

[5] 附帯意見

(1) 物件1に関わる平坦部の内訳価格

本件鑑定評価においては平坦部、残置森林部、造成森林部、調整池・沈砂池・水路通路部が、一体となって物件1の効用を発揮しているが、便宜上鑑定評価額の内訳として、物件1に関わる各部分の価額を次のとおり査定する。

(2) 内訳価額の査定

内訳価額は、物件1の鑑定評価額に最終価額を査定する前(一体での規模過大補正及びステイグマ補正をする前)の各部分の価額割合を乗じて査定する。

なお平坦部分(①②③)については、各々に造成整地費用を割り振った後の価額を採用し前述の15ページに記載している物件1の査定表を援用する。

〈物件1〉

現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (㎡)	標準価格 ② (円/㎡)	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/㎡)	総額 (①×④) (円)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	① (2707番9)	3,500	23,000	0.79	18,200 (造成整地費) (控除後総額)	63,700,000 (24,780,000) (38,920,000)
	② (2707番7の一部)	10,980	23,000	0.86	19,800 (造成整地費) (控除後総額)	217,400,000 (50,850,000) (166,550,000)
	③ (2707番8の一部)	13,106	23,000	0.81	18,600 (造成整地費) (控除後総額)	243,770,000 (50,760,000) (193,010,000)
計		27,586				524,870,000
物件1の造成・整地費等控除						▲126,390,000
物件1の平坦部分の価額(i)						398,480,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (㎡)	標準価格 ② (円/㎡)	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/㎡)	総額 (①×④) (円)
残置森林 (従前の林地)	⑤	3,641	1,150	1.00	1,150	4,190,000
	⑥	5,353	1,150	1.00	1,150	6,160,000
計		8,994	物件1の残置森林部分の価額(ii)			10,350,000
造成森林 (小段傾斜地)	⑨	17,573	1,730	1.00	1,730	30,400,000
	⑩	1,305	1,730	1.00	1,730	2,260,000
	⑪	448	1,730	1.00	1,730	780,000
	登記地積差	160	1,730	1.00	1,730	280,000
計		19,486	物件1の造成森林部分の価額(iii)			33,720,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 (㎡)	再調達原価 ①		現価率 ②	総額 (①×②)
調整池	⑮	360	20,000,000円		20%	4,000,000
沈砂池	⑯	74				
水路通路	⑰⑱	51				
計		485	物件1の調整池等の価額(iv)			4,000,000
合計		56,551	物件1の全体総額[(i)+(ii)+(iii)+(iv)]			446,550,000

上記平坦部の造成整地費(赤字部分)は、各々の工事が必要な周囲長及び地積を基本に査定・集計し、水道工事費は各々に均等配分したものである。

①価額割合

上記査定表より、各々の価額割合を次のとおり求めた。

対象部分	控除後総額等 ㉑ (円)	物件1の全体総額 ㉒ (円)	価額割合 (㉑÷㉒)
平坦部分①(2707-9)	38,920,000	446,550,000	0.087
平坦部分②(2707-7の一部)	166,550,000		0.373
平坦部分③(2707-8の一部)	193,010,000		0.432
残置森林部分	10,350,000		0.023
造成森林部分	33,720,000		0.076
調整池・沈砂池・水路通路	4,000,000		0.009
合計	446,550,000		1.000

②内訳価額

以上より、物件1の鑑定評価額に上記各々の価額割合を乗じて、物件1の内訳価額を次のとおり求めた。

対象部分	価額割合 ㉑	物件1の鑑定評価額 ㉒ (円)	内訳価額(円) (㉑×㉒)
平坦部分①(2707-9)	0.087	381,800,000	33,217,000
平坦部分②(2707-7の一部)	0.373		142,411,000
平坦部分③(2707-8の一部)	0.432		164,938,000
残置森林部分	0.023		8,781,000
造成森林部分	0.076		29,017,000
調整池・沈砂池・水路通路	0.009		3,436,000
合計	1.000		381,800,000.000

