

鑑定評価書（平成 29 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, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Row 2: 輪之内（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (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 and verification of estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
輪之内（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	4,580,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 21 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						倍率種別

## 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將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 70 m、西 70 m、南 40 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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 4 m 町道	交通施設	新羽島 南西 6.5 km	法令規制	(都) (60, 160)										
(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	23,600 円/㎡			⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.6							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+3.0							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				標準化補正	画地	0.0	行政	行政	0.0							
(6) 市場の特性	同一需給圏は輪之内町及び周辺市町における住宅地域。主たる需要者は居住者、勤労者等地縁性を有する個人を中心とする。既成住宅地周辺で行われてきた分譲等による宅地供給の動きが近年減少傾向にあり、需要者もより利便性の良好な住宅地域へと流れる傾向にあるため、需給はやや弱含んでいる。なお需要の中心価格帯は土地のみで総額500万円～700万円程度、土地建物で同2000万円～2500万円程度と推定する。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域で賃貸市場は未成熟であるため経済合理性に見合った収益建物の想定が困難であることから、収益還元法の適用を見送った。需要者は自用目的により市場参加する場合は中心的地域、周辺において実際に生じた取引価格を意思決定の拠り所とする傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。以上より比準価格を妥当と判断して採用し、指定基準地からの検討等も踏まえて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	輪之内 - 1	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 / [ 105.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	23,500	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.6
	公示価格	24,900 円/㎡											標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老 - 2	②時点修正	[ 97.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 122.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	23,300	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	29,500 円/㎡											標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.0	
(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	[一般的要因] 人口は微減微増を繰り返しており、高齢化率は県平均より低い水準となっている。																	
	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	[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。																	
	②変動率	年間 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（平成 29 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, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Row 2: 輪之内（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 696,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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

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) 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