

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所. Row 1: 笠松（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
笠松（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	6,100,000 円	1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	羽島郡笠松町長池字松ケ枝572番3				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	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					
	1:2.5	住宅 W2	農地の中に小規模の一般住宅が散在する住宅地域	西5.5m町道	水道 ガス 下水	柳津 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 0m、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 8.0m、奥行 約 18.0m、規模 140㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5.5m町道	交通施設	柳津駅南東 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	新旧の戸建住宅の他、農地も残る住宅地域で、今後は住宅地として土地利用が漸増しつつ推移すると予測する。地価水準はほぼ横ばいにて推移すると予測する。									
(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	比準価格	46,200 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	同一需給圏は笠松町内の住宅地域を中心に周辺市町の住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人で一次取得者が中心となる。駅徒歩圏内の住宅地域では高値の取引が見られ、基準地周辺で近年見かける新規分譲取引も概ね堅調となっている。新型コロナによる直接的な影響は見られないが、長期化に伴い景気の減速が懸念される。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額1000万円前後、新築戸建てで同2500万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性の観点から不適と判断し収益還元法の適用を見送った。周辺は自用目的での取引が中心で、比準価格は実際に生じた取引価格を基に試算しており説得力を有する。以上より本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 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 +1.5 交通 0.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐南 - 2	公示価格 53,300 円/㎡	[ 100.4 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 111.7 ]	[ 100 ] / 100	46,500				
(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
	-										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。直近の土地取引件数は前年をやや上回っている。						
	前年標準価格 46,200 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格									
	②変動率	年間 0.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士伊藤事務所. Includes details for 笠松 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (36,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 58,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.