

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (池田 (県) -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 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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12日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年6月22日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (1.2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

Main evaluation report table with multiple sections: (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (池田 (県) -2), 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) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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12日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (揖斐郡池田町田畑字宮屋敷747番5), (2) 地積 (231 ㎡), (3) 形状 (1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中に農地も多く残る住宅地域), (6) 接面道路の状況 (西6m町道), (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 1.7km), (9) 法令上の規制等 ((都) (70,400) (その他) (70,360)).

鑑定評価書（令和2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, 印. Values include 池田(県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,100 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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. Values include 揖斐郡池田町八幡字中野1583番1外, 1,384 (㎡), (都)(70,400).

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東40m, 西60m, 南100m, 北100m, 低層店舗兼事務所地, 間口約30.0m, 奥行約40.0m, 規模1,200㎡程度, 形状長方形.

Table with 4 columns: (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. Values include 低層店舗兼事務所地, 不整形 -2.0, 取引事例比較法, 標準価格 34,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 17,500 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 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、繁華性の低下が認められるため需給は弱い。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。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 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重視しつつ、収益価格を勘案し、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 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Values include 岐阜大野 5-1, [96.1]/100, 100/[100], 100/[98.8], [98.0]/100, 33,900, 35,600 円/㎡, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0, 0.0.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等. Values include -, []/100, 100/[], 100/[], []/100, 前年標準価格の価格 円/㎡, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等, (3)価格形成要因. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 35,600 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, ②変動率 年間 -4.2%, 半年間 %.