

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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes details for 海津 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,700 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 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 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. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

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
海津（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	5,230,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 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12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月1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	海津市南濃町駒野字篠ノ浦177番1				②地積 (㎡)	242	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) (60, 200) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 120 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	駒野駅北西方 1km	法令規制	(都) (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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 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	同一需給圏は当市及び北隣の養老町内の住宅地域。主な需要者は市内居住者であるが、一部に地縁を有する市外からの転入者も見込まれる。売買市場は戸建住宅に関連する取引のほか、隣地買増しや親族間など特殊事情が介在する取引も見られる。駒野地区は旧来からの住宅が多く、元々持家比率が高い土地柄であり、民間業者の住宅地開発は、近年は殆ど見られない。こうした中で、取引価格は区々で平準化されておらず、明確な市場を見出すことが難しい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は新旧住宅が多く、作業所等も見られる混在住宅地域で、取引では自用目的のものも支配的である。したがって、取引にあたって土地の収益性を考慮することは皆無に近く、住宅地としての居住性や利便性が重要視される。以上から、本件では収益還元法は非適用とし、実際の成約事例から試算して指標性、有用性に優れる比準価格を採用し、指定基準地等との諸要因の比較検討も踏まえ、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 標準地番号	海津 - 4	② 時点修正	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [82.2]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,500	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 +3.2 交通 -2.9 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養老（県） - 2	② 時点修正	[96.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [117.2]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	21,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +0.2 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,100 円/㎡															
(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	[一般的な要因] 人口は県平均以上の減少、高齢化率の進行等から、地価は高目の下落持続である。なお、新型コロナウイルスの影響は軽微と認識する。											
	前年標準価格		22,100 円/㎡			[地域要因] 付近で個人住宅の新築等が見られるが、総じて安定的、静態的に推移している。											
	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		□ 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		-															
公示価格		円/㎡															
②変動率		年間	-2.3 %	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 (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 (6,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,600 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 12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 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 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), (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 and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 海津 (県) - 4, 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, 4,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,900 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 report table with 10 sections: (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, (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, 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 (6,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,600 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, [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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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, (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, (6) 市場の特性.

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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因].

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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 海津（県） 5-1, 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 (14,500,000 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, [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 reasoning table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed analysis of the area and valuation methods.

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (海津 (県) 9-1), 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 (79,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,500 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 12日), (6) 路線価 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 3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 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 (Best 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) 公示価格 (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).