての拠点性を生かした中四国経済文化圏の中核拠点都市づくりを基調に各種事業が推進されてきた。

市街地整備については、岡山駅周辺を「サンスクエアおかやま」と名付け、岡山駅前広場の整備に関連した岡山駅南土地区画整理事業は昭和63年度にスタートし、都計街路下石井巖井線の建設も完了した。さらに、岡山駅南第2土地区画整理（6ha）、駅元町地区市街地再開発事業（2.4ha、フォーラムシティ、第2期再開発ビル）が完成した。

岡山市は政令市移行に合わせて平成19年6月に「岡山市都市ビジョン2007」を策定した。目指すべき都市像として「水と緑が魅せる心豊かな庭園都市」及び「中四国をつなぐ総合福祉の拠点都市」を掲げ、中四国の中枢拠点都市としての広域的役割を果たす政令市の姿を示している。

平成25年4月には、「人々に関わることで育まれる都市の森」を全体コンセプトとした「岡山操車場跡地整備基本計画」が策定された。これによると跡地を三つの区域、すなわち①総合公園区域②健康・福祉・医療系施設導入区域、③市営住宅・社会福祉施設導入区域の区域が計画されている。

また、街づくりとして、平成19年10月に「岡山市都市ビジョン2007」の実現のため「岡山市都市交通戦略」を策定した。

これまでに岡山商工会議所では「人と緑の都心1kmスクエア構想」（1994年3月）そして平成22年4月には、上記構想の「PATⅡ」（路面電車の環状化、JR吉備線のLRT化、5千人収容のコンベンション施設等）を提言している。

平成22年5月には、駅西広場の整備が完成し、駅西地区の街づくりも徐々に進展するものと予測される。また、岡山駅南地区（元林原所有地）の4.6haの開発構想もイオンモールにより大型ショッピングモール（延べ約8万8千㎡）の計画が2014年（平成26年）11月オープンを目指して建設中である。完成すれば、街づくりに大きなインパクトを与え、新しい商業ゾーンが形成されるであろう。

### (3) 地域の概況

対象不動産の位置する富吉地区は、岡山市街地中心から約10km（直線距離）附近にあって、岡山市街地と岡山空港、吉備高原都市方面を結ぶ主要地方道 岡山賀陽線（吉備新線）が地区の中央を走っている。

都市計画法では、市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）となっている。

本地区及び周辺地区の土地利用の状況は山林がほとんどを占め、緩やかな吉備高原を形成している。各市道を中心に農家集落が広く散在し、その周辺の丘陵地は白桃、マスカット、ぶどうなどの果樹栽培が盛んである。

また、吉備新線の沿線には、山陽自動車道岡山IC・岡山空港への良好なアクセスを利用した岡山リサーチパーク（頭脳集約拠点、分譲面積11.1ha）、岡山空港流通団地、吉備高原都市工場公園などが立地し、稼働している。さらに、現在、岡山リサーチパークの北側の山林27ha（岡山県所有）が民間ディベロッパーによる工場団地開発が2015年度から行われることとなっている。今後、好立地と自然に恵まれ、先端産業の連携による産・官・学の高付加価値型の企業育成が期待されている。

眺望景観は、南東方向の緩傾斜の丘陵で日照、通風ともに優れている。

### (4) 地域要因の分析

評価対象不動産の所在する近隣地域の地価形成に影響をもつ地域要因の主なものは、以下のとおりである。

#### ①近隣地域の範囲

対象地を起点として、主要地方道岡山賀陽線沿いの北西約300m、南東約1,200mの範囲である。

#### ②近隣地域の位置と地域特性

対象不動産はJR山陽本線「岡山」駅の北東方約11km（直線距離）、岡山空港の南方約500mに位置する。沿線は、現況山林のほか採土跡地、産業廃棄物最終処分場など雑種地（広大地）もみられる。

