

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出  
坂祝（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	坂祝（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	水野 恩 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	--------

鑑定評価額	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	加茂郡坂祝町加茂山 1 丁目 1 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)			
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ成熟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		(その他)			
(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、6 m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	町中央部に存する成熟した閑静な中規模住宅団地で、土地取引は、中古建物付きが主体で、取得し易い総額にあるが、平坦部の分譲地に比較して需要は低く依然下落傾向で推移すると予測される。										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 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	近隣地域は高台に開発された町内唯一の住宅団地である。同一需給圏は JR「坂祝」駅を中心に高山線沿線で、隣接の美濃加茂市や各務原市の鵜沼地区の住宅団地全般などにも及ぶ。需要者の中心は隣接市町村や名古屋圏などへの勤労者と考えられるが、既に成熟の過程にある為、取引は中古建物付き取引が殆どである。土地：600万円、戸建て：2,000万円前後の取引が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建て住宅が大半の既成の団地内にある。収益物件はほとんどなく、自己使用目的での取引が支配的である。従って、収益価格は試算を断念し、比準価格を中心に、指定基準地等との価格の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記通り決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	川辺（県） - 1	[ 98.7 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 76.9 ]	[ 100 ] / 100	28,300			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +15.9 -34.7 +2.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引増加。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は拡大基調で推移。						
	前年標準価格 28,900 円/㎡				[地域要因] ほぼ成熟した住宅団地であり、中古建物取引を中心に、地価は落ち着いた取引が見られる。						
	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 type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。						
②変動率	年間	-2.4%	半年間	%							

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出  
坂祝（県） - 2 宅地-1

基準地 番号	坂祝（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	水野 恩 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	--------

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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 11 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	加茂郡坂祝町黒岩字村前339番1				②地積 (㎡)	491	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位、北 5.2 m 町道	交通施設	坂祝駅 北 3km	法令規制	(都) (60,200)		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格		25,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		9,600 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 J R 高山本線、坂祝、美濃太田駅背後の住宅地域。需要者は当町及び美濃加茂市の居住者や勤労者などが大半と考えられ、周辺部や他地区からの転入者も見られる。纏まった規模の分譲地等は、見られないが、国道 248 号バイパス背後を中心に営業所、住宅などやや建設動向の動きが見られる。土地：600 万円、戸建て：3,000 万円前後の取引が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地の中に一般住宅が散在する地域であり、賃貸住宅も散見されるものの、取引は自己使用を目的とした取引が多い。従って、比準価格を中心に、収益価格は参考止め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記に決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100					
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	川辺（県） - 1	[ 98.7 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 89.4 ]	[ 100 ] / 100	24,400			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +15.7 -23.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引増加。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は拡大基調で推移。						
	前年標準価格 24,700 円/㎡				[地域要因] 幹線道路を中心に B P の一部供用開始が見られる。坂祝バイパスの買収も開始されており、背後でも住宅用地の取引も見られ始めた。						
	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				[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。						
② 変動率	年間	-0.8 %	半年間	%							