

令和3年度 第1回 公共用地等計画連絡調整会議

日 時 令和3年5月28日(金)

午前10時00分から

場 所 5階第三委員会室

会 議 次 第

1 開 会

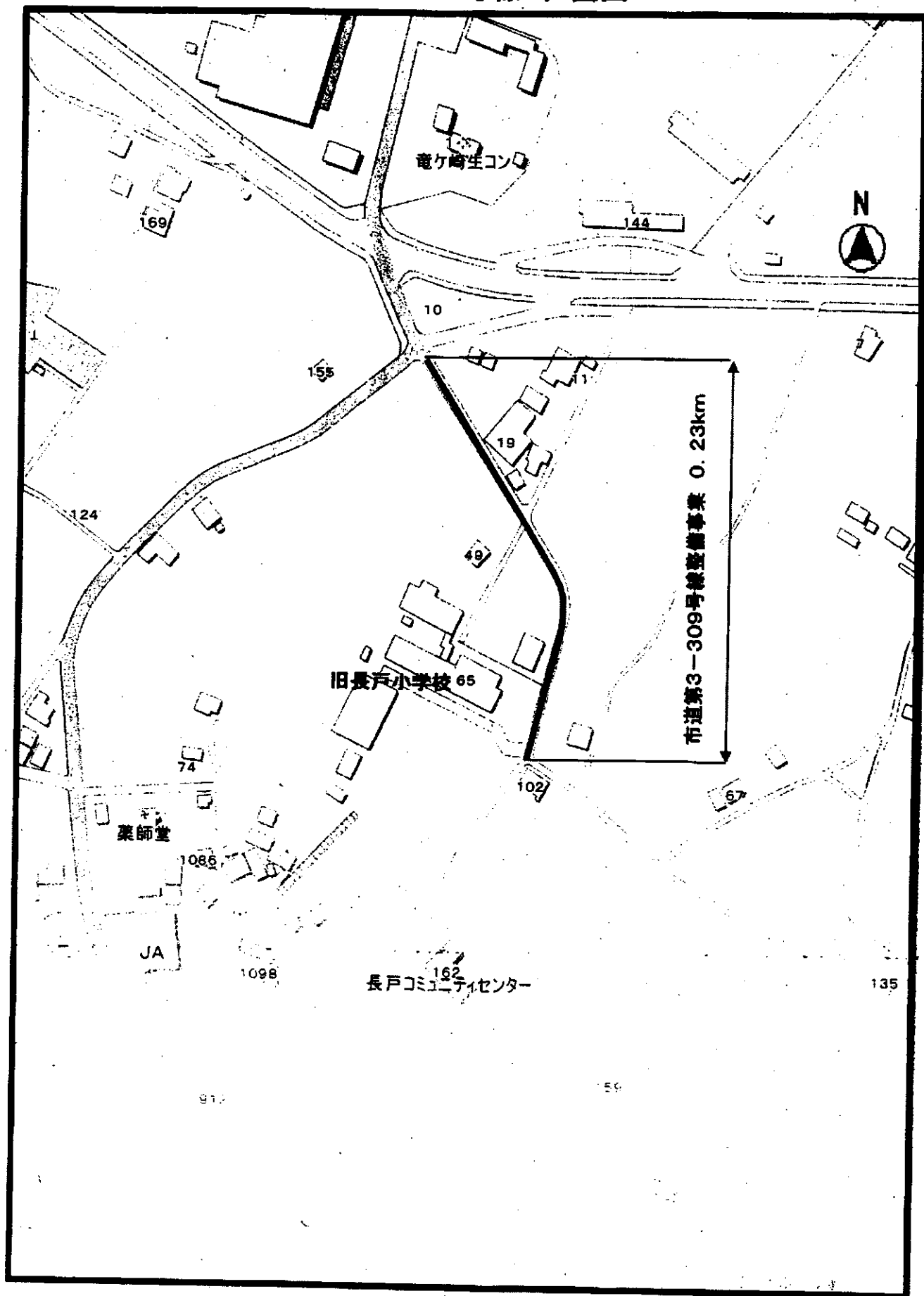
2 議 案

(1) 議案第1号 市道3-309号線整備事業用地取得 【道路整備課提出】

(2) 議案第2号 新長戸コミュニティセンター建設事業用地取得
【コミュニティ推進課提出】

3 閉 会

第3-309号線 位置図



縮尺S=1/2500

公 共 用 地 等 買 収 予 定 一 覧 表

事 業 名 市道第3-308号線整備事業

事業施行者 岡ヶ崎市

事業施行書																					岡ヶ崎市														
番号	被買収者		土地等の表示						補償金等							買収地の登記状況		納税額予	買収り等の	買収り等	備考														
	住所	氏名	市町村	町(大字)	丁目(字)	地番	現況地目	地積(m ²)	土地代金	建物移転料	工作物補償	立竹木	移転補償	その他	合計	取得年月日	原因	有無	申出の日	の日															
1			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑												現在 開き 取り 作業 中			円/㎡ 円													
			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																												
2			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																現在 開き 取り 作業 中			円/㎡ 円									
			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																												
3			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																				現在 開き 取り 作業 中			円/㎡ 円					
			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																												
4			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																								現在 開き 取り 作業 中			円/㎡ 円	
			岡ヶ崎市	半田町	水砂		畑																												
5			岡ヶ崎市	高作町	中畑		畑																												現在 開き 取り 作業 中
			岡ヶ崎市	高作町	宅地		宅地																												
6			岡ヶ崎市	高作町	宅地		宅地												現在 開き 取り 作業 中			円/㎡ 円													
			岡ヶ崎市	高作町	宅地		宅地																												
