

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, 株式会社 不動産鑑定 北川事務所. Includes details for 坂祝 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,580,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,400 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 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) 規格外の公示価格, (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 descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定 北川事務所
坂祝（県） -2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25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	加茂郡坂祝町黒岩字村前3 4 5番 5				②地積 (㎡)	188	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 140 m、北 10 m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 基準方位 北 7 m町道							
	⑤地域要因の将来予測	農地が広がる中、一般住宅が散在する住宅地域の一つ。隣接の「美濃加茂市」「加茂野町」などと共に、今後も新興の住宅地帯の一部として、住宅地域化が進行するも、需要は旧来に比べ「弱含み」。														
(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	22,500 円/㎡		標準化補正	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+6.1					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-3.0					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+3.0	行政	0.0					
(6) 市場の特性	需給圏は町内の他隣接する「美濃加茂市」「加茂野町」や同「西町」など南西部の住宅地全般。需要者の中心は町内及び隣接市町の在住者又は勤労者など。又、需要の中心となる価格帯は、土地で500万円～700万円程度、新築の戸建住宅で、2,500万円程度と考えられる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は町内「大針」や美濃加茂市「加茂野町」など需給圏内の取引価格に補修正を加え、「一対比較法」を適用して算出した価格で、「実証性」に富み、「信頼性」は高い。又、近隣地域は戸建住宅を主体とする住宅地域で、需要者は自衛目的での取引が中心である。加えて、地積規模なども反映し、収益価格の算出も困難と判断された。この為、本件では、比準価格を中心に、指定基準地価格などの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記価格に決定した。															
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 標準地番号	坂祝 -2	②時点修正	[ 98.4 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 102.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,100	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	23,800 円/㎡											交通 +6.1	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	美濃加茂 (県) -4	②時点修正	[ 99.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 118.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,400	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡											交通 +3.4	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 前年標準価格 22,900 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] コロナウィルスの感染拡大による防疫措置の強化を受け、内需が悪化。4月以降も力強さを欠く状況が見込まれる。										
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 隣接の「美濃加茂市加茂野町」と共に新興の住宅地域への移行が緩やかに進む。反面、SUVを牽引したパジェロの夏の閉鎖が懸念。										
	②変動率		年間 -1.7 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										