

鑑定評価書（平成 28 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 輪之内 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 誠治, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, (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 | 不動産鑑定士 伊藤事務所   |
| 輪之内（県） 9-1 | 岐阜県 | 岐阜第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印 |

|       |               |          |            |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 696,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,600 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

|             |               |           |               |         |             |       |      |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|------|
| (1) 価格時点    | 平成 28年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 28年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 28年 1月] | 円/㎡   |      |
| (2) 実地調査日   | 平成 28年 6月 27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    |           |               |         |             |       | 倍率種別 |

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  | 安八郡輪之内町下大樽字川原157番1外                           |              |               |           | ②地積 (㎡)         | 47,669        | 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)<br>(その他) |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 100m、西 80m、南 250m、北 0m                      |              |               | ②標準的使用    | 大規模工場地          |               |                       |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 180.0m、奥行 約 250.0m、規模 45,000㎡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            | 10m町道     | 交通施設            | 新羽島駅 南西 7.4km | 法令規制                  | (都) (60,200)   |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 大規模工場地   |   |              |               |           | (4) 対象基準地の個別的要因 | 三方路 +1.0      |                       |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 14,600 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                   | 同一需給圏は西濃圏を中心とする県内全域の内陸型工業地域。主たる需要者は資本力を有する法人で圏域の内外を問わない。高速道路網の延伸、スマートICの新設計画等により利便性の向上が見込まれるが、国際経済情勢に端を発した先行き不透明感が土地需要にも影響を及ぼしかねないことから、今後の需給動向について慎重に見極める必要がある。なお需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪あたり5万円前後程度と推定する。     |   |              |               |           |                 |               |                       |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 賃貸市場は倉庫貸し等の小規模なものしか見られず、収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法は非適用とした。一方比準価格は周辺で取引された相当規模の工場地事例を収集、採用しており説得力は高い。また主たる需要者は周辺において実際に生じた取引を比較検討の上、意思決定する傾向にある。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |              |               |           |                 |               |                       |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (8) 公示価格を規準とした              | ①代表標準地 標準地番号   | 安八 9-1  | ②時点修正        | [ 100 ] / 100 | ③標準化補正    | 100 [ 103.0 ]   | ④地域要因の比較      | 100 [ 134.7 ]         | ⑤個別的要因の比較  | [ 101.0 ] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 14,900 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -4.2<br>交通 -1.3<br>環境 +50.0<br>行政 -5.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格   | 20,500 円/㎡                                    |              |               |           |                 |               |                       |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ①指定基準地番号   | -   | ②時点修正        | [ ] / 100     | ③標準化補正    | 100 [ ]         | ④地域要因の比較      | 100 [ ]               | ⑤個別的要因の比較  | [ ] / 100       | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) |        | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 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      |               | 前年標準価格    |                 | 14,600 円/㎡    |                       | ③変動状況  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
|                             | 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  |               | 標準地番号     |                 | -             |                       | [一般的要因] 平成27年の県内工場立地動向は件数、面積ともに全国平均を上回り、好調を維持している。     |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
|                             | 標準地番号  |   | -            |               | 公示価格      |                 | 円/㎡           |                       | [地域要因] 東海環状自動車道の一部が開通。名神安八スマートIC (仮称) が平成29年3月に供用開始予定。 |                 |                   |        |     |       |  |      |  |
| ②変動率                        |  | 年間  | 0%           | 半年間           | %         |                 |               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |  |                 |                   |        |     |       |  |      |  |