

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 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. Row 1: 富加（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	加茂郡富加町滝田字下組141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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 100m、北 40m				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 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。				
	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	19,900 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高い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	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 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 +7.6 交通 -12.8 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	富加 - 2		[99.4] 100	100 [99.0]	100 [83.5]	[100] 100	20,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 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 +5.6 交通 +5.4 環境 +19.1 行政 0.0 その他 0.0	
	美濃加茂（県） - 4	[99.6] 100	100 [100]	100 [132.6]	[100] 100	19,900						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 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。地価形成面での新型コロナの影響には留意される。							
	前年標準価格 20,000 円/㎡				[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。							
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 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 %									