以上

以下余白

標準価格の査定明細表(宅地)

別表1-1

手法	事例番号	取引価格 ①	事情補正 ②	時点修正 ③	建付減価補正 ④	標準化補正 (各条件の相乗積) ⑥	地域格差修正 (各条件の相乗積) ⑦	試算値 (①×②×③×④×⑤×⑥)
取引事例比較法	1	(円/㎡) 35,376	100 125 買い進み 25%	88.5 100 (注)	100 /	100 76 画地条件 -20 街路条件 0 環境条件 -5 行政条件 0 その他 0	100 138 街路条件 -5 交通接近条件 -2 環境条件 35 行政条件 0 その他 10	(円/㎡) 23,900
	2	(円/㎡) 8,565	100 85 売り急ぎ 10%	88.2 100 (注)	100 /	100 60 画地条件 -40 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	100 65 街路条件 -10 交通接近条件 -1 環境条件 5 行政条件 0 その他 -30	(円/㎡) 22,800
	3	(円/㎡) 38,648	100 100	88.4 100 (注)	100 /	100 100 画地条件 0 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	100 148 街路条件 -8 交通接近条件 -1 環境条件 35 行政条件 0 その他 20	(円/㎡) 23,100
	4	(円/㎡) 26,600	100 90 売り急ぎ 10%	96.5 100 (注)	100 /	100 86 画地条件 -10 街路条件 0 環境条件 -5 行政条件 0 その他 0	100 146 街路条件 -7 交通接近条件 5 環境条件 30 行政条件 0 その他 15	(円/㎡) 22,700

〈比準価格の査定〉

対象不動産の周辺類似地域に存する取引事例の中で、比較的精度・規範性の優れると判断される事例を選択して、適正に比準した結果上記の通りとなった。事例1, 2, 4は事情を含み精度が劣る。又事例1, 2, は個別補正が大きいため規範性が劣る。事例3は事情を含まず、周辺に位置する工業団地の事例であり、精度規範性が最も高い。従って事例3を重視して比準価格を次の通り査定した。

比準価格： 23,100円/㎡

(注) 時点修正は、地価調査基準地の地価変動率を参考に、各当該地域の特性などを総合的に勘案して決定した。

(注) 標準化補正の明細はP20 別表2-1「標準化補正率一覧表」参照。 地域格差修正の明細はP22 別表3-1「地域格差率一覧表」参照。

	地価調査基準地	価格 ①	時点修正 ②	標準化補正 ③	地域格差修正 ④	規準価格 (①×②×③×④)
公的価格 との規準	北(県)7-3	(円/㎡) 45,600	98.5 100 (注)	100 100 画地条件 0 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	100 196 街路条件 -5 交通接近条件 5 環境条件 50 行政条件 5 その他 25	22,900

標準価格の査定明細表(林地)

別表1-2

手法	事例番号	取引価格	事情補正	時点修正	建付減価補正	標準化補正	地域格差修正	試算値
		①	②	③	④	(各条件の相乗積) ⑥	(各条件の相乗積) ⑦	(①×②×③×④×⑤×⑥)
取引事例比較法	5	(円/㎡) 1,130	$\frac{100}{135}$ 買い進み 35%	$\frac{94.9}{100}$ (注)	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$ 画地条件 0 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	$\frac{100}{69}$ 街路条件 -20 交通接近条件 4 環境条件 3 行政条件 0 その他 -20	(円/㎡) 1,150
	6	(円/㎡) 1,019	$\frac{100}{100}$	$\frac{86.9}{100}$ (注)	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{80}$ 画地条件 -20 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	$\frac{100}{91}$ 街路条件 -15 交通接近条件 2 環境条件 5 行政条件 0 その他 0	(円/㎡) 1,220
	7	(円/㎡) 1,308	$\frac{100}{150}$ 買い進み 50%	$\frac{95.2}{100}$ (注)	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{100}$ 画地条件 0 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	$\frac{100}{60}$ 街路条件 -25 交通接近条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 -20	(円/㎡) 1,380
	8	(円/㎡) 1,334	$\frac{100}{145}$ 買い進み 45%	$\frac{91.1}{100}$ (注)	$\frac{100}{/}$	$\frac{100}{80}$ 画地条件 0 街路条件 -20 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	$\frac{100}{88}$ 街路条件 0 交通接近条件 -5 環境条件 3 行政条件 0 その他 -10	(円/㎡) 1,190

