

鑑定評価書 (令和 4 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. Values include 八百津 (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, 4,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,700 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和 4 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. Values include 八百津 (県) -2, 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, 4,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,200 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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.

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
八百津 (県) - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄

鑑定評価額	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 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 15 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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					

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	加茂郡八百津町伊岐津志字石仏 1 2 7 0 番 6 外				②地積 (㎡)	520	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) 土砂災害警戒区域											
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 220 m、南 130 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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、8 m 県道	交通施設	明智駅北東 6.1 km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域					
	⑤地域要因の将来予測	八百津町市街地の南西、木曾川左岸に形成される既存住宅地ではほぼ安定している。しかしながら町内にあつては人口の減少傾向が継続しており、ウイズコロナであるも地価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	戸建住宅地					(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	15,000 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			交通	0.0	交通	+2.5										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			環境	0.0	環境	+6.0										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0								
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊岐津志地区内のみならず野上、和知等、及び可見市兼山地区の一部を含む郊外の住宅地域全般。需要者の中心は町内、可見市、美濃加茂市等の事業所に勤務する勤労者。地区内を通過する県道沿いに形成される既存の住宅地である。県道背後に広がる農地にあつては住宅目的での土地取引が散見されるが近隣地域にあつてはまれである。需要の中心となる価格帯は概ね 300 万円～400 万円程度であり、新築建売住宅の販売は見られない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。また、収益還元法については、周辺には共同住宅等収益建物の立地は見られず賃貸市場は未熟成で、更には需要者は自用目的での取引が中心であることから収益不動産建設を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よつて市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に指定基準地等との検討を踏まえ、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 標準地番号	八百津 - 2	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,100	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	公示価格	16,400 円/㎡												交通	0.0	交通	+2.5		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川辺 (県) - 1	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [133.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	14,900	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.7
	前年指定基準地の価格	20,300 円/㎡												交通	0.0	交通	+20.3		
(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	15,100 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	過去 5 年間の人口減少率は 7.7% と高水準にあり、美濃加茂市近接地区は比較的安定するも、中心部の空洞化が懸念される。										
	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	□代表標準地 □標準地		標準地番号	-			[地域要因]	地域内を通過する県道沿線に形成される、集落地から発展した既存の住宅地で熟成、安定しており地域要因の変動はない。										
	標準地番号	-		公示価格	円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-0.7%	半年間	%															