

取引価格情報提供業務(サンプル)

平成21年2月14日

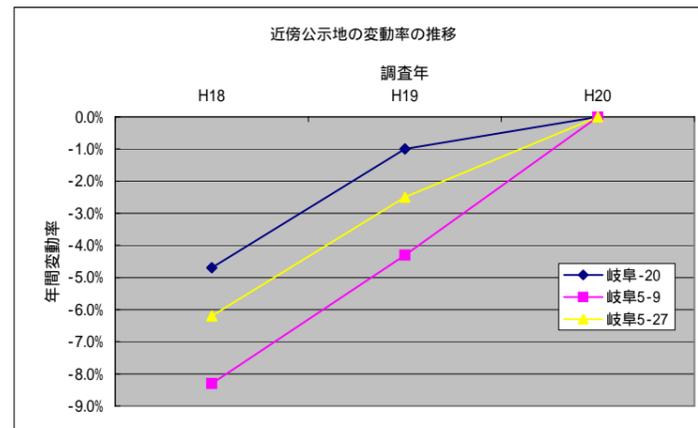
有限会社 寺村不動産鑑定所

1.近傍公示地の価格推移

基準地番号	所在地	地目	地積		H17.1		H18.1		変動率	H19.1		変動率	H20.1		変動率	接面状況	用途地域	基準建蔽率	基準容積率	備考欄
			m ²	坪	m ² 単価	坪単価	m ² 単価	坪単価		m ² 単価	坪単価		m ² 単価	坪単価						
岐阜 - 20	岐阜市須賀4丁目8-23	宅地	127 m ²	38 坪	72,100 円/m ²	23.8 万円/坪	68,700 円/m ²	22.7 万円/坪	-4.7%	68,000 円/m ²	22.5 万円/坪	-1.0%	68,000 円/m ²	22.5 万円/坪	0.0%	北6m市道	1住居	60%	200%	整形地 1:1.2
岐阜5-9	岐阜市藪田南5丁目12-6外	宅地	1,297 m ²	392 坪	94,300 円/m ²	31.2 万円/坪	86,500 円/m ²	28.6 万円/坪	-8.3%	82,800 円/m ²	27.4 万円/坪	-4.3%	82,800 円/m ²	27.4 万円/坪	0.0%	西25m県道 南側道	準住居	70%	200%	整形地 1:1.5
岐阜5-27	岐阜市藪田南1丁目6-3	宅地	494 m ²	149 坪	129,000 円/m ²	42.6 万円/坪	121,000 円/m ²	40.0 万円/坪	-6.2%	118,000 円/m ²	39.0 万円/坪	-2.5%	118,000 円/m ²	39.0 万円/坪	0.0%	東12.2m市道	商業	80%	400%	整形地 1:3

【藪田周辺の公示地】

調査年	基準地価格変動率		
	岐阜-20	岐阜5-9	岐阜5-27
H18	-4.7%	-8.3%	-6.2%
H19	-1.0%	-4.3%	-2.5%
H20	0.0%	0.0%	0.0%



取引価格情報提供業務(サンプル)

平成21年2月14日

有限会社 寺村不動産鑑定所

2.所在地近傍取引事例一覧

下記は見本用の架空事例であり、実際の取引事例ではありません。

No	所在	地目	類型	取引時点	取引総額(円)	土地(円)	建物(円)	地積	土地単価	接面状況	用途地域	指定建蔽率	指定容積率	売主	買主	備考欄		
1	岐阜市藪田南1丁目地内	宅地	更地	H18.7	約96,000,000円	約96,000,000円	約0円	約830㎡	約251坪	115,663円/㎡	38.2万円/坪	南7.5m市道 東側道	商業	90%	400%	法人	業者	整形地
2	岐阜市藪田南4丁目地内	田	更地に 準ずる	H20.1	約360,000,000円	約360,000,000円	約0円	約3,200㎡	約968坪	112,500円/㎡	37.2万円/坪	東13m県道 西側道	2住居	60%	200%	個人	法人	略台形地
3	岐阜市須賀2丁目地内	宅地	建付地	H19.1	約160,000,000円	約68,000,000円	約92,000,000円	約1,100㎡	約333坪	61,818円/㎡	20.4万円/坪	北12m市道 西側道	1住居	60%	200%	法人	法人	長方形 H12.10 3F・1800㎡・事務所・倉庫
4	岐阜市須賀2丁目地内	宅地	更地	H20.1	約20,000,000円	約20,000,000円	約0円	約330㎡	約100坪	60,606円/㎡	20.0万円/坪	西4m市道	1住居	60%	200%	業者	個人	長方形
5	岐阜市須賀4丁目地内	雑種地	更地に 準ずる	H20.1	約28,000,000円	約28,000,000円	約0円	約430㎡	約130坪	65,116円/㎡	21.5万円/坪	南7.5m市道 東側道	準住居	60%	200%	個人	個人	略長方形
6	岐阜市藪田南4丁目地内	畑	更地に 準ずる	H20.5	約6,800,000円	約6,800,000円	約0円	約115㎡	約35坪	59,130円/㎡	19.5万円/坪	西4m市道 東側道	2住居	60%	160%	個人	法人	長方形 間口5m程度

3.考察結果

対象不動産は、県庁の北西方約470m(直線距離)に位置しており、東側で幅員約12mの県道「文殊茶屋新田線」に接面。西側で幅員約4mの一般市道にも接面する二方路上の画地である。

市橋・藪田地域では、少数の地主が多くの農地を抱えており、納税猶予との関連でなかなか宅地の新規供給が出ず、一方で、西岐阜の利便性が見直されており住宅用地の購入希望者が多いことから、宅地供給があると本荘・三里地区を上回る坪40万円台の取引が見られたが、平成20年秋以降の不況も起因してか、ここ1年程度は高額な取引事例が減少している。

所在地の属する藪田南地域は、市橋小学校学区に属するものの、国道21号を隔てており、現在販売中のマンションが完売に苦慮するなど1次取得者向けの住宅需要については、国道北との比較で適正がない。

然るに、県庁からふれあい会館にかけての土地は県が永年取得したい用地であり、平成18年4月には岐阜県庁の西側に隣接して県警本部がオープンしたことから今後とも関連する公官庁・行政サービス関連の立地が増える様相。所在地東側の県道沿いについても近年借地或いは用地取得により複数の医療機関がオープンして、売買事例については周辺公示価格を大きく上回る単価で成約された。

所在地については、国道から一本背後という利便性に優れた立地条件を備えており、やや北東角交差点の事故の多さがマイナス材料であるが、本物件自体、周辺の医療機関のオープン等に対応して稼働率を高めている。

上記、公示価格・売買事例より比較検証するに、坪単価35～40万円を適正相場と判定する。