

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
土岐（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	土岐（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	向川原 毅彦	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	土岐市泉が丘町6丁目94番				②地積 (㎡)	246	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) 1 低専 (50, 80)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の多い住宅団地 (泉北団地)	南6m市道	水道 ガス 下水	土岐市 2.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 80 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	土岐市駅 北西方 2.9km	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 +7.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 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	同一需給圏は土岐市内の既成住宅団地を中心に、新興住宅団地及び周辺の住宅地域も含む。主たる需要者は一次取得者である個人が中心である。市街地北部の丘陵地に開発された熟成した住宅団地で空家も比較的少ないことから、今後需給は緩やかに持ち直しつつあると思料されるものの、未だ弱さも残る。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 650 万円前後、新築戸建で 2,000 万円前後となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅団地であり、アパート等の収益物件は皆無で、賃貸用建物の想定自体に現実的妥当性が認められないため、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、類似の住宅団地の取引事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。よって比準価格を採用し指定基準地からの検討等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 土岐 - 3	[99.2] 100	100 [102.0]	100 [127.9]	[107.0] 100	29,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +10.0 交通 +14.0 行政 +2.0 その他 0.0			
(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 0.0	地域要因	街路 -0.5
	土岐 - 4	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [143.8]	[107.0] 100	29,200	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +6.5 環境 +33.0 行政 +2.0 その他 0.0			
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向、土地取引件数はやや改善したものの低い水準にある。商業、工業共に旧態からの変容が現れつつある。						
	前年標準価格 29,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		② 変動率									
公示価格 円/㎡		年間 -1.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
土岐（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 土岐（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 table with multiple 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) 鑑定評価方式等の適用, (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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
土岐（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	土岐（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	4,040,000 円	1㎡当たりの価格	9,650 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	土岐市鶴里町柿野字仲田 1 2 4 5 番 2 外				②地積 (㎡)	419	⑨法令上の規制等	(都) (60, 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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 160 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	鶴里支所周辺の住宅地域	街路	基準方位 北 4.7 m 県道	交通施設	J R 中央本線土岐市駅 南東 14.1 km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落を主体とした住宅地域で、鶴里町中心部周辺地域に存する。地域特性から地縁的選好性が強い地域で大きな変化は見込めない。地価は、今後もやや下落基調での推移を予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-2.0	方位	0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,650 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、土岐市南部の鶴里町・曾木町の旧集落を中心に肥田町・駄知町、さらには下石町・妻木町の一部に瑞浪市の一部を含めた住宅系の地域を把握する。需要者層は市内在住者等で世帯分離や買換えを目的とした地縁的選好性の高い勤労者層・自営業者が中心である。最多価格帯は更地で 200 万～300 万円、土地・新築建物一体で 1800 万～2000 万円程度と見られる。													
(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、土岐市南部及び隣接市の既存集落のほか、同一需給圏内で比較的規範性の高い既存市街地も含めて広域的に収集した事例を選択して求めたもので、その代替性において難のない価格である。一方、収益価格は近隣地域が農家集落を主体としており、賃貸住宅が殆ど見受けられない地域であるため、適用を断念した。したがって、比準価格を標準に、表記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	地域要因	街路				
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			交通	環境	交通				
(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	画地	行政	環境				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			行政	その他	行政				
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅がやや縮小傾向で推移している。										
	前年標準価格 円/㎡			[地域要因] 既存の家屋が散在し、隣接して多くの農地が残存する地域である。地域動向について特記すべきものはない。										
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。										
②変動率		年間 %	半年間 %											

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
土岐（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	土岐（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	土岐市肥田浅野双葉町2丁目8番2				②地積 (㎡)	180	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの、熟成途上の住宅地域	街路	基準方位 北 5.5 m 市道	交通施設	土岐市駅 東 1.7km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	区画整理が完了して街路も整備された地域であり、農地も残るが、戸建住宅等の住宅系利用を中心に徐々にではあるが宅地化が見受けられる。地価水準は、下落率は縮小傾向にあり落ち着いた推移が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	15,700 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	同一需給圏は土岐市駅を同心円とする生活利便性に優る住宅地域である。需要者は、本市居住の 30 代を主体とする一次取得者が中心。市場の特性としては、土岐市中心部に近接し、地縁性に拘らない新興住宅が多く見られる住宅地域である。利便性及び住環境等も良好なことから需給は安定しており、当分の間市場は大きな変化なく推移するものと予測される。土地は 800 万円程度、新築の戸建物件は 2800 万円程度が需給の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実需に基づく実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、H25 年 1 月 1 日公示価格との関連も検証しつつ鑑定評価額を表記の通り決定した。									
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 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 +2.5
	標準地番号 土岐 -1	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [118.0]	[102.0] / 100	39,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +9.0	交通 +5.6
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +2.5
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 +9.0	交通 +5.6
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の			[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅がやや縮小傾向で推移している。				
	前年標準価格 40,100 円/㎡					[地域要因] 周辺で開発された新興住宅団地の分譲価格との代替性が見られる。				
	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					[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。				
	標準地番号	公示価格								
	②変動率	年間 -0.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
土岐（県） - 5 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 土岐（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝哲郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, etc.), (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 the subject standard land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of appraisal 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 of estimated price and reasons for determination), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price of subject standard land).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
土岐（県） - 6 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 土岐（県）, - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 table with multiple rows and columns detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
土岐（県） - 7 宅地-1

