別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 23日　提出
坂祝（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
坂祝（県）　－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士　伊藤　正雄　印

鑑定評価額	3,930,000 円	１㎡当たりの価格	25,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 18日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	加茂郡坂祝町加茂山１丁目１１番５			②地積（㎡）	153（　　）	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）１低専（60,100）（その他）
	1:2.5	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ熟成した中規模住宅団地（坂祝ニュータウン）	北6m町道	水道 ガス 下水	坂祝 2.8km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　80 m、南　100 m、北　20 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10.0 m、奥行　約　18.0 m、規模　180 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ町道	交通施設	坂祝駅 北東 2.8km	法令規制 （都）１低専(60,100)
	⑤地域要因の将来予測	町中央部の丘陵地に開発された住宅団地で熟成しており、開発後、相当期間経過し住宅地として安定的に推移している。中古住宅需要、建替を前提とした土地需要はやや弱く地価は今後も下落基調で推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(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	比準価格　25,700 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	同一需給圏は当坂祝町及び隣接する美濃加茂市西部、富加町南部の分譲住宅地を主とする住宅地全般である。需要の中心は当町内及び隣接市町在住の一次取得者層である。開発後相当期間経過した住宅団地であり、供給は中古住宅が主体となる。需要の中心となる価格帯は中古住宅で６００万円～８００万円程度。不動産業者による地上建物取壊しを前提とする土地取引は散見されるが更地取引が殆ど見られず土地単独での需要の中心となる価格帯は把握できない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法については、基準地は住宅団地内にあって需要者は自用目的での取引が中心で収益建物としては転勤等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸がまれに見られる程度であり、収益建物を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 坂祝　－2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 25,100 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [93.9]	[100] / 100	25,800		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +7.2 環境 -15.0 行政 +2.0 その他 0.0
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 27,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [105.1]	[100] / 100	25,700		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	街路 -1.0 交通 +9.6 環境 -5.0 行政 +2.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 国道２１号坂祝バイパスが全線開通（Ｈ２８．３．２６）し、現２１号線の渋滞緩和効果、災害時の代替路確保が期待される。
	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］ 丘陵地に住宅団地として開発された住宅地域で用途的に熟成、安定、固定化しており地域要因に変動はない。
	②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

平成 30年 7月 23日　提出
坂祝（県）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
坂祝（県）	－2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士　伊藤　正雄　印

鑑定評価額	4,570,000 円	１㎡当たりの価格	24,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	平成 30年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 30年 7月 18日	(6)路線価	［平成 30年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成 30年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	加茂郡坂祝町黒岩字村前３４５番５			②地積（㎡）	188（　）	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）
	1:1.5	住宅 W２	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	北7m町道	水道 下水	坂祝 2.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　80 m、南　0 m、北　30 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　16.0 m、規模　200 ㎡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、７m町道	交通施設	坂祝駅 北 2.9km	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	農地の多い中、農家住宅も介在する住宅地域であるが、住宅地として用途的にほぼ安定、固定しており現状で推移すると予測する。土地需要は隣接する美濃加茂市に比べ弱く地価はやや下落基調で推移すると予測する。						

(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	比準価格　24,300 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	同一需給圏は当坂祝町及び隣接する美濃加茂市西部、富加町南部の住宅地全般である。需要の中心は当町内及び隣接市町在住の一次取得者層である。農地も目立つ住宅地域であり周辺には数区画規模の分譲住宅地も散見される新興住宅地域である。需要の中心となる価格帯は土地５００万円～７００万円程度、新築戸建２，０００万円～２，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は郊外の農地も介在する戸建住宅を主体とする住宅地域で、収益不動産は立地せず、需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 坂祝 －2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格 25,100 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [99.5]	[100] / 100	24,400			交通 0.0		交通 +7.0
									環境 0.0		環境 -7.0
									画地 +3.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 27,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [110.5]	[100] / 100	24,400			交通 0.0		交通 +9.5
									環境 0.0		環境 +3.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,900 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 国道２１号坂祝バイパスが全線開通（Ｈ２８．３．２６）し、現２１号線の渋滞緩和効果、災害時の代替路確保が期待される。
	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］ 郊外の農地も介在する新興の住宅地域であり、用途的に安定しており、地域要因に変動はない。
	②変動率 年間 -2.4 % 半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。