#### ③地域要因

##### a 街路条件

吉備新線（県道岡山賀陽線幅員25m 4車線）が通じている。

##### b 交通・接近条件

主な各施設への接近性は以下の通りである。

- ・ JR「岡山」駅へ約15km
- ・ 岡山空港へ3km
- ・ 山陽自動車道岡山ICへ9km
- ・ 国道53号線へ7km

c 環境条件

(a) 自然的条件

日照、通風は良好である。

(b) 供給処理施設

上水道 : なし

下水道 : なし

都市ガス : なし

(c) 危険・嫌悪施設、自然的災害、公害

特になし。

(d) 土地利用の状況

現況は山林が多く採土跡などが見られる。

d 宅地造成条件

地域は山林であり、一般的には難しい。

e 行政的条件

都市計画法上、市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）である。国土利用計画法上の地域森林対象民有林に指定されている。

(5) 個別的要因の分析

評価対象不動産の価格形成に影響をもつ個別的要因の主なものは以下のとおりである。

① (1) 号物件

a 街路条件

南東側幅員約25m（歩道5m含む）舗装県道（主要地方道岡山賀陽線）に接面する。

b 交通・接近条件

近隣地域と同じ

c 環境条件

近隣地域と同じ

d 画地条件

一団の土地は(A)(B)(C)の3区画に区分され東南方向にひな段になっている。上記県道に、全体の土地は間口約300m、奥行約130m（平均）地積56,551㎡の略長方形で路面よりやや高く接面する雑種地（産業廃棄物最終処分埋立跡地）である。

(各画地の状況)

	画地 (A)	画地 (B)	画地 (C)
地積 (全体) (平坦地)	10,354㎡ 3,500㎡	17,670㎡ 10,980㎡	20,548㎡ 13,106㎡
形状	三角形	台形	台形
間口	約70m	約125m	約80m
奥行	約130m	約125m	約150m
地盤等	やや軟弱	やや軟弱	やや軟弱
高低差	ほぼ等高	0~1.5m	0~1.5m

- e 埋蔵文化財の有無及びその状態  
埋蔵文化財はない。(遺跡地図で確認)
- f 地下埋設物の有無及びその状態  
平成3年より産業廃棄物最終処分場(安定型)としてガラスくず、コンクリートくず、陶磁器くず及びがれき類で埋立されたものである。
- g 土壌汚染の有無及びその状態  
平成22年12月24日埋立処分終了届がなされ、24年4月廃止が確認されており、土壌汚染対策法上の土壌汚染はないものと判定した。
- h 行政的条件  
市街化調整区域である。
- (廃棄物の処理及び清掃に関する法律)
- ・産業廃棄物及び施設設置許可(安定型最終処分場)
  - ・平成2年5月22日許可 容量553,330㎡ 面積57,569㎡
  - ・平成22年12月24日 埋立処分終了届
  - ・平成24年11月1日 指定区域に指定

②(2)号物件

- a 街路条件  
北東側幅員約25m(歩道5m含む)舗装県道(主要地方道岡山賀陽線)に接面する。
- b 交通・接近条件  
近隣地域と同じ
- c 環境条件  
近隣地域と同じ
- d 画地条件  
間口約45m、奥行約70m(平均)地積8,028.00㎡の略長方形で路面よりやや高く(0~2m)接面する。

- e 埋蔵文化財の有無及びその状態  
埋蔵文化財はない。(遺跡地図で確認)
- f 地下埋設物の有無及びその状態  
ほぼ(1)号物件に同じ。
- g 土壌汚染の有無及びその状態  
ほぼ(1)号物件に同じ。
- h 行政的条件

市街化調整区域である。国土利用計画法上の地域森林対象  
民有林に指定されている。

#### (6) 最有効使用の判定

以上の地域分析、個別分析の結果、市街化調整区域内であり、  
土地利用については、都市計画法第34条(1)～(14)があ  
るが、対象地の最有効使用は、都市計画法第4条第11項の特定  
工作物(運動・レジャー施設)としての利用が考えられる。

## VIII. 鑑定評価方式の適用 (基本的方針)

本件は、市街化調整区域内の広大な雑種地の鑑定評価であり、(A) 現実の状況である雑種地等からの接近方法である取引事例比較法による比準価格、及び (B) 標準画地価格を比準とした試算価格、すなわち調整区域内の標準画地価格(想定上の宅地の標準価格)に対象不動産の個別的要因(地積、形状、造成費用等)を比較考量して求めた試算価格を関連づけて鑑定評価額を求めた。  
 なお、公示価格等との規比準は、市街化調整区域内にあり、規準すべき標準地等が存しなかった。

