

鑑定評価書 (令和 4 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, 東和コンサルタント株式会社. Row 1: 揖斐川 (県) -1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,200 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 4 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 氏名. Values include 揖斐川(県) -2, 岐阜県, 岐阜第3, 杉山不動産鑑定, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,060 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4年1月], 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の検討. Includes detailed text about the area and valuation methods.

鑑定評価書（令和4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OKB信用保証. Values include 揖斐川（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 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4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 rows and columns. Includes sections for: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	2,540,000 円		1㎡当たりの価格	10,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	揖斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂2426番1				②地積 (㎡)	235	⑨法令上の規制等	都計外
	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	谷汲口 5km	(その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、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 17.0m、奥行 約 15.0m、規模 250㎡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	標準方位北、4.5m町道
	⑤地域要因の将来予測	谷汲地区の山間部の住宅地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。							交通施設
(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	基準価格	10,800 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い谷汲地区の住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。取引件数が極端に少なく、戸建分譲もほとんど行われないため中心となる価格帯や取引規模の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は谷汲地区の山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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
	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
	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念されるが影響は殆ど見られない。					
	前年標準価格 11,000 円/㎡			[地域要因] 谷汲地区の山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。					
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-1.8%	半年間	%					

鑑定評価書（令和4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, 杉山不動産鑑定. Includes details for 揖斐川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,660 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
揖斐川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	27,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		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	揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原118番3				②地積 (㎡)	724	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		(都) 準住居 (60,200) (その他) (70,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.5m国道	交通施設	揖斐駅北西方 2.7km	法令規制	(都) 準住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣需要は中堅スーパー、ドラッグストアに吸収され従来型店舗は廃業や退店が続くと予測する。地価は引き続き下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,600 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	同一需給圏は西濃圏域北部の幹線道路沿いの地域または商混住地域で、特に価格牽連性が強いのは揖斐川町及び池田町等の幹線道路沿い地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人事業主または法人である。地域内に新規出店はなく、あっても個人経営等の小規模資本の参入で日用サービス品などに限られる。幹線道路沿いの需要の多くは借地利用であり売買市場は低調である。町内の商業地の取引は少なく中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域や周辺の多くは個人事業者の自用店舗や店舗併用住宅が中心である。周辺を含め小規模な貸店舗も見られるが経済合理性に見合う賃貸用建物の想定が困難であるため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は町内の商業地域を中心に池田町の国道沿い事例からも査定しており、緊密な代替競争関係に基づく実践的な価格が得られたと判断する。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0		
	標準地番号 岐阜大野 5-1					27,600		交通	0.0	交通	-1.1			
(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	環境	0.0	環境	+20.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.1] 100	100 [100]	100 [122.5]	[104.0] 100			画地	0.0	行政	+5.3			
(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 変動状況 形成要因の												
	前年標準価格 28,100 円/㎡	[一般的要因] 過疎化による人口減少は止まらず高齢化率も県平均より高い。元来取引自体少ないうえ、経営者の高齢化等により商業地の環境は厳しい。												
	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	[地域要因] 新規参入は見られず、特段の地域要因の変動は認められない。												
標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
公示価格	円/㎡													
②変動率	年間	-1.8%	半年間	%										