

鑑定評価書（令和3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 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,830,000 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, [令和3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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,600 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 table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices and (10) for year-over-year changes.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (丸山 正樹) with 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,050,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月15日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和3年6月28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) 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 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standard 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, etc. of Target Standard Land).

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
美濃（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	3,440,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月28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	美濃市字俵町2118番3外				②地積 (㎡)	91	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)商業 (80,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、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 9.0m、奥行 約 12.0m、規模 100㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記 特にない				
	④地域的特性	特記事項	街路	7m市道	交通施設	美濃市駅北西方 600m	法令規制	(都)商業(80,400)				
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,000 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、当市及び隣接関市の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ小規模事業者である。当市の商業地の需要は、全般に弱く、特に、基準地の属する既存商業地は、繁華性が低く需要は少ない。また、当市の商業地の取引事例は、非常に少なく、需要の中心となる価格帯は見いだすことはできなかった。コロナウイルス感染症の影響で観光客も少なく、収益は、悪化している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、在来の個人住宅も介在する中、自用の小規模店舗兼住宅が中心で商業事業者向けの賃貸物件は少なく、その賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、当市及び隣接関市の商業地の事例より求めた比準価格を標準に収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との検討も踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	+6.2
	美濃 5-1	[98.5]	100	100	[100]	37,600		交通	0.0	交通	-6.2	
(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	+26.0	
	-	[]	100	100	[]			画地	+3.0	行政	-10.0	
(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	③変動状況		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響より、観光客は減少傾向にある。								
	継続 新規	前年標準価格	38,600 円/㎡	[地域要因] 伝統的建造物群保存地区に近接する旧来の既成商業地域であるが、静的で特記すべき変動要因が認められない。								
	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	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-2.1%	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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 美濃（県）9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (760,000,000 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3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 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) 規格外価格とした, (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.