

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所
富加（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月6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										
	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 100m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 140 m、北 100 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	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)							
	⑤地域要因の将来予測	対象地域は、「富加駅」に至近の利便性に優れた住宅地域である。418号沿道には商業施設が進出し生活利便性が向上しており、住宅を中心とした土地利用が更に顕在化、住宅地域として熟成を深めるものと予測する。														
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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地内及び美濃加茂市郊外部の住宅地域を中心とする。主な需要者は工場団地等に通勤する勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は、土地単価が相対的に低いことで利用画地規模はやや広めで、概ね土地260㎡程度で500万円弱～600万円強である。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である。若年層の需要を見込んで、周辺では新たに小規模開発による住宅用地分譲の動向を察知する。															
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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成熟である。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、類似地域において信頼性のある取引事例も収集し得た。従って本件は、比準価格を標準とし、指定基準地並びに類似地域の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格の通り決定した。															
(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	[ 99.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 99.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.9 ]	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 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 +0.7 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,200 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	[ 98.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 126.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100.9 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,300	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 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	27,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		21,400 円/㎡		③価格変動要因		[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、昨今やや増加傾向を見る。地価は新型コロナの影響も看過できずここに来てやや軟調。					
	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		-		[地域要因]		周辺東側の小規模分譲住宅地は、完売している。さらに、周辺において小規模開発の進捗が認められる。					
	公示価格		円/㎡		-		-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-0.5%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所
富加（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	7,310,000 円	1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月6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	(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												
	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 750m												
(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	低層住宅敷地												
	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	基準方位 北 3.4m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	対象地域は、農地も残存する住宅地域であるが、周辺では418号沿道に商業施設が進出し生活利便性が向上しており、低層住宅を中心とした土地利用が徐々に顕在化し、住宅地域としての熟成を深めるものと予測する。																
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,200 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、土地単価が相対的に低いことで利用画地規模はやや広めで、概ね土地260㎡程度で550万円前後である。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は動きやすい。																	
(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、賃貸市場は未成熟である。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、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通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	富加 - 2	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 99.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 83.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.2 交通 -13.4 環境 -11.0 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	美濃加茂（県） - 4	②時点修正	[ 98.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 132.2 ]	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	標準化補正	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 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格	20,400 円/㎡		③価格形成要因の		[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、昨今やや増加傾向を見る。地価は新型コロナの影響も看過できずここにかけてやや軟調。									
	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	-		[地域要因]		農地利用が周辺地域で多く見られ、土地利用動向は静態的である。									
	②変動率		年間	-1.0%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									