

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 岐南（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (56,100 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sections for ①所在地及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes address 岐南（県） - 2 岐阜県 岐南第2分科会 and name 氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 m²当たりの価格), 53,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 24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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification), (8) 規格外の公示価格 (Out-of-standard Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
岐阜（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	61,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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	羽島郡岐南町三宅5丁目202番				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防	
	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	切通 1km	(その他) (100,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 350 m、南 20 m、北 50 m		②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 11.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.6 m 県道	交通施設	切通駅 南方 1km	法令規制	近商(100,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	36,000 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、当町及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者は地元事業者及び全国展開を図る沿道店舗経営者等である。基準地周辺は、大型スーパー、飲食店舗等が林立する路線商業地域である。需要の中心となる価格帯は、取引がほとんどなく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、本件では市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 規準とした価格	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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.7
	標準地番号 岐南 5-1	[100.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [142.2]	[105.0] / 100	61,600		標準化補正	交通 0.0	交通 +0.8
(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	環境 0.0	環境 +36.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0
(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] 中心商業地の土地需要は、堅調、郊外の路線商業地域は、引き続き需要は弱い。						
	前年標準価格 62,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。						
	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 円/㎡		② 変動率		年間 -0.3 %	半年間 %					