合 計																																			

(注) 共有物件の場合であっても、被買収者ごとに割々の番号を付して記入してください。

- (注) 1 共有物件の場合であっても、被買収者ごとに別々の番号を付して記入してください。
 2 地目の欄は、実況地目を記入してください。なお、公用地でも差し支えありません。
 3 面積の欄は、実測する場合は、実測面積を記入し、実測しない場合は、公簿面積を記入してください。
 4 納税額予の欄については、地号税・地租税の納税額予の適用(該当)の有無を記入してください。
 5 収用対償地取得事業の場合は、対償地のほか事業用地の明細も併記してください。

(R1.5)

龍ヶ崎市長 中山 一生 殿

土 地 評 価 調 書

委託業務名：令和2年度市道3-309号線土地評価業務委託

履 行 場 所：龍ヶ崎市半田町地内外

価 格 時 点：令和2年4月1日

公益社団法人

日本不動産鑑定士協会連合会会員

(茨城県知事登録第(6)53号)

棚山本不動産鑑定事務所

不動産鑑定士

山本 光雄

茨城県牛久市田宮町391番101

TEL:029(874)2717

FAX:029(874)2697

標準地価格調書

価格時点 令和2年4月1日

同一状況地域		I	II	III
項目				
当該地域の用途的特徴		つくばの里工業団地の影響、今後長門小学校跡地の校舎利用の影響下の既存集落内住宅地 標準的使用： 農家兼一般住宅地	既存集落内自己用住宅地域 標準的使用： 自己用住宅地	
当該地域の種別		宅地見込地域 (小規模開発地域)	農家集落地域	
標準地番号		I	II	III
比準価格 (円/㎡)		■■■■	■■■■	
収益価格 (円/㎡)		——	——	
積算価格 (円/㎡)		——	——	
規準価格 (円/㎡)		——	■■■■	
鑑定評価価格 (円/㎡)		■■■■	■■■■	
(株)宮崎補償鑑定				
前買収地からの推定価格 (円/㎡)		——	——	
評価価格 (円/㎡)		■■■■	■■■■	
摘要	所在地	龍ヶ崎市半田町字水砂■■■■	龍ヶ崎市高作町字塚根■■■■	
	形状	ほぼ台形(一方路として)	ほぼ台形	
	地目	畑	宅地	
	地積	■■■㎡	■■■㎡	

(注)

1. 同一状況地域は標準地比準評価法における地域区分の最小単位であり、不動産鑑定評価基準にいう「近隣地域」と同義語である。

2. 「近隣地域」欄は、地域区分図に付した符号(I・II・III…等)を記載すること。

3. 「当該地域の用途的特徴」欄は、地域の用途的特徴及び最有効使用(当該地域の一般的な標準的使用)等を簡潔に記載すること。

4. 「当該地域の種別」とは、要領第3条により区分された地域をいい、住宅(中級)地域、商業(普通)、地域、工業(大工場)、田地地域、林地(農村)地域、宅地見込地(小規模開発)地域等、要領第3条別表「用途的地域」を記載する事。

取引事例比較法

[illegible]

H28. 1. 1 ~ H28. 12. 31	取一 1	
H29. 1. 1 ~ H29. 12. 31	取一 2	
H30. 1. 1 ~ H30. 12. 31	取一 3	
H31. 1. 1 ~ R1. 12. 31	取一 4	
R2. 1. 1 ~ R2. 12. 31		