(比準価格の査定)

事例の特性から試算価格にばらつきが生じるのはやむを得ない。大きな事情を含む事例や地域格差の大きな事例は、精度規範性が劣る。事例6は個別格差はあるものの、事情を含まず、地域格差も比較的少ないことから精度規範性に優れると判断される。他の事例はいずれも精度規範性に難が認められる。従って6の事例を重視し、その他の事例を参考にして次の通り比準価格を決定した。

比準価格： 1,200円/㎡

(注) 時点修正は、地価調査基準地の地価変動率を参考に、各当該地域の特性などを総合的に勘案して決定した。

(注) 標準化補正の明細はP21 別表2-2「標準化補正率一覧表」参照。 地域格差修正の明細はP23 別表3-2「地域格差率一覧表」参照。

公的価格との規準	地価調査基準地	価格	時点修正	標準化補正	地域格差修正	規準価格
		①	②	③	④	(①×②×③×④)
		(円/㎡)	$\frac{97.8}{100}$	$\frac{100}{100}$ 画地条件 0 街路条件 0 環境条件 0 行政条件 0 その他 0	$\frac{100}{61}$ 街路条件 -20 交通接近条件 3 環境条件 5 行政条件 0 その他 -30	900
	岡山(林)-1	587	(注)			

標準化補正率一覽表(宅地)

別表2-1

	画地条件	街路条件	環境条件	行政条件	その他	格差率 (各条件の相乗積)
取引事例 (1)	$\frac{80}{100}$ 形状 -20 計 -20	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{95}{100}$ 地域内位 置・周辺 -5 計 -5	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{76}{100}$
取引事例 (2)	$\frac{60}{100}$ 造成・整地 -40 計 -40	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{60}{100}$
取引事例 (3)	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$
取引事例 (4)	$\frac{90}{100}$ 形状 -5 間口奥行 -5 計 -10	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{95}{100}$ 隣接状況 -5 計 -5	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{86}{100}$
地価調査 基準地 北(県)7-3	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$ 標準的 計 0	$\frac{100}{100}$

※格差率は事例の所在する地域の標準的な画地を100%とした場合に対するものである。

標準化補正率一覽表(林地)

別表2-2

	画地条件			街路条件			環境条件			行政条件			その他			格差率 (各条件の相乗積)
取引事例 (5)	$\frac{100}{100}$	略標準的	0	$\frac{100}{100}$	略標準的	0	$\frac{100}{100}$	略標準的	0	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	計 0	$\frac{100}{100}$
			計 0			計 0			計 0			計 0			計 0	
取引事例 (6)	$\frac{80}{100}$	不整形	-20	$\frac{100}{100}$	略標準的		$\frac{100}{100}$	略標準的		$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	計 0	$\frac{80}{100}$
			計 -20			計 0			計 0			計 0			計 0	
取引事例 (7)	$\frac{100}{100}$	略標準的	0	$\frac{100}{100}$	略標準的		$\frac{100}{100}$	略標準的		$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	計 0	$\frac{100}{100}$
			計 0			計 0			計 0			計 0			計 0	
取引事例 (8)	$\frac{100}{100}$	略標準的	0	$\frac{80}{100}$	無道路	-20	$\frac{100}{100}$	略標準的		$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	計 0	$\frac{80}{100}$
			計 0			計 -20			計 0			計 0			計 0	
地価調査 基準地 岡山(林)-1	$\frac{100}{100}$	標準的		$\frac{100}{100}$	標準的		$\frac{100}{100}$	標準的		$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	標準的	$\frac{100}{100}$	計 0	$\frac{100}{100}$
			計 0			計 0			計 0			計 0			計 0	

