

鑑定評価書（令和2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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (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.

鑑定評価書（令和2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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,350,000 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) [令和2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 table with 10 sections: (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.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (海津 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (寺崎不動産鑑定事務所), 氏名 (寺崎 博男) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,900 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16日), (6) 路線価 (令和2年1月), (2) 実地調査日 (令和2年7月1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 sections: (1) 所在地 (海津市海津町福江字大崎1263番), (2) 近隣地域 (東150m, 西200m, 南100m, 北150m), (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, 台形), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (地域は農家の住宅もかなり見られる), (8) 公示価格 (標準地番号: 海津 -4, 公示価格: 18,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号: 養老 (県) -2, 前年指定基準地の価格: 27,200 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (前年標準価格: 16,300 円/㎡, 変動率: 年間 -2.5%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 海津（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,400 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2年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

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, (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.

鑑定評価書（令和2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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 海津（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,200 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, [令和2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 details 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社		
海津（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司	印

鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(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15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	海津市平田町今尾字町内3030番1外				②地積 (㎡)	589	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) (70,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 70m、北 50m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 50.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない		街路 5.6m市道 交通 駒野駅 北東方 4.4km 法令 規制 (都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗中心の旧来からの商業地域で、繁華性は低下傾向が続いてきている。新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動の停滞による地価への影響も懸念される。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	25,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	9,680 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	同一需給圏は海津市及び隣接市町の商業地域を含む一帯である。需要者は地縁を有する地元の中小法人、個人事業者等である。当該地域は旧来からの商業地域で、繁華性の低下が継続してきている。経営者の高齢化、後継者難等の影響もあって、周辺不動産市場での商業地需要は総じて低迷してきており、不動産取引自体が少なく、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域では自用店舗が中心であり、稀に見られる不動産取引も自用目的のものがほとんどである。また、特殊事情による賃貸を除けば、事業者向け賃貸市場の成熟度も高くはない。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、代表標準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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	+16.1	
	標準地番号 羽島 5-4	[ 99.6 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 204.2 ]	[ <u>100</u> ] 100	25,300		標準化補正	交通		0.0	交通	+0.9
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+16.1	
	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			標準化補正	交通		0.0	交通	+0.9
(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	[一般的な要因] 海津市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、高齢化率も高い水準で推移している。									
	前年標準価格 26,600 円/㎡			[地域要因] 新型コロナウイルス感染症の影響もあって繁華性の低下が顕著となってきている。									
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間	-4.5%	半年間	%								

鑑定評価書 (令和 2 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 ( 県 ) 9-1 岐阜県 岐阜第 3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (79,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,600 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, (7) [令和 2 年 1 月] 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Valuation Amount), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Prices, etc. of Target Standard Land).