I-3

取引事例比較法

標準地 II

比 準 価 格 算 出 表

標準地 番号	取引及び公示 (基準) 番号	取引及び公示 (基準) 時点	取引及び公示 (基準) 価格 (a) (円/㎡)	(b) 事情補正	(c) 時点修正	(d) 建付減価	(e) 標準化補正	(f) 地域格差	類似地域	算定価格 (a)×(b)× (c)×(d)× (e)×(f) (円/㎡)	比準価格及び 採用の理由
II	取引事例一 5	H30. 10. 30	■	$\frac{100}{100}$	$(\frac{■}{100})$	$\frac{100}{100.0}$	$(\frac{100}{100.00})$	$(\frac{■}{100})$	E	■	※ ■ 円/㎡ 採用理由 一般住宅地の点在する地域 内の中層の取引事例■より 求めた算定価格を採用し比 準価格を決定した。
	取引事例一 6	H28. 11. 21	■	$\frac{100}{100}$	$(\frac{■}{100})$	$\frac{100}{■}$	$(\frac{100}{100.00})$	$(\frac{■}{100})$	F	■	
	取引事例一 7	R1. 9. 10	■	$\frac{100}{100}$	$(\frac{■}{100})$	$\frac{100}{■}$	$(\frac{100}{■})$	$(\frac{■}{100})$	G	■	
	取引事例一 8	H29. 8. 4	■	$\frac{100}{100}$	$(\frac{■}{100})$	$\frac{100}{100}$	$(\frac{100}{■})$	$(\frac{■}{100})$	H	■	
				—	—	—	—	—			
	規準地 龍ヶ崎 (公) -7	R2. 1. 1	■	$\frac{100}{100}$	$(\frac{■}{100})$	$\frac{100}{100}$	$(\frac{100}{■})$	$(\frac{■}{100})$	規	■	
				—	—	—	—	—			
				—	—	—	—	—			
時点修正の内訳 計算式 時点修正一覧表参照											
H28. 1. 1 ~ H28. 12. 31			■ %	取-5	■						
H29. 1. 1 ~ H29. 12. 31			■ %	取-6	■						
H30. 1. 1 ~ H30. 12. 31			■ %	取-7	■						
H31. 1. 1 ~ R1. 12. 31			■ %	取-8	■						
R2. 1. 1 ~ R2. 12. 31			■ %	規準地	■						

標準地 D 宅地

買 收 地 價 格 調 書

[illegible]



発行番号 宮鑑令 第 2 - 18 号
発行日付 令和 3 年 1 月 8 日

不動産鑑定評価書

龍ヶ崎市
市長 中山 一生 殿

ご依頼のありました鑑定評価につきまして、
本評価書をもってご報告いたします。

茨城県龍ヶ崎市佐貫三丁目11番地 5
アセット・マルファビル 3 階
公益社団法人日本不動産鑑定士協会会員

株式会社 宮 崎
代表取締役

不動産鑑定士

氏名

永井 国

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。

記 号	区 分	鑑 定 評 価 額
標準地Ⅰ	宅地見込地	■■■■■■■■■■円 (■■■■■■■■■■円/m ²)
標準地Ⅱ	宅 地	■■■■■■■■■■円 (■■■■■■■■■■円/m ²)

【 Ⅱ 】 本 体 事 項

1 対象不動産	記号	所 在 ・ 地 番	地 目		地 積
			公 簿	現 況	(公簿)
	標準地Ⅰ	茨城県龍ヶ崎市半田町字水砂	畑	畑	m ²
	標準地Ⅱ	茨城県龍ヶ崎市高作町字塚根	宅 地	畑	m ²
2. 価格時点 (価格判定の基準日)		令和 2 年 4 月 1 日			
3. 価格の種類		正常価格			
4. 対象不動産の土地の 種別と類型	記 号	種別 (注)		類型	
	標準地Ⅰ	宅地見込地		その他	
	標準地Ⅱ	宅 地		更地	
5. 鑑定評価の依頼目的		龍ヶ崎市が施行する事業所要の土地を取得するため。			

(注) 土地の種別の判定

土地の種別は、不動産の用途に関して区分される分類である。宅地とは宅地地域にの
ちにある土地であり、宅地見込地とは、土地が宅地地域以外の地域から宅地地域 (敷地が宅
地の用に供される地域) へと転換しつつある地域内に存する土地をいう。

