

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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 海津（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,700 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) 規格外標準地, (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 data on location, area, usage, 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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 海津（県） -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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) 規格外標準地, (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 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, 東和コンサルタント株式会社. Row 1: 海津（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,800 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) 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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, 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, 東和コンサルタント株式会社. Row 1: 海津（県）, -4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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 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) 規格外の価格, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Values include 海津（県）, 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, 5,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,300 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, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Price).

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） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男
鑑定評価額	15,500,000 円		1㎡当たりの価格	29,000 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10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2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	海津市平田町三郷字前川原894番1				②地積 (㎡)	533	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)		
	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					
	2.5:1	店舗 S1	著名な門前町に隣接する県道沿いの路線商業地域	北10m県道	水道 下水	駒野 7.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 200m、南 20m、北 30m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10m県道	交通施設	駒野駅北東方 7.2km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は著名な門前町の入口に隣接する県道沿い路線商業地域である。神社への参拝客動向等の影響を直接的に受ける宿命下であり、地価は堅調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	29,000 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隣接市町の幹線道路沿いの商業地域が中心と把握する。需要者は、同一需給圏内に地縁性のある個人事業者が大半を占め、圏外からの需要者は少ない。著名な門前町に隣接することから、交通量が多いものの通過型の傾向も否めない。地域においては自用の店舗が殆どであり、いくつかの賃貸があるものの総じて賃貸市場は弱い。取引の中心帯は、不動産取引自体も少なく、規模等が区々であり、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県下トップの賑わいを見せる門前町に隣接し、自用目的での低層店舗等の利用が支配的な商業地域である。商業事業者向け賃貸市場は未成熟であるため、経済合理的な収益を期待することは困難と判定し、収益還元法は非適用とした。よって、実証的で有用性、指標性に優れた幹線道路沿いの事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地価格との価格比較検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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	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 +3.3 環境 +51.0 行政 +10.3 その他 0.0
	標準地番号 羽島 5-4					29,200					
	公示価格 53,100 円/㎡	[100.8] 100	100 [100]	100 [183.6]	[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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 全般には既存の路線商業地は郊外の新規大型複合店舗等と競合しており、事業者の高齢化等により、商業立地の低下傾向は持続している。 [地域要因] 岐阜県下トップの賑わいを見せる門前町に隣接している。その著名な神社の参拝客等は堅調に推移しているとみる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 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 円/㎡										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 %	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 海津（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 79,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,600 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 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) 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) 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. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.