

標準地選定評価調査表

調査番号	0002	図面対照番号	01	調査期間	H 13/04/01 ~ H 13/04/30	担当者	秋田県太郎	価格時点	H 13年 04月 01日			評価年月日	H 13年 04月 22日						
標準地	所在			字	地番	現況地目	評価地目	実測地積	事例 時点 変動率	H11年01月~ H11年12月	H12年01月~ H12年12月	H13年01月~ H13年12月	時 修 正 率	変動率査定根拠					
	秋田県秋田市青葉区			中田	10-15	宅地	宅地	m ² 210.00		年率 5.0 % [Ⓐ] 減	年率 5.0 % [Ⓐ] 減	年率 4.0 % [Ⓐ] 減							
	北側が幅8mの舗装公道に等高に接面する、間口12m奥行17.5mの整形中間画地。JR奥羽本線秋田駅の北西方直線距離で約2.5km、秋田市役所の北方直線距離で約1.1km、青葉第7小学校の南方直線距離で約1.8km、青葉中学校の南方直線距離で約1.9km、八橋総合病院の東方直線距離で約200m、総合運動公園の北東方直線距離で約1.1kmにそれぞれ位置する。上水道整備済み地域。下水道処理地域。都市ガス整備区域。日照・通風・乾湿普通。都市計画法上の市街化区域第一種住居地域。建坪率60%容積率200%。									01	H11年11月	1.0081			1.0500	1.0098	1.069	近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域の地価公示地秋田-22の変動率を採用した。	
	02	H12年05月	1.0000	1.0330	1.0098	1.043													
	03	H12年08月	1.0000	1.0205	1.0098	1.031													
								H13年01月		1.0000	1.0000	1.0098	1.010						
								H12年07月		1.0000	1.0246	1.0098	1.035						
取引事例比較法	事例番号	字	地番	現況地目	地積	取引時点及び取引事情	(a) (総額)取引価格	(b) 事情補正	(c) 時点修正	(d) 建付減価補正	(e) 標準化補正	(f) 地域格差	(g) 個別補正	算定価格 (a)×(b)×(c) (d)×(e)×(f)×(g)	調整理由	比準価格	付表番号	決定評価額	108,000 円/m ²
	01	太白	110	宅地	m ² 188.22	H11年11月 事情なし	(18,069) 千円 96,000 円/m ²	100 100.0	106.9 100	100 100.0	100 96.9	100 103.0	100 100.0	円/m ² 102,822	以上から求められた3事例価格を尊重し平均価格をもって標準地1の比準価格とした。	円/m ² 108,000			価格決定理由の要旨 (評価試算価格の決定) 以上から求められた比準価格を検討した結果、採用された事例の規範性は高く信頼に足ることから、公示価格等との均衡にも考慮し、当該標準地の決定評価額を上記の通りとした。 (公示価格等との検証) 公示価格と秋田地価調査価格との検証の結果、概ね妥当な価格が求められたので、決定評価額は適切に査定されたものと考えられる。
	02	大町	222	宅地	m ² 350.00	H12年05月 事情なし	(46,150) 千円 92,300 円/m ²	100 100.0	104.3 100	100 100.0	100 72.6	100 112.8	100 100.0	円/m ² 117,555					
	03	富田	111	宅地	m ² 150.00	H12年08月 事情なし	(14,286) 千円 95,286 円/m ²	100 100.0	103.1 100	100 100.0	100 94.1	100 93.1	100 100.0	円/m ² 112,137					
収益還元法																別紙 の通り収益還元法を適用したところ、右の通りの収益価格が求められた。	収益価格		
原価法																既成市街地であり当該方式の適用が困難であるので、適用は割合した。	積算価格		
公示(標準)価格を規(比)準とした価格	区分	番号	所在	地番	地積	形状利用の現状等	(a) 公示(標準)価格	(b) 時点修正	(c) 地域格差	(d) 個別補正	算定価格 (a)×(b)×(c)×(d)	規(比)準とした価格							
	標準地	秋田-22	秋田市青葉区明石	11-8	m ² 254.33	住宅w-2の敷地	円/m ² 97,500	101.0 100	100 104.5	100 100	円/m ² 94,234	円/m ² 96,600							
	標準地	秋田(県)12	秋田市太白区千代田町	58-4	m ² 322.16	住宅w-2の敷地	円/m ² 118,000	103.5 100	100 108.8	100 100	円/m ² 112,252	円/m ² 113,000							
	標準地																		
公評価格等	区分	公評価格		世評価格		課税評価額		(鑑定業者名)		(鑑定業者名)									
	資料出所	国稅路線価				固定資産税評価額		株式会社 総合鑑定		中央鑑定事務所									
	価格	円/m ² 85,000		円/m ²		円/m ² 70,200		円/m ² 107,000		円/m ² 108,000									