

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, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 垂井（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 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 (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 Determination of Estimated Price), (8) 公示価格とした (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 Price of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
垂井（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江

鑑定評価額	7,680,000 円	1㎡当たりの価格	45,700 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12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	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		商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	垂井駅北口の既成商業地域	街路	8m町道	交通施設	垂井駅北方 100m	法令規制	商業 (90,400) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地				(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	46,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏は垂井町や西濃圏の既成商業地域および駅徒歩圏の商住混在地域で、特に価格牽連性が強いのは旧来からの商店街。需要者は圏内に地縁性を有する個人事業主が中心で圏外からの転入は少ない。駅北口至近の既成商業地域であるが、幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客の流失が続き新規出店は殆どない。経営者の高齢化、後継者不足等による廃業で住宅地への利用変更も少なくない。町内の商業地取引は少なく中心価格帯の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域および周辺には、飲食店等のほか小規模貸店舗も見受けられるが、多くは個人事業者の自用店舗や店舗併用住宅が中心である。比準価格は町内や周辺市町の駅前商業地事例およびJR垂井駅徒歩圏の住宅地事例も採用したが、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと思料する。一方、賃貸市場は未成熟であり収益価格の規範性は低位である。よって、比準価格を標準とし収益価格は参考程度に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	+6.7
	岐阜大野 5-1	[99.1]	100	100	[100]	45,300		交通	0.0	交通	-10.6	
(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	環境	0.0	環境	-21.0	
	-	[]	100	100	[]			画地	0.0	行政	-4.8	
(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	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	行政	0.0	その他	0.0	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[]	100	100	[]			その他	0.0			
	前年標準価格 46,200 円/㎡	[]	100	100	[]							
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								
② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%								
<p>③ 変動状況</p> <p>【一般的要因】 町中心部の国道沿いにコンテナホテルがオープンしたが資金力のない個人事業者は大型店舗への顧客流出等により厳しい状況が続く。</p> <p>【地域要因】 新規参入は見られず空室状態は続く等、特段の地域要因の変動は認められない。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
垂井（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	632,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 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12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	不破郡垂井町字御所野1414番1外				②地積 (㎡)	32,250	⑨法令上の規制等	工業 (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						
	1.2:1	工場	大工場等が国道沿いに集積する工場地域	北東11.5m国道、三方路	水道 下水	垂井 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 800 m、南 180 m、北 0 m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 160.0 m、規模 32,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	国道沿いに大規模工場が散在する地域	街路	1.5m国道	交通施設	垂井駅西方 1.1km	法令 規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いに位置することから利便性が高く用途の多様性やICへのアクセスも比較的良好なことから、地価は安定的に推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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	比準価格	19,600 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	同一需給圏の範囲は岐阜県全域の内陸型工業地域で、特に価格牽連性が強いのは西濃地域一帯の工業地域。需要者は資本力を有する法人で同一需給圏の内外を問わない。高速交通網の整備に伴う広域アクセスの充実や行政と連携した企業誘致等の成果により物流拠点となり得る高速IC周辺は潜在的な需要が高まっており、岐阜県内の工場立地件数は堅調である。工業地の取引価格は幅があり画地規模や個別の事情等様々であるため中心価格帯は見いだせない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は西濃圏域の自用の工場用地の取得を目的とした法人取引を中心に採用しており工業地の需給動向を反映した価格が得られたと思料する。当該地域は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っておらず、適正な賃料水準の把握も困難なため収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を採用するが、周辺の工場適地の価格水準に留意するとともに標準地との検討も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) 規準とした公示価格	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 +0.5 交通 -3.0 環境 +31.0 行政 +2.0 その他 0.0
	本巢 9-1		[100] 100	100 [103.0]	100 [130.3]	[103.0] 100	19,600					
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] eコマース市場の拡大に伴い、物流施設適地の潜在的な需要も高まり、岐阜県は工場立地件数・面積ともに全国上位を維持している。 [地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	19,600 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/㎡										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間	%								