

鑑定評価書（令和2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, 氏名. Values include 養老(県) -1, 岐阜県, 岐阜第3, 不動産鑑定士 杉山 淳, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,200 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率 1.3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2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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 養老 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,100 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, (7)倍率.

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(m), (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.

Table with 5 columns: (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした (公示価格, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討 (対年標準価格, 変動率, 変動状況).

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 養老(県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 不動産鑑定士 杉山 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,280,000 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, (7)倍率. Values include 令和2年7月1日, 令和2年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和2年7月12日, 正常価格, [令和2年1月] 路線価又は倍率 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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. Values include 養老郡養老町高田字町141番1, 146, (都)(70,200), 1:3, 店舗兼住宅 S3, 小売店舗が多く、一般住宅も介在する商業地域, 北東6.5m県道, 水道 下水, 美濃高田 900m.

Table with 5 columns: (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. Values include 東 70m、西 30m、南 20m、北 30m, 低層店舗兼住宅地, 取引事例比較法, 標準価格 29,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 16,400 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡, 同一需給圏は養老町ないし隣接する市町の繁華性が比較的低い近隣商業地域が中心である.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 岐阜大野 5-1, [96.1/100], 100/[100], 100/[116.9], [100/100], 29,300, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 -1.9, 環境 +3.0, 画地 0.0, 行政 +5.3, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 前年指定基準地の価格 円/㎡, [], 100/[], 100/[], [], 100, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前, (3)価格形成要因の, ①-1対象基準地の検討, 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, ②変動率. Values include 前年標準価格 30,900 円/㎡, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 年間 -5.2%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定
養老（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳 印
鑑定評価額	368,000,000 円		1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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	養老郡養老町豊字川原134番1				②地積 (㎡)	19,770	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)			
	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	美濃高田 3.6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	中規模工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m県道			
	⑤地域要因の将来予測	名神高速道路養老SAスマートインターチェンジの開設により交通利便性が向上した工業地域である。地価は当面は堅調に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	18,600 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	同一需給圏は西濃地域一円の工業地域である。主な需要者は、製造業関連等の全国規模で事業展開する事業者ないしは地元企業である。近隣地域は名神高速道路養老SAスマートインターチェンジへのアクセスや関連産業との位置関係が良好なため需要は堅調である。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は養老町及び隣接する大垣市、垂井町の工業地の事例を採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は当該地域においては倉庫の賃貸借がほとんど見られず、新規に賃貸用倉庫の建設を想定することは事業収支の観点から合理的ではないため適用しなかった。本件では、実証的な比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 -2.9 交通 +0.6 環境 +21.0 行政 -5.0 その他 0.0
	安八 9-1		[100] 100	100 [103.0]	100 [112.3]	[103.0] 100	18,500					
(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	
	-	[] 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 製造業は産業によっては売上減少が見られるなど新型コロナの影響が懸念される。							
	前年標準価格 18,700 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		[地域要因] 養老SAスマートインターチェンジが供用開始され周辺で整備が徐々に進んでいる。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	-0.5%	半年間	%								