標準地Ⅰは、立地条件等からして、熟成度の高い宅地見込地と判断した。

標準地Ⅱは、現況が畑であるが、建物の存する隣地 (高作町■■■■■■■■■■) と同様な宅地として
の評価とする。



発行番号 宮報令 第 3 - 1 号
発行日付 令和 3 年 5 月 21 日

調査報告書

龍ヶ崎市
市長 中山 一生 殿

ご依頼のありました時点修正率について、
本書をもってご報告いたします。

茨城県龍ヶ崎市佐貫三丁目11番地 5
アセット・アルファビル 3 階
公益社団法人日本不動産鑑定士協会会員

株式会社 宮
代表取締役

不動産鑑定士

氏名

永井 匡

I 調査報告内容

時点修正期間	標準地番号	時点修正率
令和2年4月1日から 令和3年4月1日まで (1年間)	標準地Ⅰ	±0.0%
	標準地Ⅱ	±0.0%

●本件調査報告書は、対象不動産の価格を表示していないため、価格等調査ガイドラインの適用範囲外である。

II 対象不動産の表示・基本的事項

1. 対象不動産	記号	所 在・地 番	地 目		地 積
			公 簿	現 況	(公簿)
	標準地Ⅰ	茨城県龍ヶ崎市半田町字水砂	畑	畑	m ²
	標準地Ⅱ	茨城県龍ヶ崎市高作町字塚根	宅 地	畑	m ²
2. 時点修正率判定の基準日		令和 3 年 4 月 1 日			
3. 価格等を求める方法		価格形成要因の変動を考慮して時点修正率を求める。			
4. 対象不動産の 土地種別と類型の	記 号	種 別	類 型		
	標準地Ⅰ	宅地見込地	その他		
	標準地Ⅱ	宅 地	更地		
5. 価格等調査の条件	(1) 対象確定条件	・ 調査対象地に所有権以外の権利又は建物その他の物件が存するときは、当該権利又は当該建物その他の物件が存しないものとしての価格等調査。			
	(2) 付加条件	・ 事業の施行が予定されることにより、当該評価対象地の価格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			
	(3) 調査範囲等条件	・ ない			

6. 時点修正を行った年月日	令和 3年 5月 19日
7. 利害関係等	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については、対象不動産、依頼者及び提出先等のいずれについてもない。

