

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 坂祝 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 正雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,100 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 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, (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	株式会社ライン不動産鑑定所
坂祝（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月3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	加茂郡坂祝町黒岩字村前345番5				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	(都) (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						
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	北7m町道	水道 下水	坂祝 2.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 140m、北 10m			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 16.0m、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、7m町道	交通施設	坂祝駅北 2.9km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	農地の多い中、農家住宅も介在する住宅地域であるが、住宅地として用途的にほぼ安定、固定しており現状で推移すると予測する。土地需要は隣接する美濃加茂市に比べ弱く地価はやや下落基調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	22,900 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	同一需給圏は当坂祝町及び隣接する美濃加茂市西部、富加町南部の住宅地全般である。需要の中心は当町内及び隣接市町在住の一次取得者層である。農地も目立つ住宅地域であり周辺には数区画規模の分譲住宅地も散見される新興住宅地域である。需要の中心となる価格帯は土地500万円～800万円程度、新築戸建2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は郊外の農地も介在する戸建住宅を主体とする住宅地域で、収益不動産は立地せず、需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基準地価格との比較検討を踏まえ、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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +6.1 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	坂祝 - 2		[ 99.4 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 104.0 ]	[ 100 ] 100	22,800					
(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 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 -3.0 交通 +3.4 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	美濃加茂（県） - 4	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 116.3 ]	[ 100 ] 100	22,900						
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 国道21号坂祝バイパスが全線開通（H28.3.26）し、現21号線の渋滞緩和、災害時の代替路確保に寄与している。							
	■継続 □新規		前年標準価格 23,600 円/㎡		[地域要因] 郊外の農地も介在する新興の住宅地域であり、用途的に安定しており、地域要因に変動はない。							
	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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-3.0%	半年間	%							