※格差率は事例の所在する地域の標準的な画地を100%とした場合に対するものである。

地域格差率一覽表(宅地)

別表3-1

	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政条件	その他	格差率 (各条件の相乗積)
取引事例 (1)	$\frac{95}{100}$ 幅員系統 連続性 -5 計 -5	$\frac{98}{100}$ 主要幹線街 路・I.C -2 岡山市中心 0 計 -2	$\frac{135}{100}$ 流通団地 25 地勢 10 計 35	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{110}{100}$ 市場性 10 計 10	$\frac{138}{100}$
取引事例 (2)	$\frac{90}{100}$ 幅員系統 連続性 -10 計 -10	$\frac{99}{100}$ 主要幹線街 路・I.C -1 岡山市中心 0 計 -1	$\frac{105}{100}$ 建物集積 5 地勢 0 計 5	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{70}{100}$ 市場性 -30 計 -30	$\frac{65}{100}$
取引事例 (3)	$\frac{92}{100}$ 幅員系統 連続性 -8 計 -8	$\frac{99}{100}$ 主要幹線街 路・I.C -1 岡山市中心 0 計 -1	$\frac{135}{100}$ 工業団地 25 地勢 10 計 35	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{120}{100}$ 市場性 20 計 20	$\frac{148}{100}$
取引事例 (4)	$\frac{93}{100}$ 幅員系統 連続性 -7 計 -7	$\frac{105}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 5 岡山市中心 0 計 5	$\frac{130}{100}$ 流通団地 20 地勢 10 計 30	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{115}{100}$ 市場性 15 計 15	$\frac{146}{100}$
地価調査 基準地 北(県)7-3	$\frac{95}{100}$ 幅員系統 連続性 -5 計 -5	$\frac{105}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 5 岡山市中心 0 計 5	$\frac{150}{100}$ 流通団地 40 地勢 10 計 50	$\frac{105}{100}$ 市街化 区域 5 計 5	$\frac{125}{100}$ 市場性 25 計 25	$\frac{196}{100}$

※格差率は事例の所在する地域の標準的な画地を100%とした場合に対するものである。

地域格差率一覽表(林地)



別表3-2

	街路条件	交通接近条件	環境条件	行政条件	その他	格差率 (各条件の相乗積)
取引事例 (5)	$\frac{80}{100}$ 幅員系統 連続性 -20 計 -20	$\frac{104}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 2 岡山市中心 2 計 4	$\frac{103}{100}$ 標高 地勢 3 計 3	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{80}{100}$ 市場性 -20 計 -20	$\frac{69}{100}$
取引事例 (6)	$\frac{85}{100}$ 幅員系統 連続性 -15 計 -15	$\frac{102}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 1 岡山市中心 1 計 2	$\frac{105}{100}$ 標高 地勢 5 計 5	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{100}{100}$ 市場性 0 計 0	$\frac{91}{100}$
取引事例 (7)	$\frac{75}{100}$ 幅員系統 連続性 -25 計 -25	$\frac{100}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 0 岡山市中心 0 計 0	$\frac{100}{100}$ 標高 地勢 0 計 0	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{80}{100}$ 市場性 -20 計 -20	$\frac{60}{100}$
取引事例 (8)	$\frac{100}{100}$ 幅員系統 連続性 - 計 -	$\frac{95}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 0 岡山市中心 -5 計 -5	$\frac{103}{100}$ 標高 地勢 3 計 3	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{90}{100}$ 市場性 -10 計 -10	$\frac{88}{100}$
地価調査 基準地 岡山(林)-1	$\frac{80}{100}$ 幅員系統 連続性 -20 計 -20	$\frac{103}{100}$ 主要幹線街 路・I.C 3 岡山市中心 計 3	$\frac{105}{100}$ 標高 地勢 5 計 5	$\frac{100}{100}$ 市街化 調整区域 0 計 0	$\frac{70}{100}$ 市場性 -30 計 -30	$\frac{61}{100}$

