

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
富加（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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											
(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)								
(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 +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	基準価格	21,200 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、富加町全域及び美濃加茂市・関市の隣接地域と判定する。最終需要の中心は20代後半から40代の子育て世帯。自動車通勤の共働きが大半を占め、横並び2台以上の駐車スペースが画地条件で優先される。建売は総額重視の価格設定で、購入サイドも内訳の土地価格に対する感応度は高くない。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築建売が1800万～2400万円である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、富加町内で生起したいずれも更地の4事例で試算し、要因比較の精確性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパート等は、資産維持・承継のコスト節減などの目的も包摂した地主の物件供給が多く、賃貸事業単独の成算が立ちにくい賃料形成の定着を把握している。よって、取引事例比較法の試算結果について、指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえ、基準価格をもって鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	富加 - 1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [104.9]	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	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 +2.1 交通 +0.7 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	22,000 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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [125.1]	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	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 +3.2 交通 +1.9 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	②前年指定基準地の価格	26,400 円/㎡															
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町人口は直近1年で0.7%増、世帯数のプラスは2%強。この5年の社会動態は人口比約4%の転入超を示している。												
	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/㎡			[地域要因] 農地転用のミニ開発が継続している。遊休町有地の宅地分譲を滝田・羽生地区に続き、今年に入って加治田地区でも実施している。				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	0.0%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
富加（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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	富加 750m										
(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)								
(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	基準価格	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、富加町及び関市・美濃加茂市の隣接地域と判定する。需要の中心は20代後半から40代の子育て世帯で、供給サイドはマイカー通勤の共働きを客層の標準モデルにしている。住宅市場は農地転用主体の新築戸建に偏重し、建築条件付きも含めて、土地・建物一体の取引が主流である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が400万～800万円、新築建売は2000万円内外の価格設定が多い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	引事例比較法は、富加町内で1年以内に成立した更地の4事例で試算し、地価形成の面的・時間的同一性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該地域のアパート等は不動産事業外の思惑もある旧来地主の物件が大半のため、インカムゲインと土地の資産価値、リスクの関係に寛容な賃料形成の常態化を把握している。以上により、指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえ、標準価格をもって鑑定評価額を決定した。																
(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	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [110.5]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,900	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 +5.0 交通 +5.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	22,000 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	[100 / 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/㎡)	20,000	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 +6.1 交通 +6.5 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	26,400 円/㎡															
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,900 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町人口はこの1年で0.7%増。15歳未満の割合は上昇傾向にあり、小学校児童は5年で1割増。子育て世帯が牽引する人口増が続く。 [地域要因] 旧来住宅地域は静態的に推移しているが、周縁で2、3区画規模の宅地供給が散発。町全体で転入超が続く人口動態の一環が表れている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
②変動率	年間	0.0%	半年間	%													