## IX. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

### ● (1) 号物件

#### (A) 取引事例比較法による比準価格

##### 1. 標準的画地の価格

まず、対象地において想定上の標準的画地(25m県道沿いの間口100m、奥行120m、地積12,000㎡の整形の雑種地)の価格を求める。別紙(1)により、標準的画地の比準価格8,500円/㎡が求められた。

##### 2. 対象地の比準価格(試算価格)

前項に求めた標準的画地の価格につき、対象地の個別的要因を比較考量し、対象地の比準価格を以下の通り試算した。

(標準的画地の価格)	(※個別的要因の比較)	(比準価格)
8,500 円/㎡	× $\frac{78.7}{100}$	≐ 6,690 円/㎡

※個別的要因の比較 対象地は標準画地に比し、以下の優劣がある。

##### (画地条件)

・地積広大	▲10	(0.90)
・崖地(法地)	▲20	(0.80)
・不整形	▲5	(0.95)
・盛土、整地	+15	(1.15)
相乗積		0.787

#### (B) 標準画地価格を比準とした試算価格

##### 1. 標準画地の価格

まず、近隣地域内に想定上の標準画地(市道沿い間口60m、奥行70m、地積4,200㎡の整形地の宅地(更地))を想定して、標準価格を求める。別紙(3)により、比準価格12,000円/㎡が試算された。

## 2. 対象地の比準価格（試算価格）

標準価格と個別的要因の比較を行い、将来動向及び単価と総額の関連性等を考慮の上、以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{(標準価格)} & \text{※個別的要因の比較} & \text{(比準価格)} \\ 12,000 \text{ 円/m}^2 & \times \frac{54.7}{100} & \doteq 6,560 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※個別的要因の比較 対象地は標準画地に比し、以下の優劣がある。

(画地条件)

・地積広大	▲20	(0.80)
・崖地（法地）	▲20	(0.80)
・追加造成費（整地費等）	▲5	(0.95)
・地勢（敷地段差）	▲10	(0.90)
相乗積		0.547

### (C) 参考価格（積算価格）

鑑みに、原価法の観点より価格接近を試みると以下の通り積算価格6,300円/m<sup>2</sup>が試算されたが、多くの想定要因と不確定事項が入るため、参考に止めた。

- ①素地（山林）の取得原価 2,000 円/m<sup>2</sup>  
※別紙5-2 取引事例6（グラウンド用地）等との比較検討により査定。
- ②造成工事費 6,000 円/m<sup>2</sup>  
※対象地につき積算（概算）より査定。
- ③付帯費用 3,600 円/m<sup>2</sup>  
※造成費の60%（査定）
- ④再調達原価  
①+②+③= 11,600 円/m<sup>2</sup>
- ④積算価格

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{注①} & & & & & \\ & \text{(再調達原価)} & \text{(個別的要因)} & \text{(市場性減価)} & & & \\ 11,600 \text{ 円/m}^2 & \times & 0.60 & \times & 0.90 & = & 6,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

注① 地積形状等 ▲40

### (D) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により、下記の試算価格が求められた。

- (A) 取引事例比較法による比準価格 6,690 円/m<sup>2</sup>
- (B) 標準画地価格を比準とした試算価格 6,560 円/m<sup>2</sup>

(A) の取引事例比較法による比準価格は、市街化調整区域内の類似性を有する多数の雑種地等の実際の取引事例と比較検討した各試算値を調整して得た価格であり、修補正を要したが市場性を反映した妥当な価格と認められる。

(B) の標準画地価格より求めた試算価格は、宅地見込地の鑑定方式である控除方式（開発を想定した宅地価格よりの試算）が調整区域内であり直ちには採用しがたい。しかし、本件の場合、前項の最有効使用の判定により、この手法も価格接近として妥当性が認められる。

以上より、鑑定評価額は (A) の比準価格と (B) の試算価格の中庸値を採用し、総額を以下の通り決定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(単価)} & & \text{(地積)} & & \text{(総額)} \\ 6,630 \text{ 円/m}^2 & \times & 56,551.00 \text{ m}^2 & \rightleftharpoons & 375,000,000 \text{ 円} \end{array}$$