III 時点修正率の判定の前提 時点修正前対象不動産の価格等の経緯

区 分	価格時点	標 準 地	
		I (宅地見込地)	II (宅地)
不動産鑑定書(注)	令和2年4月1日	■■■■円/m ²	■■■■円/m ²

(注) 発行番号＝宮鑑令第2－18号(不動産鑑定評価書)
発行日付＝令和3年1月8日

IV 価格形成要因の分析

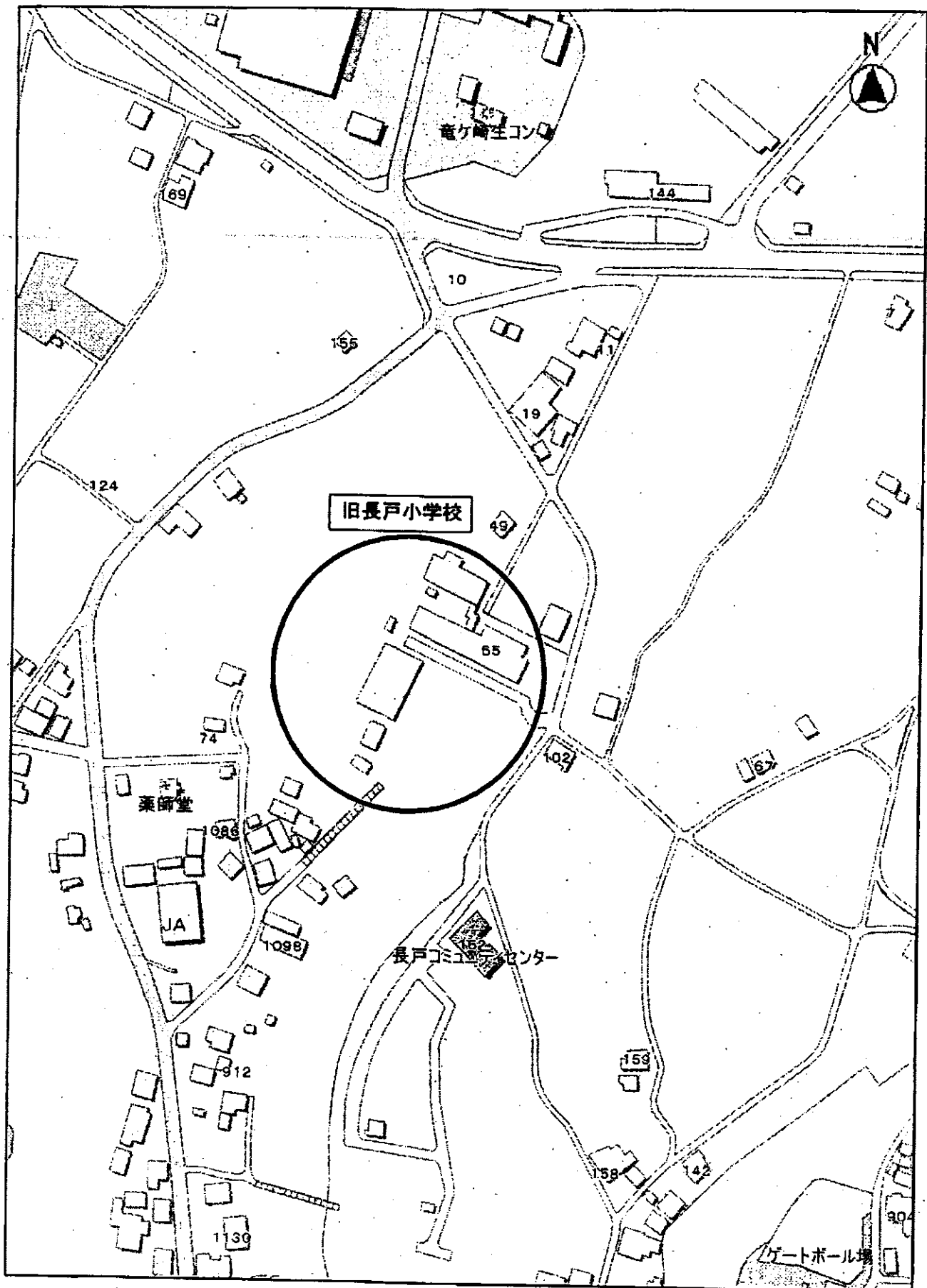
(1) 一般的要因の分析

①令和2年4月から令和3年3月における日銀水戸事務所発表の「茨城県金融経済概況」(要旨)

令和2年4月	景気は、弱めの動きとなっている。
令和2年5月	景気は、厳しさを増している。
令和2年6～7月	景気は、厳しい状態となっている。
令和2年9～10月	景気は、厳しい状態が続いている。
令和2年11月～令和3年1月	景気は、厳しい状態にあるが、持ち直しつつある。
令和3年2～3月	景気は、基調としては持ち直しつつある。

--- このページ、以下余白 ---

全体位置図



縮尺 1 : 2500

2015105 0 10 20 30 40 50 60

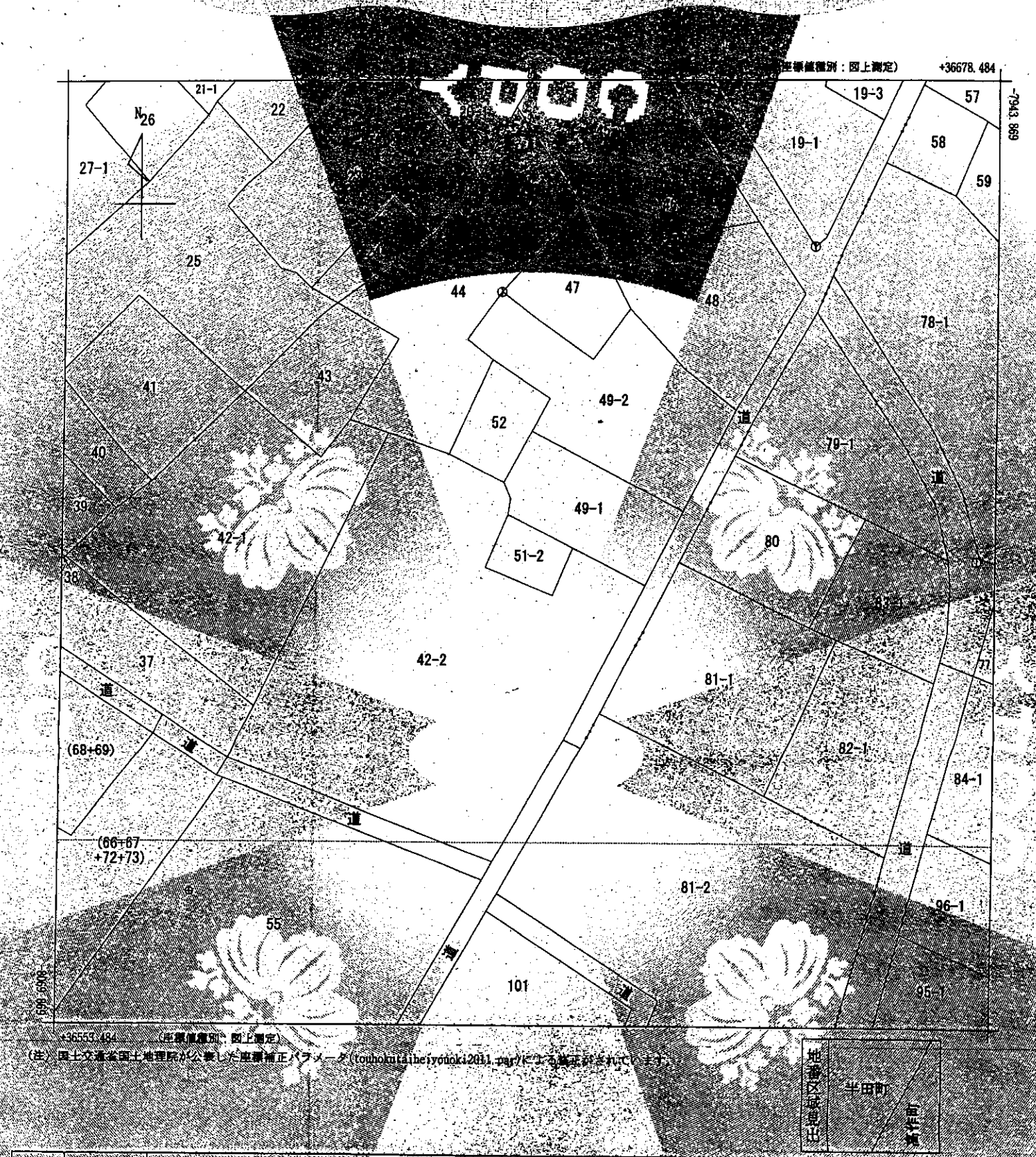
土地明細一覽

[illegible]

