

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,500 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) 倍率.

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, (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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,900 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) (9) 公示価格/指定基準地の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (海津 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (寺崎不動産鑑定事務所), 氏名 (寺崎 博男) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 14日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 2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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 海津（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社	
海津（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司 印

鑑定評価額	6,870,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	海津市平田町高田字上流897番3				②地積 (㎡)	327	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) (60,188)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、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 20.0m、奥行 約 17.0m、規模 340㎡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、4.7m市道	交通施設	駒野駅 北東方 5.8km	法令規制	(都) (60,188)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場等も混在する住宅地域で、地域要因は静態的に推移しており、将来的にも大きな変動はないものと思われる。市内人口は減少傾向にあって、地価は当面下落基調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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 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	同一需給圏は旧平田町を中心とする市内の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺地域に地縁を有する個人が中心である。当該地域は交通利便性に優れているとはいえないため、周辺市場での宅地供給は少なくなってきており、土地需要も減退傾向にある。宅地取引の中心価格帯は6~7万円/坪程度と推定する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は工場等も混在する住宅地域であるが、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が中心である。周辺の賃貸市場が成熟していない点から収益還元法については非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	海津 - 3	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [123.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,800	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 -0.6 交通 +4.9 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	25,500 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老（県） - 2	②時点修正	[97.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [130.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.2 交通 +2.3 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	28,000 円/㎡																
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,600 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 海津市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、高齢化率も高い水準で推移している。													
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、静態的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率	年間	-2.8%	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社		
海津（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司	印

鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	海津市平田町今尾字町内3030番1外				②地積 (㎡)	589	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) (70,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 70m、北 50m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 50.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.6m市道	交通施設	駒野駅 北東方 4.4km	法令規制	(都) (70,200)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	比準価格	27,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,980 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	同一需給圏は海津市及び隣接市町の旧来からの商業地域を含む一帯である。需要者は地縁を有する地元の中小法人、個人事業者等である。大型商業施設への顧客流出の流れは止まらず、旧来からの商業地域では繁華性の低下が継続してきている。また経営者の高齢化、後継者難等の影響もあって、周辺不動産市場での商業地需要は総じて低迷してきており、不動産取引自体が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では自用店舗が中心であり、稀に見られる不動産取引も自用目的のものがほとんどである。また、特殊事情による賃貸を除けば、事業者向け賃貸市場の成熟度も高くはない。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地との比較検討を踏まえて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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	街路	0.0	地域要因	街路	+16.1
	標準地番号 羽島 5-4	[99.8] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [193.8]	[<u>100</u>] 100	26,700		交通	0.0		交通	+0.9
(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	画地	0.0	地域要因	行政	+10.3
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 100			行政	0.0		その他	0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 国内景気は緩やかな回復傾向にあるが、市内商業地への波及効果はほぼ見られず、需要は低迷してきている。								
	前年標準価格 27,400 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、繁華性の低下傾向が続いている。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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	-2.9%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) 9-1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (81,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,900 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (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, (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.