

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, オオタカンテイ. Row 1: 大野（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,600 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, [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.

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, オオタカンテイ. Row 1: 大野（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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

Table with 9 columns: (1)基 準 地, (2)地積, (9)法令上の規制等. Includes details on location, shape, and regulations.

Table with 4 columns: (2)近 隣 地 域, (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. Includes details on boundaries and characteristics.

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. Includes details on land use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Description of the market characteristics and land price trends.

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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8)規 格 公 示 価 格 として, (1)代表標準地, (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, (7)内 訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Includes comparison with standard land prices.

Table with 10 columns: (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, (7)内 訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. Includes comparison with designated standard land prices.

Table with 4 columns: (10)対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 かの 検 討, (1)-1対 象 基 準 地 の 検 討, (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, (3)変 動 状 況 形 成 要 因 の 変 動, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]. Includes analysis of price changes and factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
大野（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一
鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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10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21日	(5) 価格の種類	正常価格		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	揖斐郡大野町大字黒野字子持街道82番1外				②地積 (㎡)	932	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 34.0m、奥行 約 28.0m、規模 950㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.5m国道	交通施設	揖斐駅東方 5.8km	法令規制	(都) (70,400)
	⑤地域要因の将来予測	町内では相対的に繁華性を維持しているが、企業等の出店意欲は弱く、地域要因は静態的である。取引件数は少なく、地価は今後も弱含みで推移するものと予測する。												
(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	比準価格		32,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		13,500 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、大野町及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、国道沿いであることから交通量が比較的多く、各種小売店舗等が集積しているが、地域要因は概ね静態的である。町内での繁華性は比較的維持されているものの、企業等の新規出店意欲は弱く、需給関係は弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことはできなかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であり、比準価格の試算では、標準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。一方、同一需給圏内では、商業地の収益物件は非常に少なく、賃貸市場の成熟の程度は相当に低い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、当基準地は地価公示の代表標準地と共通地点のため地価公示価格からの変動率についても検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規格外の価格を公示価格とした	①代表標準地	<input 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対象基準地の規格外価格 (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		
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100								
(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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東海環状自動車道の整備が進行中であり、町南部では令和元年12月に大野神戸I.C.が開通したほか、I.C.周辺の開発も進んでいる。							
	前年標準価格		33,000 円/㎡		[地域要因]		交通量の多い国道沿いであるが、地域要因は概ね静態的であり、特段の変動はない。							
	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 checked="" 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	岐阜大野 5-1	公示価格	32,800 円/㎡										
	②変動率	年間	-1.5%	半年間	-0.9%									