

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
笠松（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	9,260,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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	羽島郡笠松町門間字村前1793番				②地積 (㎡)	314	⑨法令上の規制等	「調区」(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、農家住宅のほか工場も混在する地域	東5m町道	水道	柳津 1.8km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5m町道	交通施設	柳津駅南 1.8km	法令規制	対象基準地と同じ										
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の集落地域であり、今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 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	同一需給圏は当町及び周辺市における市街化調整区域内住宅地域で、周辺の市街化区域内の住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人を中心とする。市街化調整区域における宅地取引は限定的且つ静態的となる傾向にある。新型コロナウイルスによる影響は見られないが元より需要者の嗜好性は弱く、需給は弱含みとなっている。なお市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地のみで坪当たり10万円前後程度と推定する。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域における土地利用上の制限から賃貸用共同住宅の想定は現実的ではないため、収益還元法は非適用とした。比準価格は周辺において実際に生じた取引価格を基に試算しており、説得力を有する。また需要者は実際の取引事例を基に意思決定するものと思料され、比準価格の規範性は高い。よって本件では市場の実勢を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜 - 67	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [113.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,700	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 -1.9 交通 -2.3 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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		
(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 30,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向で、高齢化率は県全体を下回っている。直近の土地取引件数は前年をやや上回っている。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間	-1.7%	半年間	%														

鑑定評価書（令和3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. Includes details for 笠松 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,200 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3年1月] 路線価又は倍率, (8) 37,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, market conditions, and price adjustments.

