

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
富加（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	7,030,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡富加町羽生字古熊野1712番2				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	富加100m									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 140 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 町道	交通施設	富加駅南100m	法令規制	(都) (60, 160)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0	水路介在	-2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	21,300 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は、富加町全域及び美濃加茂市・関市の隣接地域と判定する。需要の中心は20代から40代の3.4人世帯で、入園・入学など子育ての節目が戸建取得の契機になりやすい。マイカー通勤の共働きが供給サイドの想定モデルで横並び2台以上の駐車スペースを備える画地が標準的である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築建売が1900万～2600万円である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	引事例比較法は、富加町の羽生地区で成立した更地の4事例によって試算し、緊密な代替競争関係に基づく価格が得られた。収益還元法は適用していないが、当該圏域のアパート等は、資産維持・承継コストも包含した地主の経営が多く、賃貸事業自体の採算と直結しない賃料形成の定着を把握している。したがって、取引事例比較法の試算結果について、指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえ、基準価格をもって鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	富加 - 1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.9]	⑤個別的要因の比較	[100.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,200	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 +0.7 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	②標準地															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	美濃加茂（県） - 4	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [124.1]	⑤個別的要因の比較	[100.9] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,400	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.2 交通 +1.9 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,400 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	21,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町人口は直近1年で2%増、世帯数は3.2%増。子どもの人口割合は約15%で県内トップ。町立こども園は年度内に増築の予定。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	供給物件の競合局面は少ないが、農地転用の分譲が間欠的に生じている。加治田地区で農地に囲まれた遊休町有地の分譲も早期に完売。							
②変動率	年間	+0.5%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
富加（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	7,240,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡富加町滝田字下組1141番1				②地積 (㎡)	362	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) (60, 160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 100 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.4 m町道	交通施設	富加駅北 750m	法令規制	(都) (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測	2階建住宅の標準的使用が続くと見込むが、新築分譲の増加を受けて標準的画地は規模縮小の可能性がある。建売市場では地価起因の割安感が需要を刺激しており、地価は底打ちから上昇に転じるまでの市場環境にある。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	20,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、富加町及び関市・美濃加茂市の隣接地域と判定する。エンドユーザーは20代から40代の子育て世帯が中心で、マイカー通勤の共働きが大半である。土地・建物一体の取引が主流で、建築条件付きも含め、戸建業者の新築分譲が典型的な取得経路となる。対象近隣地域及び周辺で土地は500万～800万円、新築建売は1900万～2500万円に大半が収束する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	引事例比較法は、半年以内の成立が3事例を占める富加町内の4事例によって試算し、市場実態に即応した価格が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該地域のアパート等は資産維持・承継コストの思惑もある旧来地主の経営が多く、インカムゲインと土地の資産価値、リスクの関係だけでは説明しきれない賃料形成の常態化を把握している。以上により、指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	富加 - 1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [110.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +5.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	22,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	美濃加茂（県） - 4	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [131.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.1 交通 +6.5 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	26,400 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,900 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町人口・世帯数は直近1年で2%、3.2%のプラス。15歳未満の人口割合は約15%で県内首位。町立こども園の年度内増築が決定。 [地域要因] 農地転用主体の戸建分譲は旧来市街地でも旧家跡地活用等で散発。新旧住宅が混在する街並みが形成されつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
②変動率	年間	+0.5%	半年間	%													