

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
坂祝（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
鑑定評価額	4,240,000 円		1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 11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	(都) 1 低専 (60, 100)			
	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		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 100m、北 20m			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、6m町道	交通施設	坂祝駅 北東 2.8km	法令規制	(都) 1 低専 (60, 100)			
(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	28,500 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	同一需給圏は当坂祝町及び隣接の美濃加茂市や富加町の範囲であり、需要の中心も当該地域の居住者である。高台に開発された町内唯一の熟成した住宅団地であるが、中古住宅を主体とした取引もやや停滞的である。尚、土地：450万円、中古住宅：1,000万円程度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	戸建て賃貸市場が未熟成で、貸家想定収益価格はマイナスとなり試算できなかった。従って、継続する地価下落趨勢で収益価格の裏付けがなく、保有・売却コスト等のリスクが認められ、近隣地域等における取引頻度等の流動性リスクも勘案し、妥当性の高い比準価格をベースに手順の各段階について客観的な再吟味を加え、さらに地価体系上の位置と特定標準地及び指定基準地との均衡並びに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	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	地域要因	街路 +1.0
	坂祝 -2		[99.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [90.8]	[100] / 100	27,800	交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	坂祝（県） - 2	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	地域要因	街路 -0.8
	前年指定基準地の価格	24,500 円/㎡	[98.0] / 100	100 / [100]	100 / [87.0]	[100] / 100	27,600	交通 0.0	環境 0.0	行政 +2.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。							
	継続		前年標準価格 28,200円/㎡		[地域要因] 特にない。（坂祝バイパスの工事が着工されている。）							
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		代表標準地		[個別的要因] 特にない。								
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間 -1.8%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定	
坂祝（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	24,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 11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	(都) (60,200)
	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	(その他)		
	1:1.5	住宅 W2	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	西5.2m町道	水道 下水	坂祝 3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、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 20.0m、奥行 約 20.0m、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、5.2m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	24,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	11,100 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	同一需給圏は当坂祝町及び隣接の美濃加茂市や富加町の範囲であり、需要の中心も当該地域の居住者である。地縁的選好性等が認められる農地が多い地域で、宅地の画地規模もやや大であり、総額が大きくなることから取引もやや停滞的である。尚、土地：1,200万円程度、新築戸建：2,700万円程度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	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、手順の各段階について客観的に再吟味を加えて、長年の地価下落趨勢に関する流動性等リスクも勘案し、さらに地価体系上の位置と特定標準地との均衡及び指定標準地である意義並びに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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	坂祝 -2	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [105.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.8	交通 +7.5	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	26,100 円/㎡																								

(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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
	前年指定標準地の価格	円/㎡																								

(10) 対象標準地の前年の検討	①-1対象標準地の検討	継続	前年標準価格	24,500円/㎡	③価格形成要因の	[一般的要因]	景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。																		
	①-2標準地が共通地点 (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	-		[地域要因]	特にない。(坂祝バイパスの工事が着工されている。)																		
	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%	[個別的要因]	特にない。																		