

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, オオタカンテイ. Includes details for 安八（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,190,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,300 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 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
安八（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印

鑑定評価額	6,280,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 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10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	安八郡安八町南今ヶ淵字中筋476番4				②地積 (㎡)	157	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		1 中専 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 50m、北 0m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡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、7.5m町道	交通施設	穂積駅南西方 8.3km	法令規制	1 中専 (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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 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、安八町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当町居住者を主体とする一次取得者である。当地域は、役場や幹線道路にも近い、町の中心部に位置する利便性の高い地域であり、取引件数は多くはないが、ミニ開発による分譲が継続してみられる等、町内では安定した人気がある。土地価格は600～1000万円程度、新築戸建分譲は2200～2700万円程度が需要の中心になっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、当基準地は地価公示の代表標準地と共通地点のため地価公示価格からの変動率についても検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の価格を公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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
	公示価格 円/㎡	[] / 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 40,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 安八町では、人口減少や高齢化が進行していることから全般的な土地需要は弱い。					
	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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 安八 - 1 公示価格 40,200 円/㎡			[地域要因] 役場に近く利便性が高い地域であることから、需給関係は比較的安定しており、今後も緩やかに農地の宅地化が進んでいくと考えられる。					
	②変動率		年間 -1.5%	半年間 -0.5%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

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, オオタカンテイ. Includes details for 安八（県）5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 30,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,000 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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.