

第271224号

平成27年12月24日

小山町長

込山 正秀 様

不動産鑑定評価書

静岡県知事登録第[]号
公益社団法人 日本不動産鑑定協会 正会員
静岡県富士市[]の602号
富士鑑定[]ドデ
不動産鑑定士

ご依頼のありました不動産の鑑定評価につきましては、以下のとおりに価格評価いたしましたので、ご報告申し上げます。

【鑑定評価額】

対象不動産1 金 5,560,000円
対象不動産2 金 17,500,000円
対象不動産3 金 61,410,000円

【対象不動産の表示】

所在地	地目	数量	鑑定評価額	単価
静岡県駿東郡小山町 ・対象不動産1 湯船字下原1277番560	畑	公簿 m ² 1,111	円 5,560,000	円/m ² 5,000
・対象不動産2 湯船字下原1277番1487	山林 (現況雑種地)	2,500	17,500,000	7,000
・対象不動産3 上野字一沢1459番3	宅地	5,117.69	61,410,000	12,000
以	下	余	白	

(備考)

《対象不動産 1 の鑑定評価》

3. 個別分析

(1) 対象不動産 1 の状況

①. 道路条件

北東側現況約2～2.5m未舗装町道

②. 画地の状況等

間口約20m・奥行約56m程度

ほぼ長方形

町道と概ね等高に接面

略平坦地

③. 交通接近条件

近隣地域とほぼ同等

④. 自然環境条件

地域の特性から判断してほぼ標準的

⑤. 行政的条件

近隣地域と同様

農振法上の農用地区域外(白地)

⑥. 利用現況

休耕畑

⑦. 埋蔵文化財の有無等

なし

⑧. 土壌汚染の有無等

畑であり、有害な化学物質は使用しておらず、以上の事実からすると土壌汚染の可能性はないものと推定される。

したがって、本評価においては、価格形成要因に影響はないものとみられる。

《対象不動産 2 の鑑定評価》

3. 個別分析

(1) 対象不動産 2 の状況

①. 道路条件

北側現況幅員約12m舗装県道

②. 画地条件

間口約53m・奥行約45m程度

概ね長方形

北側県道とほぼ等高

略平坦地

③. 交通接近条件

近隣地域とほぼ同様

④. 環境条件

地域の特性から判断してほぼ標準的

⑤. 行政的条件

近隣地域と同様

⑥. 利用現況

資材置場

⑦. 埋蔵文化財の有無等

なし

⑧. 土壌汚染の有無等

資材置場であり、有害な化学物質は使用しておらず、以上の事実からすると土壌汚染の可能性はほぼないものと推定される。

したがって、本評価においては、価格形成要因に影響はないものとみられる。

《対象不動産3の鑑定評価》

3. 個別分析

(1) 対象不動産3の状況

①. 街路条件

南西約7.5m一部舗装町道

②. 画地条件

間口約56m、奥行約64～86m、概ね台形

(なお全体地は間口56m、奥行64～100m、ほぼ台形)

町道とほぼ等高に接面

大部分が略平坦地

③. 交通接近条件

近隣地域とほぼ同様

④. 環境条件

当地域において概ね普通程度

町営水道有

⑤. 行政的条件

近隣地域と同じ

・1459番3、1459番4は全体が既存宅地確認有

確認番号：第5-874号

確認日：昭和63年2月日

面積：7,708.30㎡

(既存宅地確認済の更地は建ぺい率50%、容積80%、第2種低層住居専用地域と同様の建物の建築可)

⑥. 利用現況

大部分が資材置場で一部が未利用地

⑦. 埋蔵文化財の有無等

対象不動産3は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外となっている。よって、本評価においては価格形成要因に影響はないものとみられる。

⑧. 土壌汚染の有無等

独自調査によると、対象不動産3は長期にわたり雑種地として利用されていたもようである。

このため、有害な化学物質は使用されていないものとみられる。よって、本評価においては、価格形成要因に大きな影響はないものとみられる。

なお、独自調査は汚染等の有無を証明するものではない。

⑨. 地盤・地質・埋設物等

特記すべきことなし

⑩. その他

対象地上空を高圧線（東京電力）が通過している。

地役権設定なし。なお、西側近接地（1042番5）の地役権は次の通りとなっている。

・保全以外の土地立入禁止、建造物の築造禁止、支障となる竹木の植栽禁止となっている。

（対象地においても同様な制限となる可能性が考えられる。）

（2）同一需給圏における対象不動産の競争力の程度

対象地の形状、規模、環境等からして、競争力は若干劣る程度の部類にあるとみられる。

（3）最有効使用の判定

近隣地域の標準的使用の現状と将来の動向及び個別的要因並びに公法上の規制等につき分析判断した結果、対象不動産の最有効使用は、住宅系の施設や保養系の施設等の敷地と判定された。