

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出  
富加（県）-1宅地-1

基準地番号	富加（県）-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印		
鑑定評価額		7,160,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		21,700円/m <sup>2</sup>			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価 〔平成25年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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										
(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(m <sup>2</sup> )	330( )	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)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が増えつつある住宅地域	南4m町道	水道下水	富加500m	(その他)(60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西20m、南100m、北50m					②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約25.0m、規模330m <sup>2</sup> 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 4m町道 北、	交通 施設	富加駅 南500m	法令 規制	(都)(60,160)	
	⑤地域要因の将来予測	美濃加茂市に隣接し、農地も見られる熟成途上の地域で、今後も安定的に熟成するものと予測される。地価は相対的に低位で、需給動向等を反映してほぼ横這い基調で推移している。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ。					(4) 対象基準地の個別の要因	方位 水路介在		+3.0 -2.0
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格22,300円/m <sup>2</sup>							
		収益還元法	収益価格9,410円/m <sup>2</sup>							
		原価法	積算価格/円/m <sup>2</sup>							
		開発法	開発法による価格/円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性		同一需給圏は町全域であるが、地縁的には美濃加茂市・閔市隣接地域の範囲である。需要者の中心は、町内居住者が殆どである。尚、土地：800万円、新築戸建：2,300万円程度の取引が中心的となっている。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場の未熟成と駐車場確保の必要等により、土地の利用効率が低い地域事情にある。 従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考として手順の各段階について客観的に再吟味を加え、近隣地域及び近接類似地域等における取引頻度等の市場活性度に関する流動性等リスクを勘案し、さらに当該基準地の地価体系上の位置と指定基準地等との均衡及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜川辺 -1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.1 +5.5 +18.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 28,200円/m <sup>2</sup>	[ 99.0 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ] <td>[ 100 ] [ 128.3 ]</td> <td>[ 100.9 ] 100</td> <td>21,700</td> <td>0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0</td> <td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td> <td>+3.1 +5.5 +18.0 0.0 0.0 0.0</td>	[ 100 ] [ 128.3 ]	[ 100.9 ] 100	21,700		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.1 +5.5 +18.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 川辺（県）-1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+2.7 -4.0 +3.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 22,300円/m <sup>2</sup>	[ 98.7 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 101.5 ]	[ 100.9 ] 100	21,700		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+2.7 -4.0 +3.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,800円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近年整備されたバイパス沿いに郊外型店舗も立地し、町勢低下の歯止めが期待される。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因] 特にない。							
	②変動率 年間 -0.5% 半年間 %		[個別的要因] 特にない。							

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出  
富加（県）－2宅地-1

基準地番号	富加（県）－2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	松原弘昌	印				
鑑定評価額		7,890,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		21,800円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項													
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>				
(2)実地調査日	平成25年7月1日		(5)価格の種類		正常価格			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	加茂郡富加町淹田字下組1141番1					②地積(m <sup>2</sup> )	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)						
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅が散在している住宅地域	東3.4m町道	水道下水	富加760m	(その他)(60,160)						
(2)近隣地域	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350m <sup>2</sup> 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	交通施設	富加駅北760m	法令規制	(都)(60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	未利用地等も見られる住宅地域で、今後も概ね安定的に推移するものと予測される。地価は相対的に低位であるが、市場規模等を反映して幾分の下落基調で推移している。											
(3)最有効使用の判定		標準的使用と同じ。					(4)対象基準地の個別の要因	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	22,400円/m <sup>2</sup>									
		収益還元法	収益価格	9,510円/m <sup>2</sup>									
		原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>									
		開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>									
(6)市場の特性		同一需給圏は町全域の範囲である。需要者の中心は町内居住者が殆どで、狭隘な市場に留まっている。尚、土地：800万円、新築戸建：2,300万円程度の取引が中心的となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場の未熟成と駐車場確保の必要等により、土地の利用効率が低い地域事情にある。 従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考として手順の各段階について客観的に再吟味を加え、近隣地域及び近接類似地域等における取引頻度等の市場活性度に関する流動性等リスクを勘案し、さらに当該基準地の地価体系上の位置と指定基準地等との均衡及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。											
(8)公示価格とした	①■代表標準地	<input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+6.5
	標準地番号	岐阜川辺-1							交通	0.0	交通	環境	+5.0
公示価格		[99.0] 28,200円/m <sup>2</sup>	[100] [100.0]	[100] [126.4]	[100] [100]		21,900	環境	0.0	環境	行政	13.0	
								画地	+1.0	行政	その他	0.0	
								行政	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	川辺（県）-1	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/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	前年指定基準地の価格	[98.7] 22,300円/m <sup>2</sup>	[100] [101.0]	[100] [100.3]	[100] [100]		21,700		交通	0.0	交通	環境	-4.4
								環境	0.0	環境	行政	-1.0	
								画地	+1.0	行政	その他	0.0	
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因]			近年整備されたバイパス沿いに郊外型店舗も立地し、町勢低下の歯止めが期待される。								
	前年標準価格	22,000円/m <sup>2</sup>	(3)価格形成要因の変動状況	[地域要因]			特にない。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地												
	標準地番号	-		[個別的要因]			特にない。（国土調査の成果として平成25年6月18日合筆された。）						
公示価格	円/m <sup>2</sup>												
②変動率	年間 -0.9%	半年間 %											