

鑑定評価書 (令和 6 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, インティ不動産鑑定. Row 1: 美濃 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,100 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, [令和 6 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (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 Prices, etc.)

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
美濃（県） - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳

鑑定評価額	6,170,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 7月 1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	美濃市大字藍川 1 9 番 3				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)			
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	松森駅北西 3km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	23,300 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、当市の住宅地域を中心として、隣接開市の住宅団地等を含む。中心となる需要層は、美濃市及び隣接の開市の 1 次取得者層が考えられる。少子高齢化のなか、当市中心地域からやや距離があり、苦戦をしている住宅団地の一つである。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地は、600 万円～800 万円程度、中古住宅で総額 1,000 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途地域が第 1 種低層住居専用地域に指定されており、賃貸物件が実質建築不可であるため、収益還元法を適用しなかった。したがって、当市の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用し、公示価格等を規準した価格との価格検討も踏まえ、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	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.2 環境 0.0 行政 +3.0 その他 +48.0
	標準地番号	関 - 1	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [166.5]	[100] 100	23,300					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 建築価格の上昇が土地価格の押し下げ圧力となっている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,700 円/㎡ 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/㎡		変動状況		[地域要因] 成熟した戸建住宅団地で地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間	%								

鑑定評価書（令和 6 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 (インティ不動産鑑定), 氏名 (不動産鑑定士 田内 淳)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,320 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 16 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 6 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 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 Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（令和6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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address: 美濃（県） 5-1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,310,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,400 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6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) 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) 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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和6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, 有限会社水野不動産鑑定所. Row 1: 美濃（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 772,000,000 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6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) 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. Contains detailed text and numerical data.