座標値種別：図上測定

+36678.484

-7943.869



+36553.484

座標値種別：図上測定

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(tonhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	龍ヶ崎市半田町字水砂			地番		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	種類	地籍図	
作成年月日	昭和55年3月						

これは地図に記録されている内容を証明したものです。

令和3年5月10日
水戸地方法務局 登記部 登記官



請求番号：18-1
(1/1)

公用

副

発行番号 宮鑑令 第 2 - 10 号

発行日付 令和 2 年 10 月 30 日

不動産鑑定評価書

龍ヶ崎市

市長 中山 一生 殿

ご依頼のありました鑑定評価につきまして、

本評価書をもってご報告いたします。

茨城県龍ヶ崎市佐貫三丁目11番地 5

アセット・アルファビル 3 階

公益社団法人日本不動産鑑定士協会会員

株式会社 宮

代表取締役

不動産鑑定士

氏名

永井 匡

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。

鑑 定 評 価 額
円 (円/m)

【 1 基本事項 】

1. 対象不動産 (注①)	所 在 ・ 地 番	地 目		地 積
		公 簿	現 況	(公 簿)
	茨城県龍ヶ崎市半田町 字水砂	畑	宅地	m ²
2. 価格時点 (価格判定の基準日)	令和 2 年 1 0 月 1 日			
3. 権 利 の 種 類 と 土地の種別 (注②)	(1) 権利の種類	所有権		
	(2) 土地の種別	宅地見込地		
4. 価 格 の 種 類	正常価格			
5. 鑑定評価の依頼目的	長期間に渡り占有してきた学校用地の一部を買い取るための参考。			

(注①) 対象不動産

不動産の鑑定評価においては対象不動産の画地範囲について明文の規定はないが、公的評価における画地認定では使用状況と所有者等の同一性が要件とされるため、上記 1 筆をもって対象不動産とした。

(注②) 対象不動産土地の種別の判定

宅地見込地とは、土地が宅地地域以外の地域から宅地地域へと転換しつつある地域内に存する土地をいう。

本件では、現況が宅地であり、宅地地域以外の地域から宅地地域へと転換しつつある地域ではないため、宅地見込地として評価することに疑義が生じうる。

しかし、対象不動産が宅地化された経緯は、もともと農地（畑）であった部分も市有地として認識して占有し、学校用地として造成を行ったというものである。そのため、対象不動産を宅地として買い取る場合には、もともとの畑地を宅地として買い取ることになり、所有者に過剰な利得を与えることになる。

そのため、土地の種別について、造成前の地目である畑を前提とした宅地見込地と判断した。

なお、民法の不動産の付合（242条）等により、造成後の宅地部分が所有者に帰属する可能性もあるが、所有権の帰属と不動産の評価は別の問題である。

6. 鑑定評価条件	(1) 対象確定条件	・対象土地上に建物等が存する場合は存しないものとしての評価。 ・所有権以外の使用・収益を制約する権利の付着しない土地としての評価。 ・評価の前提とする地目は畑地とする。
	(2) 付加条件	・事業の施行が予定されることにより、当該依頼地の価格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。
	(3) 調査範囲等条件	・ない。
7. 依頼目的及び評価条件と価格の種類との関連	・上記依頼目的及び依頼目的に対応した条件により、現実の社会経済情勢のもと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。	
8. 鑑定評価を行った年月日	令和 2 年 10 月 28 日	
9. 対象不動産の確認	(1) 物的確認	
	①対象不動産の実査日	令和 2 年 10 月 21 日
	②確認に用いた資料	・住宅地図 ・全部事項証明書(写) ・公図(写)
	③確認資料との照合事項	対象土地及び関係土地の位置、形状、規模、地目
	④照合結果	ほぼ一致を確認。 (なお、地目については航空写真も確認。)
	⑤評価上採用する数量	公簿数量を採用。
	⑥実地調査を行った不動産鑑定士	永井 匡
	⑦立会人	貴市職員：関口 裕之 様
	(2) 権利態様の確認	■■■■■■氏の所有権を確認。

