

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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

鑑定評価額	7,060,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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 1 7 1 2 番 2				② 地積 (㎡)	330	⑨ 法令上の規制等	(都) (60, 200)							
	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		(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	① 範囲	東 150 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m			② 標準的使用	低層住宅敷地										
	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	標準方位北、4 m 町道	交通施設	富加駅南 500m	法令規制	(都) (60, 160)							
(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	21,500 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 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総額として動きやすい。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きた。															
(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。															
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	富加 - 1	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [107.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100.9] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,400	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 +1.0 交通 +2.2 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,900 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	坂祝 - 1	② 時点修正	[89.9] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [117.2]	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 +3.0 交通 -15.1 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	27,700 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] 前年標準価格 21,600 円/㎡		[新規] 前年標準価格		[共通] 前年標準価格		[代表] 前年標準価格		[標準] 前年標準価格		[変動] 前年標準価格		[要因] 前年標準価格		
	①-2 基準地が共通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/㎡		年間		-0.9% 半年間 %		
③ 価格変動要因の													[一般的要因] 富加町の人口は、ここ数年横ばい傾向で推移しており、消費税率改定を前に、土地取引件数は増加したが、現状では落ち着いている。			
③ 価格変動要因の													[地域要因] 周辺の小規模分譲住宅地は、完売している。			
③ 価格変動要因の													[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

