

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (富加(県) -1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) 不動産鑑定士 久保 輝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 26年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 26年 7月 16日), (6) 路線価 (平成 26年 1月), (2) 実地調査日 (平成 26年 7月 5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (加茂郡富加町羽生字古熊野 1 7 1 2 番 2), (2) 地積 (330 ㎡), (9) 法令上の規制等 ((都) (60, 200)), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が増えつつある住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南4m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (富加 500m), (その他) (60, 160)

Table with 5 columns: (1) 範囲 (東 150 m、西 20 m、南 100 m、北 50 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 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 特にない, 街路 基準方位北、4 m町道, 交通 富加駅 南 500m, 法令 (都) (60, 160)), (5) 地域要因の将来予測 (当該地域は農地も多く残る住宅地域であるが、周辺では 4 1 8 号沿道に商業施設が進出し生活利便性が向上していることから、低層住宅を中心とした土地利用が徐々にではあるが進むものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅敷地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +3.0, 水路介在 -2.0), (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法 比準価格 21,800 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地内及び美濃加茂市、関市郊外部の住宅地域を中心としている。主な需要者は工場団地等に通勤する富加町地内在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は、土地単価が低い反面画地規模はやや広めで土地 8 0 坪程度で 6 0 0 万円前後である。一次取得者層の所得水準との関係から土地建物総額は 2 千万円～2 千万円台前半程度が物件として動きやすい。近隣の小規模開発の分譲地では、若年層の需要を吸収して完売している。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本件標準地の属する近隣地域は農地も多く残存する住宅地域であり賃貸市場は未熟成である。収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (富加 -1, 23,000 円/㎡), (2) 時点修正 [99.7/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/106.9], (5) 個別的要因の比較 [100.9/100], (6) 対象基準地の規準価格 (21,600 円/㎡), (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)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (坂祝 -2, 24,500 円/㎡), (2) 時点修正 [98.0/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/111.7], (5) 個別的要因の比較 [100.9/100], (6) 対象基準地の比準価格 (21,700 円/㎡), (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)

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格 (21,700 円/㎡), (1) 対象基準地の検討 (前年標準価格 21,700 円/㎡, 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/㎡), (2) 変動率 (年間 -0.5%, 半年間 %), (3) 変動状況 (一般的要因: 富加町の人口は、ここ数年 5 千 6 百人前後で推移しており、消費税率改定を前に、住宅着工件数も僅かであるが増加した。; 地域要因: 周辺の小規模分譲住宅地は、完売している。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (富加(県) -2), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) 不動産鑑定士 久保 輝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 26年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 26年 7月 16日), (6) 路線価 (平成 26年 1月), (2) 実地調査日 (平成 26年 7月 5日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 所在地 (加茂郡富加町滝田字下組1141番1), (2) 地積 (362 ㎡), (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (農地の中に一般住宅が散在している住宅地域), (6) 接面道路の状況 (東3.4m町道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (富加 760m), (9) 法令上の規制等 ((都) (60,200), (その他) (60,160))

Table with 5 columns: (1) 範囲 (東 50m, 西 150m, 南 100m, 北 100m), (2) 標準的使用 (低層住宅地), (3) 標準的画地の形状等 (間口 約 15.0m, 奥行 約 23.0m, 規模 350㎡程度, 形状 ほぼ長方形), (4) 地域的特性 (特記 特にない, 街路 基準方位北、3.4m町道, 交通 富加駅北 760m, 法令 (都) (60,160)), (5) 地域要因の将来予測 (当該地域は農地も多く残る既存の住宅地域であるが、近年418号沿道に商業施設が進出し生活利便性が向上していることから、低層住宅を中心とした土地利用が徐々に進み進むものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅敷地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法 比準価格 21,600 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地内及び美濃加茂市、関市郊外部の住宅地域を中心としている。主な需要者は、関市・美濃加茂市等の工場団地等に通勤する富加町地内在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は、土地単価が低い反面、画地規模はやや広めで土地80坪程度で600万円前後である。一次取得者層の所得水準との関係から土地建物総額は2千万円～2千万円台前半程度が物件として動きやすい。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 本件標準地の属する近隣地域は農地も多く残存する住宅地域であり賃貸市場は未熟成である。収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、さらには指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 富加 -1, 標準地 富加 -1, 公示価格 23,000 円/㎡), (2) 時点修正 [99.7/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/107.9], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の規準価格 (21,300 円/㎡), (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)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (指定基準地番号 坂祝 -2, 前年指定基準地の価格 24,500 円/㎡), (2) 時点修正 [98.0/100], (3) 標準化補正 [100/100], (4) 地域要因の比較 [100/112.0], (5) 個別的要因の比較 [100/100], (6) 対象基準地の比準価格 (21,400 円/㎡), (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)

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格 (21,800 円/㎡), (1) 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), (2) 変動率 (年間 -1.8%, 半年間 %), (3) 価格変動要因 (一般的要因: 富加町の人口は、ここ数年5千6百人前後で推移しており、消費税率改定を前に、住宅着工件数も僅かであるが増加した。; 地域要因: 特にない。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)