対象地の鑑定評価額は、当該地域の将来動向と単価と総額との関連性に留意し、以下の通り、総額 375,000,000円 と決定した。

(1) 号物件鑑定評価額	375,000,000円	(6,600円/m <sup>2</sup> )
--------------	--------------	--------------------------



● (2) 号物件

(A) 取引事例比較法による比準価格

1. 標準的画地の価格

先に(1)号物件において比準価格8,500円/m<sup>2</sup>が求められた。

2. 対象地の比準価格(試算価格)

前項に求めた標準的画地の価格につき、対象地の個別的要因を比較考量し、対象地の比準価格を以下の通り試算した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(標準的画地の価格)} & \times & \text{(個別的要因の比較)} & & \text{(比準価格)} \\ 8,500 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{81.6}{100} & \doteq & 6,940 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※個別的要因の比較 対象地は標準画地に比し、以下の優劣がある。

(画地条件)

・崖地(法地)	▲15	(0.85)
・不整形	▲15	(0.85)
・盛土、整地	+13	(1.13)
相乗積		0.816

(B) 標準画地価格を比準とした試算価格

1. 標準画地の価格

前項同様(1)号物件で求めた、比準価格12,000円/m<sup>2</sup>とした。

2. 対象地の比準価格(試算価格)

標準価格と個別的要因の比較を行い、将来動向及び単価と総額の関連性等を考慮の上、以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(標準価格)} & \times & \text{(個別的要因の比較)} & & \text{(比準価格)} \\ 12,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{58.7}{100} & \doteq & 7,040 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※個別的要因の比較 対象地は標準画地に比し、以下の優劣がある。

(画地条件)

・崖地(法地)	▲25	(0.75)
・不整形	▲15	(0.85)
・追加造成費(整地費等)	▲5	(0.95)
・地勢	▲3	(0.97)
相乗積		0.587

(C) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

以上により、下記の試算価格が求められた。

- (A) 取引事例比較法による比準価格 6,940 円/m<sup>2</sup>  
(B) 標準画地価格を比準とした試算価格 7,040 円/m<sup>2</sup>

(A) の取引事例比較法による比準価格は、市街化調整区域内の類似性を有する多数の雑種地等の実際の取引事例と比較検討した各試算値を調整して得た価格であり、修補正を要したが市場性を反映した妥当な価格と認められる。

(B) の標準画地価格より求めた試算価格は、宅地見込地の鑑定方式である控除方式（開発を想定した宅地価格よりの試算）が調整区域内であり直ちには採用しがたい。しかし、本件の場合、前項の最有効使用の判定により、この手法も価格接近として妥当性が認められる。

以上より、鑑定評価額は (A) の比準価格と (B) の試算価格のほぼ中庸値を採用し、総額を以下の通り決定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(単価)} & & \text{(地積)} & & \text{(総額)} \\ 7,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 8,028.00 \text{ m}^2 & \rightleftharpoons & 56,200,000 \text{ 円} \end{array}$$

対象地の鑑定評価額は、当該地域の将来動向と単価と総額との関連性に留意し、以下の通り、総額 56,200,000円 と決定した。

(2) 号物件鑑定評価額	56,200,000円	(7,000円/m <sup>2</sup> )
--------------	-------------	--------------------------

以上

【附記】

標記対象不動産（1）号物件のうち、符号⑥（地番2707番9）単独としての評価額は、前記標準画地価格を比準して求めることとする。

標準価格と個別的要因の比較を行い、将来動向及び単価と総額の関連性等を考慮の上、以下のとおり決定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{(標準価格)} & & \text{※個別的要因の比較} & & \text{(単価)} \\ 12,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{76.7}{100} & \doteq & 9,200 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

※個別的要因の比較 対象地は標準画地に比し、以下の優劣がある。

(画地条件)

・地積やや小 (3,500m <sup>2</sup> )	▲5	(0.95)
・不整形	▲15	(0.85)
・追加造成費 (整地費等)	▲5	(0.95)

相乗積 0.767

$$\begin{array}{rcccl} \text{(単価)} & & \text{(地積)} & & \text{(評価額)} \\ 9,200 \text{ 円/m}^2 & \times & 3,500.00 \text{ m}^2 & \doteq & 32,200,000 \text{ 円} \end{array}$$

以上