

取引事例番号	堤外地事例(1)	堤外地事例(2)	堤外地事例(3)	堤内標準価格
所在地	静里町字川田地内	福田町字下畑地内	十六町字大野地内	××町字河中
現況地目	畑	雑種地	畑	畑
面積	1,000㎡	500㎡	200㎡	500㎡
河川名称	杭瀬川	杭瀬川	泥川	杭瀬川
接面道路	南・2m農道	南・1m農道	無し	西・4m道想定
形状その他	ほぼ整形地	不整形地、現況グランド	不整形地	整形地
冠水流失の危険性	殆ど認められない	殆ど認められない	危険性を認める	危険性は低い
位置その他	県道岐阜垂井線塩田橋の北西方約150m	市道高屋松線源氏大橋の北西方約600m	県道大垣養老公園線養老橋の北西方約900m	県道 線××大橋の北西方約600m
取引時点	2007年1月	2007年2月	2006年12月	2007年8月
取引価格	4,600	4,500	2,500	7,400
事情補正	100%	100%	100%	100%
時点修正	100%	100%	100%	100%
標準化補正	100%	100%	100%	100%

(注)1. 堤内標準価格は評価対象地付近に別紙3の3に記載の堤内画地を想定して試算する標準価格である。

(注)2. 堤外地事例の時点修正については、取引後の経過期間等を考量して補正を不要と認めるものである。

(注)3. 公共用地取得等の堤外地取引においては標準価格取引が通例であり、本件事例も個性性は考慮されていない。

堤外地格差率

使用権				11%
収益権				11%
処分権				11%
(小計)	100%	100%	100%	33%
補正後堤外地価格	4,600	4,500	2,500	2,442

(注)4. 堤外地格差率は別紙5 堤外地についての考察を基礎にして、堤内地堤外地対比格差を判定する。

『価格形成要因の比較』

堤外地域の地勢				
区画・道路の状況				
冠水の危険性	20%	25%	-5%	
流失の危険性	20%	25%	-5%	
現況収益性				
堤外地域の規模				
堤内地域の影響度	20%	10%		
河川区域安定性				
(小計)	173%	172%	90%	100%
個別格差補正	100%	100%	100%	100%

(注)5. 価格形成要因格差率は、対象地を基準とする事例地格差率である。

(注)6. 事例(1)及び(2)堤外地地域に隣接する堤内地地域は市街化区域である。

(注)7. 事例(3)堤外地地域に隣接する堤内地地域は市街化調整区域である。

『対象地評価格の査定』

補正後価格	2,700	2,600	2,800	2,400
	(a)	(b)	(c)	(d)
評価対象地	市 町字鑑定9999番		畑	300㎡
評価額の査定	評価額は、堤外地事例を基礎とする試算結果a～cの中庸値と堤内地標準価格を基礎とする試算結果dを比較検討した上で、以下の通り査定する。			
	評価額単価	2,500円/㎡	評価総額	750千円