

鑑定評価書（令和5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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address: 山県（県） - 1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,440 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5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 reasoning table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land Review), (10) 年標準価格等の前 (Annual Standard Price Review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
山県（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	5,510,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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						
	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		都計外 (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	近隣地域は旧伊自良町中心部に位置する地域であり、人口減少、高齢化が進行中、現状において特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は今後暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。												
(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		11,900 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北西部郊外を中心とした既存住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか当地区郊外の山間集落からの転入者が中心で、地区外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にあるが、更地で300～600万円、土地建物一体で1800～2300万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	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	+3.6		
	標準地番号 山県 - 2	[98.6] 100	<u>100</u> [103.0]	<u>100</u> [84.3]	[<u>100</u>] 100	11,700		交通	0.0		交通	+0.4	環境	-10.0
(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	+3.0	地域要因	行政	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	<u>100</u> [<u> </u>]	<u>100</u> [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			行政	0.0		その他	-10.0	その他	
(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		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行している。市中心部はICの整備により利便性は高まるが、郊外は特段の要因もないまま、軟調に推移している。										
	前年標準価格 12,300 円/㎡	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		[地域要因] 旧伊自良村役久場周辺に存する住宅地であり、人口減少、高齢化以外に特に大きな変化は見られない地域である。										
	標準地番号 山県 - 2	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	公示価格 円/㎡	年間 -3.3 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和5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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address: 山県（県） -3 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,000 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, [令和5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: (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. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
山県（県）5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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	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	(都) 近商 (80,200)								
	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) (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	低層店舗地											
	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 12km	法令規制	(都) 近商 (80,200)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山県市の中心市街地に存し、近隣において東海環状自動車道山県ICが開通したため、接続する国道256号線の整備に伴い、徐々に商業集積が進む地域と判断した。															
(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	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	24,100 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内及び隣接する岐阜市北部地域の幹線道路沿いに存する店舗、営業所等を中心とした商業地と考えられる。需要者の中心は地元存する企業、チェーン店を展開する東海及び全国規模の企業であり、当該需要者は事業性を重視して行動すると考えられる。幹線道路沿いに存する比較的規模の大きい土地に関しては、事業用定期借地契約による借地も存しており、取引需要は限定的であるため、価格水準を把握しづらい状態にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において建築、賃貸に対するリスクを甘受する需要者は限定的であり、土地所有者はリスクを最低限にするため事業用定期借地契約により借地を選択する市場の実情を鑑みると収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性が認められる取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	山県 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.4]	⑤個別的要因の比較	[107.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,400	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 +3.3 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	50,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡															
(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 50,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 人口減少、高齢化が進行している。市中心部はICの整備により利便性は高まるが、郊外は特段の要因もないまま、軟調に推移している。												
	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] 東海環状自動車道山県ICが開通し、ICに接続する周辺道路等整備が進む。												
	②変動率	年間	0.0 %		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和5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, 有限会社水野不動産鑑定所. Row 1: 山県（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 125,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,100 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, [令和5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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Shape, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).