

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 安八（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,700 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5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 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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
鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	1 中専 (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	住宅 W2	一般住宅等の中に農地も見られる住宅地域	北7.5m町道	水道 下水	穂積 8.3km			
(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)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は概ね静態的であるが、役場や幹線道路に近い利便性の高い住宅地域であり、町内では安定した人気がある。ただし、取引件数はやや少なく、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。							
(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	39,500 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500～1000万円程度、新築戸建分譲は2000～2500万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り、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、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
	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		前年標準価格 39,600 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 39,500 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、今後も緩やかに住宅地域としての熟成度が増していくと考えられる。			
	②変動率		年間 -0.3%	半年間 0.0%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
安八（県）5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男

鑑定評価額	30,000,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月13日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	安八郡安八町大明神字宮裏191番2外				②地積 (㎡)	714	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) (90,200)		
	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					
	不整形 2:1	店舗 S1	県道沿いに大型店舗、小規模店舗が混在する路線商業地域	南西14m県道、東側道	水道 下水	穂積 8.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、南 0m、北 30m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 45.0m、奥行 約 18.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	14m県道	交通施設	穂積駅南西方 8.8km	法令規制	近商 (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	町中央部の基幹道路沿いの商業地域であり、交通量の多さから繁華性が維持されているが、企業等の出店意欲は弱く、地域要因は静態的である。取引件数も少なく、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 不整形 -5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,500 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幹線道路沿いを中心とする商業地域と判定する。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、基幹県道沿いで交通量もかなり多いため、大規模小売店舗や沿道サービス型の中小規模店舗が集積しており一定の繁華性が維持されているが、一方で、新規参入は少なく、需給関係はやや弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことは困難であった。										
(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、基幹道路沿いの路線商業地域であるが、店舗等需要の低迷により、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格は低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地価格との要因検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.9 交通 -1.4 環境 +16.0 行政 +7.2 その他 0.0
	基準地番号										
	羽島 5-4					42,100					
	公示価格	[100.8] 100	100 [100]	100 [124.9]	[99.8] 100						
	52,300 円/㎡										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当町は相対的には動態的と言える。しかし、路線商業地については、企業等による新規参入意欲が弱く、土地需要は回復していない。 [地域要因] 目立った新規参入は見られないものの、交通量の多い県道沿いであることから、繁華性が維持されている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	42,500 円/㎡									
	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										
	基準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%						