

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, 端元不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県）, -1, 岐阜県, 第二分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 端元 常真 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,200 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2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 report 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) 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. Contains various numerical values and descriptive text.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	6,110,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 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16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	山県市大字大門字大門945番12				②地積 (㎡)	463	⑨法令上の規制等	都計外											
	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		(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 17km	法令規制	都計外							
	⑤地域要因の将来予測	公共施設に近接する旧来からの住宅地域として特に大きな変化はないと見込まれる。地価は今後も下落基調を示すものと予測する。																		
(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	比準価格	13,200 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、山県市伊自良地区を中心に梅原・西深瀬・東深瀬・大桑地区などのほか美山地区の一部を含めた市郊外の住宅系地域である。市場参加者は主に山県市及び隣接市の勤労者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で350万～600万円、土地建物一体で1800万～2300万円程度と推定される。																			
(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、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域及びその周辺が既存集落で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を求めたうえ、規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.6	交通 +4.0	環境 -24.5	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 11,200 円/㎡	[ 98.5 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 81.3 ]	[ 100 ] / 100	13,200														
(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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100															
(10) 対象基準地の前年の検討	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		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症が経済活動に大きな影響を与え、個人消費・住宅投資が落ち込む中で、今後の土地需要が懸念される。															
	前年標準価格 13,600 円/㎡		[ ] / [ ]		[地域要因] 旧来からの既存住宅を主体とした集落地域として、特に大きな変化は見られない。															
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -2.9 %	半年間 %																	

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, 端元不動産鑑定事務所. Includes address details for 山県 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,300 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2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 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) 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	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	75,600,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 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16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	山県市大字高木字戸羽1295番1外				②地積 (㎡)	1,505	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) 近商 (80,200) (その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	店舗敷地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.5 m 県道	交通施設 岐阜駅 北 11 km	法令規制 (都) 近商 (80,200)	
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道山県ICが開通し、これに接続する国道256号などの整備に伴って、徐々に商業集積も進むと見込まれる。地価は今後、新型コロナは懸念されるものの下落幅は縮小に向かうと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		51,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		27,600 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、山県市の中心市街地及びその周辺のほか、岐阜市北部も含めた商業系地域である。市場参加者は、山県市及びその隣接市などの事業者のほかチェーン展開による店舗立地を図る広域型企業も見込まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で2000万～5000万円、土地・既設建物一体で3000万～8000万円程度と推定される。											
(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、山県市中心市街地西部の県道沿いで、国道256号バイパスに近接し、店舗立地が進みつつある商業地域である。一方で、店舗等の賃貸物件は新規物件はあまり見られず、既存の賃貸物件についても家賃低落傾向から採算性は高くない。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮し、さらに規範性のある地価公示標準地との検討を踏まえ、上記の通り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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.2 環境 -0.8 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	山県 5-1	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 101.4 ]	[ 107.0 ] 100	50,200					
(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 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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] 新型コロナウイルス感染症が経済活動に大きな影響を与え、個人消費・住宅投資が落ち込む中で、今後の土地需要が懸念される。							
	■継続 □新規		前年標準価格 50,700 円/㎡		[地域要因] 東海環状自動車道ICの開通に合わせるように、ICに接続する道路整備が進みつつある。							
	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		[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	-1.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 端元不動産鑑定事務所, 山県（県）, 9-1, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 128,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (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