10. 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	以下の利害関係はいずれもありません。 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 関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有するもの との縁故もしくは特別の利害関係 ②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 特別の資本的関係、人的関係及び取引関係 ③本鑑定評価書の提出先等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
11. 関与不動産鑑定士	永井 匡
12. 依頼者	龍ヶ崎市
13. 依頼者以外の提出先及 び開示先	なし

Ⅱ 鑑定価格決定の理由の要旨

1. 価格形成要因の分析

(1) 一般的要因の分析

①茨城県の景気動向(日本銀行水戸事務所、2020年10月)

県内景気は、持ち直しの動きが見られるものの、厳しい状態が続いている(前回より若干の上方修正)。

②龍ヶ崎市の地価動向

龍ヶ崎市及び周辺市の市街化調整区域内住宅地及び宅地見込地の地価公示及び地価調査結果(対前年変動率)。

	平成31年1月 地価公示	令和元年7月 地価調査	令和2年1月 地価公示	令和2年7月 地価調査
龍ヶ崎市	-1.9%	-1.3%	-1.9%	-2.2%
牛久市	-0.9%	±0.0%	-1.4%	±0.0%
稲敷市	---	-0.7%	---	-0.9%
公示：龍ヶ崎3-1 (南中島町)	-0.9%	---	-0.9%	---

③本評価における時点修正

本鑑定評価書で用いた取引事例の時点修正率は、龍ヶ崎市及び周辺市の地価公示及び地価調査結果、事例不動産の特性、近時の経済動向、地元精通者意見等よりつぎのとおり判定した。

H30. 1. 1～H30. 12. 末	H31. 1. 1～R1. 12. 末	R2. 1. 1～価格時点
年率 -1.0%	年率 -1.0%	年率 -1.5%

(2) 地域要因の分析

①対象不動産に係る市場の特性

A. 同一需給圏の判定	龍ヶ崎市及び周辺市内の宅地見込地の存する範囲を同一需給圏と判定した。
B. 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動	主たる市場参加は地縁関係者等であり、その行動指針は土地価格水準にある。

②近隣地域の状況

A. 近隣地域の範囲	・対象不動産のほぼ中心を起点として、北方約110m、東方約110m 南方約120m、西方約80mの範囲。
B. 近隣地域及びその周辺の状況	・近隣地域は、旧小学校、農家住宅、事業所等の周辺に農地、雑種地等の広がる地域。
C. 近隣地域及び周辺地域の不動産取引状況	・宅地見込地の取引はほとんど見られない。 ・取引件数が少ないため、宅地見込地取引の中心となる総額の価格帯は不明であるが、㎡単価は■■■■■■■■円台程度である。
D. 行政的条件	・市街化調整区域 ・建ぺい率：60%、容積率：200%
E. 供給処理施設	・上水道 … 引込可 ・下水道 … 引込可 ・ガス … なし
F. 危険・嫌悪施設	・なし
G. 標準的使用	・畑地
H. 将来動向	・現状程度の閑静な環境を維持するものと予測する。

(3) 個別的要因の分析

A. 街 路 条 件		・無接道地であるが、幅員約2.6m市道に近接（東方約10m）。
B 面 地 条 件	地 積 ・ 形 状	・地積 … 〇〇〇m ² ・形状 … 東西方向約〇〇m、南北方向約〇〇mのほぼ長方形地
	接 面 街 路	・無接道地
C 交 通 接 近 条 件	最 寄 交 通 施 設 接 近 性	・JR常磐線「龍ヶ崎市駅」まで約10.7km（道路距離）
	最 寄 商 業 施 設 接 近 性	・たつのこまち龍ヶ崎モールまで約5.0km（道路距離）
	公 共 施 設 と の 接 近 性	・龍ヶ崎市立城ノ内小学校まで約3.4km（道路距離） ・龍ヶ崎市役所まで約6.6km（道路距離）
D. 環 境 条 件		・日照、通風 … 普通 ・乾湿 … 普通 ・地盤、地勢 … 地盤は普通、地勢は平坦
E. 行 政 的 条 件		・近隣地域に同じ。
F. 供 給 処 理 施 設		・上水道…引込可 ・下水道…引込可 ・都市ガス…なし
G. 埋 蔵 文 化 財 の 有 無 及 び 内 容		・文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・したがって、埋蔵文化財に係る事項については、価格形成要因から除外する。
H. 土 壌 汚 染 の 有 無 及 び 内 容		・土壤汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当せず、また、公簿及び現地調査の結果からも土壤汚染の可能性があるとは判断できない。 ・したがって、土壤汚染に係る事項については、価格形成に重大な影響を与えることはないと判断されるので、価格形成要因から除外する。
I. 同 一 需 給 圏 に お け る 競 争 力 の 程 度		・対象不動産は単独では宅地としての利用が困難であるため、市場における競争力の程度はやや劣ると考えられる。
J. 最 有 効 使 用 の 判 定		・周辺土地と一体利用を前提とした住宅の敷地。

