

鑑定評価書（令和6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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 輪之内 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,400 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, (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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
輪之内（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	4,250,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	安八郡輪之内町里字中将524番5				②地積 (㎡)	194	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) (60,200) (その他) (60,160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 30m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡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、4m町道	交通施設	新羽島駅南西方 6.5km	法令規制	(都) (60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	住宅新築等の動きは弱く、当面、現状のまま推移する、と予測する。近隣地域は町の北部に位置し、町内では相対的に人気が高いが、不動産市場は全般に低迷が続いている。地価水準は弱含みで推移する、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	21,900 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	同一需給圏は輪之内町内の住宅地域。需要者の中心は町内又は周辺市町に勤務する一次取得者層である。圏内は店舗等が少なく利便性が劣る地域が多い。また、農地が広がり、熟成度も低い地域が多い。このため、市場での人気は全般に低い。特に輪之内町の南部はその傾向が強い。近隣地域は町の北部に位置し、南部と比較して需要は優るが、不動産の取引は低迷が続いている。中心価格帯は、土地は400万円程度、新築戸建ては2,000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は戸建住宅が中心であり、取引に際しては居住環境が重視される。また、市場参加者は取引価格水準を指標とする傾向にあると考えられるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場は十分に成熟していない。また、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さい。よって、収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	輪之内 - 1	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,800	⑦内訳	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 +1.6 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	23,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老（県） - 2	②時点修正	[ 97.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②前年指定基準地の価格	23,800 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 前年標準価格 22,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の人口は減少傾向にある。高齢化率は上昇しているが県平均を下回っている。町が整備した工業用地に工場が建設され操業が始まった。 [地域要因] 新規の宅地分譲、住宅の新築等は少なく、環境の変化に乏しい。地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡															
②変動率	年間	-0.5%	半年間	%													

鑑定評価書（令和6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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 輪之内 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (734,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 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, (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 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) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討.