

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 杉山不動産鑑定

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,600 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1)所在地, (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)指定基準地からの検討, (10)対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	杉山不動産鑑定
池田（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	6,170,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月22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	揖斐郡池田町田畑字宮屋敷747番5				②地積 (㎡)	231	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) (70,400) (その他) (70,360)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡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、6 m 町道							
	⑤地域要因の将来予測	周辺は農地が多い戸建住宅地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向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	基準価格	26,700 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	同一需給圏は概ね池田町内の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は町中心部からやや遠く交通利便性が劣る住宅地域であり、周辺では宅地分譲も見られるが人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。市場の中心価格帯は、土地は200㎡程度で600万円程度、新築の戸建物件は2100万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を標準とした価格との均衡に留意して、指定基準地からの検討も踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	岐阜池田 - 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 / [101.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,700	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 -5.0 交通 +3.4 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	池田（県） - 1	②時点修正	[98.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [96.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,500	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 -2.6 交通 +2.3 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年前標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		27,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 池田町の人口は減少傾向であり住宅地需要は依然として弱い。新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念されるが影響は殆ど見られない。					
	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/㎡		[地域要因] 周辺では新規の宅地分譲は少なく、特段の変動はない。			
②変動率		年間	-1.5%	半年間	%								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (池田(県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (杉山不動産鑑定), 氏名 (不動産鑑定士 杉山 淳)

Table with columns: 鑑定評価額 (24,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月22日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Table with columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (揖斐郡池田町池野字中筋207番2外), (2)地積 (726 ㎡), (3)形状 (1:1.2), (4)敷地の利用の現況 (店舗W1), (5)周辺の土地の利用の状況 (国道沿いに中小規模の小売店舗と工場等が混在する路線商業地域), (6)接面道路の状況 (東10m国道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (池野 300m), (9)法令上の規制等 ((都) (70,200) (その他))

Table with columns: (2)近隣地域 (1)範囲 (東 50m, 西 40m, 南 60m, 北 120m), (2)標準的使用 (低層店舗地), (3)標準的画地の形状等 (間口 約 25.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 750㎡程度, 形状 長方形), (4)地域的特性 (特記事項: 特にない, 街路: 10m国道, 交通施設: 池野駅西方 300m, 法令規制: (都) (70,200)), (5)地域要因の将来予測 (店舗集積の程度が低い路線商業地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。)

Table with columns: (3)最有効使用の判定 (低層店舗地), (4)対象基準地の個別的要因 (ない), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 33,500 円/㎡, 収益還元法: 16,400 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 円/㎡)

(6)市場の特性: 同一需給圏は池田町及び周辺市町の幹線ないし準幹線道路沿いの商業地域が中心である。需要者は、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。当該地域は町内の主要な幹線国道沿いであるが背後人口の減少等が影響し、新規の店舗出店が殆ど見られず、店舗集積の程度や繁華性の低下が認められ需給は弱い。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見込めない。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は池田町及び周辺市町の路線商業地の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、想定する建物の規模、仕様により収益性が変わることから相対的な規範性は低い。本件では、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に止めて、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。

Table with columns: (8)公示価格 (代表標準地: 岐阜大野 5-1, 公示価格: 32,800 円/㎡), (9)指定基準地 (指定基準地番号: -, 前年指定基準地の価格: / 円/㎡), (10)対年標準価格等 (前年標準価格: / 円/㎡, 変動率: 年間 %, 半年間 %)

Table with columns: (10)対年標準価格等 (前年標準価格: / 円/㎡, 変動率: 年間 %, 半年間 %), (10)対年標準価格等 (前年標準価格: / 円/㎡, 変動率: 年間 %, 半年間 %)

Table with columns: (10)対年標準価格等 (前年標準価格: / 円/㎡, 変動率: 年間 %, 半年間 %), (10)対年標準価格等 (前年標準価格: / 円/㎡, 変動率: 年間 %, 半年間 %)