

鑑定評価書（令和5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, (有) 不動産インベストラサー, 氏名. Values include 坂祝(県), 岐阜県, 岐阜第1, 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,200 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積(m), (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 加茂郡坂祝町加茂山1丁目11番5, 153, (都)1低専(60,100), 1:2.5, 住宅W2, 一般住宅が建ち並ぶ熟成した中規模住宅団地(坂祝ニュータウン), 北6m町道, 水道ガス下水, 坂祝2.8km.

Table with 5 columns: (2) 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45m, 西80m, 南130m, 北20m, 戸建住宅地, 間口約10.0m, 奥行約18.0m, 規模180㎡程度, 形状長方形, 特記事項, 特にない, 基準方位北、6m町道, 坂祝町北東2.8km, (都)1低専(60,100).

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. Values include 戸建住宅地, 方位 0.0.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Values include 取引事例比較法, 基準価格 22,200 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/㎡. Market characteristics include 同一需給圏は、坂祝町内をはじめ隣接する美濃加茂市西部の住宅地域を中心に、広くは周辺の各務原市や可児市の住宅地域も含まれる。

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 includes 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地にあり、共同住宅等の賃貸物件は殆ど見られない。それゆえ、賃貸建物の想定は非現実的で、収益還元法は適用できなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Values include 代表標準地, 標準地, 坂祝 -2, [99.6/100], 100, [103.0], 100, [101.3], [100/100], 22,100, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +3.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (10) 前年標準価格. Values include 指定基準地番号, 美濃加茂(県) -4, [100/100], 100, [100], 100, [118.5], [100/100], 22,300, 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.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討, (11) 変動要因. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 22,800 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -2.6%, 半年間 %, 一般的要因, 個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。地域要因, 特に顕著な変動要因は見られない。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) 不動産インベストラサー. Values include 坂祝(県) -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 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) 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) 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) 対年標準価格等からの検討.