基準地番号	土岐（県）	- 7	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,870,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	土岐市土岐口南町3丁目8番				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60,200)					
	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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	低層住宅地・低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	基準方位 北 7 m 市道	交通	土岐市駅 南 3.3km	法令	(都)準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整理の完了した地域であるが、周辺地域における取引は少なく、熟成速度は穏やかである。住環境が比較的良好で、有効需要も高いが、地価水準はやや弱含み基調で推移している。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 円/㎡		(6) 市場の特性	同一需給圏は土岐市駅を中心とする比較的生活利便性が高い普通住宅地の範囲である。土地区画整理が完了した新興の住宅地域であるが需要者の中心は市内居住者が殆どで、大規模住宅団地との強い競合関係が認められる。市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で 800 万円前後、分譲住宅は 2800 万円前後が中心価格帯となっている。								
	収益還元法	収益価格	17,600 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、指定基準地並びに公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。													
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0				
	公示価格	[99.2 / 100]	100 / [100]	100 / [108.0]	[100 / 100]	33,300	標準化補正	交通 +18.6	環境 -8.0	行政 0.0				
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5				
	前年指定基準地の価格	[99.8 / 100]	100 / [100]	100 / [121.0]	[100 / 100]	33,100	標準化補正	交通 +24.1	環境 -1.0	行政 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅がやや縮小傾向で推移している。										
	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	③ 価格形成要因の		[地域要因] 戸建一般住宅等の新・改築等が、散見される程度でとくに大きな変動は見られない。										
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。										

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
土岐（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 土岐（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝哲郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 reasoning table with multiple rows and columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 変動状況, ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 変動状況, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 年間 -1.2%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
土岐（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	土岐（県）	9 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝哲郎	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	141,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	土岐市泉北山町10丁目7番				②地積 (㎡)	6,370	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60,200)		
	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		(その他)			
	2:1	倉庫兼事務所 S2	物流倉庫が多いほか、工場等の混在する地域	東13m市道	水道	土岐市 5.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層工場または倉庫敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	13m市道	交通施設	土岐市駅 北 5.3km	法令規制	(都)準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	陶器に特化した卸売団地で、卸店舗・倉庫のほか一部に工場や物流施設も介在した商工一体型の性格を有し、今後もほぼ現状のまま推移すると予測する。地価は、今後もやや下落基調を示すものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層工場または倉庫敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 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、中規模の倉庫・工場を中心とした土岐市の工業系地域に一部隣接市またはその周辺の工業地域を含む。需要者は比較的規模の大きな画地を求める物流業者・製造業者が中心である。最多価格帯は、規模にもよるが更地で8000万～1億5000万円、土地・既設建物一体で1億～1億8000万円と推定される。										
(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、規範性のある工業地域の大规模画地を中心に収集した事例を採用して試算した価格で、信頼のおけるものである。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内に工場・倉庫等に関する適切な賃貸事例がないため適用を断念した。したがって、本件評価では、比準価格を重視し、今後の地価動向や工業地の市場滞留の状況を踏まえ、収益性にも配慮しつつ、類似する標準地との検討も行い、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.3
	多治見 9-1	[99.3]	100	100	[100]	22,100		街路 0.0	交通 +12.4		
(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	交通 0.0	地域要因	交通 +12.4
	-	[]	100	100	[]			環境 0.0	環境 +14.2		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的要因] 高速道路インターや駅の周辺など、交通アクセスに恵まれた地域の土地需要が堅調である。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	22,700 円/㎡		[地域要因]	陶器卸売・流通団地として熟成しており、大きな変化は見られない。				
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<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 -2.2 %	半年間 %								