(1) 評価方針

宅地見込地なので、取引事例比較法により求め、公示価格からの規準価格との均衡についても留意する。なお、対象地単独では開発は困難なため、開発を前提とする控除方式については適用しない。

(2) 取引事例比較法

①意味

これは、対象不動産がどれほどの値段で取引されているか、という考え方にもとづき、取引事例に着目して価格を求める方式である。すなわち、想定した標準画地の価格をまず求め、つぎに対象不動産と標準画地との個別的要因の比較を行って対象不動産の価格を求めるものである。

標準画地は、つぎのような整形な中間画地を想定した。

道路幅員	間口	奥行	地積
2.6m	20m	25m	500㎡

②標準画地価格の査定

同一需給圏内の類似地域内の取引事例より、別表①にて、 $\blacksquare$ 円/㎡～ $\blacksquare$ 円/㎡の価格が求められた。これらの試算価格には価格の開差が認められる。そこで本件で採用した各取引事例を再検討する。

龍ヶ崎市内のみでは適切な事例の収集が困難なため、隣接する牛久市及び稲敷市の事例を広域的に収集した。いずれの事例も事情補正はなく、補修正率も概ね妥当な範囲内である。

したがって、各事例から求められた価格の規範性は同程度と判断し、それらのほぼ中庸値を採用し、標準画地の比準価格を $\blacksquare$ 円/㎡と査定した。

③比準価格

対象不動産には、標準画地と比較して価格形成を異ならしめるつぎの個別的要因が存する。

したがって、この点を以下のとおり補正して比準価格を試算した。

・無接道地等 …… $\blacksquare$ % (接道の点及び画地規模の点で、単独では開発が困難点を考慮)

・単価： $\blacksquare$ 円/㎡ $\times$ $\left(\frac{\text{個別格差率}}{\blacksquare}\right)\%$ $\equiv$ $\blacksquare$ 円/㎡ (十円未満四捨五入)
 ・総額： $\blacksquare$ 円/㎡ $\times$ $\blacksquare$ ㎡ $\equiv$ $\blacksquare$ 円 (百円未満四捨五入)

(3) 公示地価格からの規準価格

対象不動産には、前述(2)の③のように標準画地と比較して価格形成を異ならしめる個別的要因が存するため、別表②により求めた標準画地の規準価格に個別格差率を乗じて、規準価格をつぎのとおり求めた。

公示地：龍ヶ崎市3-1からの規準価格

$$\text{単価：} \blacksquare \text{円/m}^2 \times (\blacksquare \%) \text{ (個別格差率)} = \blacksquare \text{円/m}^2$$

(4) 試算価格の調整と鑑定評価額の決定

① 試算価格

以上により、つぎのとおり1つの試算価格が求められた。

比準価格	$\blacksquare$ 円 ($\blacksquare$ 円/m ²)
------	--

② 試算価格の再吟味と試算価格が有する説得力に係る判断

ア. 試算価格の再吟味

比準価格は、評価対象不動産の市場性に着目し、実際の取引価格を基礎としたもので、実証的である。本件においては収集範囲が広域的となったが、代替競争関係の認められる事例を収集することができた。

イ. 試算価格が有する説得力に係る判断

比準価格は信頼性の認められる複数の資料から求められ、かつ、市場性を反映していることから説得力が高いと判断した。

③ 鑑定評価額の決定

以上の検討の結果、市場参加者の行動原理を反映し、かつ、信頼性のある資料に基づく比準価格を採用して、公示価格を規準とする価格との均衡にも留意して、対象不動産の鑑定評価額をつぎのとおり決定した。

総額 $\blacksquare$ 円 ($\blacksquare$ 円/m²)

別表②

- 1 別表① 取引事例比較法(標準画地)
- 2 履歴管理票
- 3 位置図
- 4 案内図
- 5 公図
- 6 全部事項証明書(写)
- 7 写真

土地価格の状況（地価公示，地価調査）

	所在地	単価 (円/㎡)	地積 (㎡)	用途地域	建ぺい率 容積率	接道及びインフラの状況	備 考
R3 地価 公示	八代町字宮下前1051番1	10,300	819	市街化調整区域	60 200	北側：5m市道，東側：側道 下水道	
R3 地価 公示	牛久市久野町687番	10,900	669	市街化調整区域	60 200	北西側：4m市道 水道	
R2 地価 調査	若柴町字上町889番3	12,000	267	市街化調整区域	60 200	北東側：6.5m市道 水道・ガス	
R2 地価 調査	川原代町字道仙田2868番4外	10,000	502	市街化調整区域	60 200	南側：3.5m市道 -----	
R2 地価 調査	稲敷市寺内字宿844番	6,440	1,116	市街化調整区域	60 200	北西側：8m市道 水道	