

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, 氏名. Values include 養老(県) -1, 岐阜県, 岐阜第3, 杉山不動産鑑定, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,200 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率 1.3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, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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, 向川原不動産鑑定士事務所, 養老（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,100 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「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

Table with 5 columns: (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

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

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は養老町及び隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する町内及び周辺市町の個人である。

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, 当地域の賃貸市場は未成熟であり収益建物の建築想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格, (10)対年標準価格等の前年標準価格

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, 氏名. Values include 養老(県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 杉山不動産鑑定, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,300 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)倍率. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率 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 養老郡養老町高田字町141番1, 146, (都)(70,200), 1:3, 店舗兼住宅 S3, 小売店舗が多く、一般住宅も介在する商業地域, 北東6.5m県道, 水道 下水, 美濃高田 900m.

Table with 4 columns: (2)①範囲, (2)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 70m、西 30m、南 20m、北 30m, 低層店舗兼住宅地, 間口 約 7.0m、奥行 約 20.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形, 特記 特になし, 街路 6.5m県道, 交通 美濃高田駅 西方 900m, 法令 (都)(70,200) 規制.

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 低層店舗兼住宅地, ない.

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, (4)対象基準地の個別的要因. Values include 取引事例比較法, 標準価格 29,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 16,400 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性, (4)対象基準地の個別的要因. Value: 同一需給圏は養老町ないし隣接する市町の繁華性が比較的低い近隣商業地域が中心である。需要者は、店舗等の経営を目的とした地縁性を有する法人又は個人事業者が大半である。当該地域は町中心部の近隣商業地であるが背後人口の減少などが影響し店舗集積の程度が低く、繁華性も低いいため需給は弱い。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いだせない。

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, (4)対象基準地の個別的要因. Value: 比準価格は養老町内の商業地の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、想定する建物の規模、仕様により収益性が変わることから相対的な規範性は低い。本件では、実証的な比準価格を重視しつつ、収益価格を勘案し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Values include 岐阜大野 5-1, [96.1/100], 100/[100], 100/[116.9], [100/100], 29,300, 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)対年標準価格等の前, (3)価格形成要因の, (4)地域要因, (5)個別的要因. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 30,900 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, ②変動率 年間 -5.2%, 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, 養老(県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 杉山 淳, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 368,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with columns for (1)所在地, (2)地積, (3)形状, (4)敷地の利用, (5)周辺の土地, (6)接面道路, (7)供給処理, (8)交通施設, (9)法令上の規制, (10)標準的使用, (11)標準的画地, (12)地域的特性, (13)地域要因, (14)最有効使用, (15)鑑定評価の手法, (16)市場の特性, (17)試算価格の調整

Table (8) showing price comparison: 代表標準地, 標準地, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因, 標準価格, 内訳, 補正

Table (9) showing price comparison: 指定標準地, 前年指定標準地の価格, 修正, 補正, 比較, 要因, 標準価格, 内訳, 補正

Table (10) showing price change: 前年標準価格, 変動率, 変動状況, 要因