※格差率は事例の所在する地域の標準的な画地を100%とした場合に対するものである。

採用事例一覽表(宅地)

別表4-1

	所在地	取引価格	取引時点	近隣概況	画地概況	街路概況	供給処理施設	公法規制
取引事例 (1)	岡山市北区 三和 所在	円/㎡ 35,376	平成20年3月		地積：約200㎡ 形状：不整形 現況：宅地 接面関係：中間画地	幅員：約12m 系統連続性：普通 舗装：有 種類：市道	水道：有 電気：有 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 用途指定なし (60%:200%)
取引事例 (2)	岡山市北区 富吉 所在	円/㎡ 8,565	平成19年6月		地積：約600㎡ 形状：略整形 現況：雑種地 接面関係：中間画地	幅員：約6m 系統連続性：普通 舗装：有 種類：市道	水道：可 電気：有 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 用途指定なし (60%:200%)
取引事例 (3)	岡山市北区 富吉 所在	円/㎡ 38,648	平成19年11月		地積：約3300㎡ 形状：略整形 現況：宅地 接面関係：三方路画地	幅員：約6m 系統連続性：普通 舗装：有 種類：市道	水道：有 電気：有 ガス：無 下水：有	市街化調整区域 用途指定なし (60%:200%)
取引事例 (4)	都窪郡早島町 早島	円/㎡ 26,600	平成23年5月		地積：約3100㎡ 形状：不整形 現況：宅地 接面関係：中間画地	幅員：約12m 系統連続性：普通 種類：舗装町道	水道：有 電気：有 ガス：無 下水：有	市街化調整区域 用途指定なし (60%:200%)
地価調査 基準地 北(県)7-3	岡山市北区 大内田761番2	円/㎡ 45,600	平成24年7月1日		地積：約1743㎡ 形状：略正方形 現況：宅地 接面関係：中間画地	幅員：約10m 系統連続性：良 種類：舗装市道	水道：有 電気：有 ガス：有 下水：有	市街化区域 準工 (60%:200%)

採用事例一覽表(林地)

別表4-2

	所在地	取引価格	取引時点	近隣概況	画地概況	街路概況	供給処理施設	公法規制
取引事例 (5)	岡山市北区 佐山 所在	円/m ² 1,130	平成23年7月		地積：約2600m ² 形状：不整形 標高：約80m 接面関係：中間画地	幅員：約3m 系統連続性：劣る 舗装：無 種類：林道	水道：無 電気：無 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 (60:200%) (地域森林計画 対象民有林)
取引事例 (6)	岡山市北区 吉宗 所在	円/m ² 1,019	平成21年11月		地積：約2000m ² 形状：不整形 標高：約10m 接面関係：中間画地	幅員：約3m 系統連続性：劣る 舗装：無 種類：私道	水道：無 電気：無 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 (60:200%) (地域森林計画 対象民有林)
取引事例 (7)	岡山市北区 福谷 所在	円/m ² 1,308	平成20年8月		地積：約30000m ² 形状：不整形 標高：約150m 接面関係：中間画地	幅員：約1m 系統連続性：劣る 舗装：無 種類：林道	水道：無 電気：無 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 (60:200%) (地域森林計画 対象民有林)
取引事例 (8)	岡山市北区 下足守 所在	円/m ² 1,334	平成21年9月		地積：約700m ² 形状：不整形 標高：約50m 接面関係：無道路	幅員：— 系統連続性：— 舗装：— 種類：—	水道：無 電気：無 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 (60:200%) (地域森林計画 対象民有林)
地価調査 基準地 岡山(林)-1	岡山市北区 栢谷1261-1	円/m ² 587	平成24年7月1日	雑木主体の北東き 丘陵地勢の都市近 郊林地	地積：2,840m ² 形状：不整形 標高：約40m 接面関係：中間画地	幅員：約2m 系統連続性：劣る 舗装：無 種類：里道	水道：無 電気：無 ガス：無 下水：無	市街化調整区域 (60:200%) (地域森林計画 対象民有林)