

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, 株式会社OKB信用保証. Values include 垂井（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,600 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, (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) 規準とした価格, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
垂井（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	8,520,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 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17日	(6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	不破郡垂井町清水1丁目34番				②地積 (㎡)	219	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		2中専(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 20m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画整理後の住宅地域	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	垂井駅北西方 900m	法令規制	2中専(60,200)		
(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	38,900 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	同一需給圏の範囲は垂井町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは駅徒歩圏およびその近隣の住宅地域である。需要者は垂井町及び隣接する大垣市に居住又は勤務する30～40代の一次取得者層である。当該地域は区画整理された閑静な住宅地域で、農地が残るものの熟成しつつあり取引は散見される程度である。中心価格帯は土地は200㎡程度で800万円前後、新築の戸建住宅で2,000万円前後と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域およびその周辺は一般住宅を中心に共同住宅も見られるものの、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域の比準価格は垂井町中心部の類似性の高い事例より査定しており信頼性が認められる。賃貸住宅は節税目的が大半である。対象基準地の画地規模で共同住宅を想定する事は困難であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映し実証的な比準価格を採用し、地域の変動状況等に留意し、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 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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	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/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少幅は大きく高齢化率も高い。住宅地需要のエリアは限定的であり、新型コロナの影響は不透明だが、全般的には弱含みである。							
	前年標準価格 39,900 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
	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 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	垂井 - 1									
	公示価格	39,500 円/㎡									
	②変動率	年間	-2.5%	半年間	-1.5%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
垂井（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	7,980,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 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17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)		
	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					
	1:4	店舗兼住宅 W2	スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街	西8m町道	水道 下水	垂井 100m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	垂井駅北口の既成商業地域	街路	8m町道	交通施設	垂井駅 北方 100m	法令規制	商業 (90,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	J R 垂井駅北口に位置する小売店舗等を中心とした駅前商業地域。今後も幹線道路沿いの大型商業施設への顧客流出の影響を受け衰退傾向に推移し、地価水準も下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地					(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	48,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,500 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	同一需給圏は垂井町や周辺の商業地域および駅周辺の商住混在地域で、特に価格牽連性が強いのは旧来からの商店街。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主が中心で圏外からの転入は少ない。J R 垂井駅北口至近の既成商業地であるが、幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客の流失が続いている。店舗の新規出店は殆どない状態が続き、高齢化、後継者不足等による廃業等で衰退傾向である。町内の商業地の取引は少なく中心価格帯の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域および周辺には、飲食店等のほか小規模貸店舗も見受けられるが、多くは個人事業者の自用店舗や店舗併用住宅が中心となっている。比準価格は町内や隣接町の駅前商業地事例および垂井駅徒歩圏の住宅地事例も採用したが、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと思料する。賃貸市場は未成熟であり収益価格の規範性は低位と認められる。よって、比準価格を標準とし収益価格を参照し、代表標準地との検討を踏まえ、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	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 +6.7 交通 -10.6 環境 -20.0 行政 -4.8 その他 0.0
	岐阜大野 5-1	[96.1] 100	100 [100]	100 [72.6]	[100] 100	47,100					
(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	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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 49,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 商圈人口の減少、大型店舗への顧客流出等に加え、新型コロナウイルスの影響も懸念され資金力のない個人事業者による経営は厳しい状況が続く。 [地域要因] 新規参入は見られず、特段の地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -3.1 %	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, 株式会社OKB信用保証. Includes details for 垂井 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (635,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 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 table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (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) 規準とした価格, (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.