

鑑定評価書（令和4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, オオタカンテイ. Row 1: 安八（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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4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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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) 公示価格とした (Official 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 of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和4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, オオタカンテイ. Row 1: 安八（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,600 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4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) 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) 規格外の公示価格, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
安八（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	30,300,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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	安八郡安八町大明神字宮裏191番2外				②地積 (㎡)	714	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		近商 (80,200) (その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、南 0m、北 30m			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 45.0m、奥行 約 18.0m、規模 800㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.4m県道	交通施設	穂積駅南西方 8.8km	法令規制	近商 (80,200)			
(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	角地	+5.0	不整形 -5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,300 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、安八町及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、県道沿いで交通量も比較的多いため、大規模小売店舗や沿道サービス型の中小規模店舗が集積しており一定の繁華性が維持されているが、一方で、新規参入は少なく、需給関係はやや弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことはできなかった。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、店舗需要の低迷により、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格はやや低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、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	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	+1.9
	標準地番号 羽島 5-4	[101.0]	100	100	[99.8]	42,700		交通	0.0	交通	-1.4	
公示価格 51,500 円/㎡	100	[100]	[121.7]	100			環境	0.0	環境	+13.0		
(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	画地	0.0	行政	+7.2	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			行政	0.0	その他	0.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 安八町内の幹線道路沿いの商業地については、企業等による新規参入意欲が弱く、隣接市町と比べても土地需要は弱い。								
	前年標準価格 43,000円/㎡	[]		[地域要因] 目立った新規参入は見られないものの、交通量の多い県道沿いであることから、繁華性が維持されている。								
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	[]		[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 -1.2%	半年間	%									