

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
各務原（県） - 1 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 各務原（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, 水野 恩, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,000 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地. Includes ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table (2) 近隣地域. Includes 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 (3) 最有効使用の判定. Includes ④対象基準地の個別的要因, ⑤鑑定評価方式等の適用.

Table (6) 市場の特性. Description of market characteristics and price bands.

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table (8) 公示価格. Includes 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.

Table (9) 指定基準地. Includes 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, ⑦内訳.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
各務原（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（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 深貝哲郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,200 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, 40,000 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, 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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of 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 prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 prices).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
各務原（県） - 3 宅地-1

基準地番号	各務原（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	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,900 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]	33,000 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	各務原市川島緑町1丁目86番				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	1 中専 (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 70 m、西 150 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡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、6 m 市道	交通施設	木曾川駅 北東 4.8km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
(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	40,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	13,900 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	同一需給圏の範囲としては旧川島町を主体とする各務原市南部地区を中心に、隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含んでいる。需要層は30才代に代表される1次取得者層が過半を占めるが、周辺には中規模開発地での分譲も目立っており、供給は過剰気味であるのに加えて、需要は軟調、需給関係は総じて弱い。市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で600～900万円前後、分譲住宅は2800万円前後が中心的な価格帯となっている。									
(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中小規模のものが多く見ら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た比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、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 <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 +3.3
	標準地番号 各務原 -11	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [89.3]	[100] / 100	41,000	標準化補正	交通 0.0	環境 -12.0	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
	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	交通
(10) 対象基準地の前	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			[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。地価は全般的には下落幅が縮小傾向で推移。				
	前年標準価格 41,900 円/㎡					[地域要因] 街区が整然とした住宅地域で、空閑地も比較的多く、総じて供給過剰気味。特記すべき変動要因は認められない。				
	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] 個別的要因の変動は認められない。				
標準地番号	-									
公示価格	円/㎡									
②変動率	年間 -2.4 %	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
各務原（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	各務原（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	水野 恩 印
-----------	--------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	--------

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,900 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 11日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	各務原市緑苑南1丁目62番				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)		
	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)				
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い住宅団地（緑苑団地）	北6m市道	水道 ガス 下水	鶴沼 1.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 17.0m、規模 240㎡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 6m市道	交通施設	鶴沼駅 北 1.9km	法令規制	1低専 (50,80)		
	⑤地域要因の将来予測	住環境良好な大型住宅団地である。ほぼ熟成しており、今後も安定的に推移するものと予測される。愛知県への通勤者等の需要が多く、高齢化も進んでおり、地価も下落傾向が見受けられる。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	55,900 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、主として鶴沼地区北部の丘陵地に開発された大型住宅団地群である。需要者の中心は、各務原市内を主体に周辺市町、名古屋周辺に就労する勤労者が主体と推定される。ほぼ熟成した団地で人気はあるが供給は限られている。市場の中心となる価格帯は、更地60坪程度で120万円程度、戸建住宅で、300万円から400万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、規模が60坪から70坪程度の画地が多い大型住宅団地（緑苑団地）である。戸建ての賃貸借市場が未成熟の地域であり、やむを得ず収益価格の試算を断念した。自用目的の取引が中心であり、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格の標準とした	① <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	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
	各務原（県） - 10	[99.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [122.6]	[100] / 100	55,600			0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	0.0 +25.2 -4.0 +2.0 0.0 0.0	
(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] 航空機産業等が比較的堅調、高齢化率微増、人口・土地取引件数共横這い傾向。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。						
	前年標準価格 56,500 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 通勤に便利な大型住宅団地である。駅に近く、平坦な地域が特に人気が高い。						
	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		⑤個別的要因		[個別的要因] 特にない。						
	標準地番号	-	②変動率								
	公示価格	円/㎡	年間	-1.1%	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
各務原（県） - 5 宅地-1

基準地番号	各務原（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 北川 彰	印
-------	------------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	49,600 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	各務原市尾崎南町3丁目65番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)
	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 300 m、西 70 m、南 150 m、北 70 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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 正方形							
	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	名鉄各務原市役所前 北西 4.7km	法令規制	1 低専 (50, 80)
(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	49,600 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、各務原市西部の住宅団地及び新興並びに既存住宅地域である。需要者の中心は、各務原市及び岐阜市東部居住又は就労する 30 から 40 代前半の 1 次取得者層が大半を占める。地域市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で 1 2 0 0 万円前後、分譲住宅は 3 0 0 0 万円前後が中心的な価格帯となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似団地内等のものであり、妥当性あるものと判断される。また、戸建て賃貸市場は極めて未成熟の状態にあること等から収益価格は求めることができなかった。従って、本評価においては取引の実態を反映し相対的に規範性が高い比準価格を標準として、不動産の市場性等のリスクも勘案し、代表標準地との価格の均衡も考慮して、鑑定評価額を表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 <input type="checkbox"/>	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 0.0
	標準地番号 各務原 - 5	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [136.9]	[100 / 100]	49,800	標準化補正	交通 +22.0	環境 +10.0
(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 0.0
	各務原 - 10	[99.9 / 100]	100 [101.0]	100 [136.9]	[100 / 100]	49,800	標準化補正	交通 +22.0	環境 +10.0
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しつつあるが、地価はやや下落基調で推移。					
	前年標準価格 50,100 円/㎡			[地域要因] 特にない。					
	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] 個別的要因の変動は認められない。					
標準地番号 公示価格 円/㎡									
②変動率	年間 -1.0 %	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
各務原（県） - 6 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（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 北川 彰, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,830,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,100 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 17 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 48,000 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, (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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市蘇原花園町4丁目2番5, ②地積 (㎡), 147, ⑨法令上の規制等, 1 中専 (60, 200), ③形状, 1:1, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南5m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 ガス 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 各務原市役所前 1.3km, (その他)

Table with 5 columns: (2) ①範囲, 東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 200 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 特にない, 街路, 基準方位 北 5 m市道, 交通 名鉄各務原市役所前駅 北東 1.3km, 法令 1 中専 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 一般住宅を主体とする普通住宅地域である。現状を維持し安定的に推移している。戸建住宅地の需要は堅調で、周辺の商業施設も整備されつつあり、地価はほぼ横這いを保っている。

Table with 4 columns: (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 +3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 60,100 円/㎡, 収益還元法 収益価格 17,800 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、各務原市中西部地区の利便性の良好な既成住宅地域である。需要者は、当市居住の30代を主体とする一次所得者が中心で、市外からの転入者は少ない。当市中央部の熟成した既成住宅地であり、ミニ開発住宅地等の供給も多いが、需給も安定しており、地価は安定的に推移するものと予測される。地域の取引は、土地のみでは1,000万円～1,300万円程度、新築の戸建物件は3300万円程度が需給の中心となっている。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建を中心とする住宅地域で、自用のための取引が大半である。賃貸マンション等も見られるが、遊休地活用・節税対策に依るものが大半で、投資効率は総じて低い。売主主導でやや高めの取引が見られるミニ開発住宅地の動向に留意し、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として収益価格は参考止め、代表標準地との価格均衡に留意して表記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) ① 代表標準地 標準地番号, 各務原 -5, ② 時点修正, [100/100], ③ 標準化補正, 100 [101.0], ④ 地域要因の比較, 100 [116.7], ⑤ 個別的要因の比較, [103.0/100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 60,100, ⑦ 内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) ① 指定基準地番号, 各務原 -10, ② 時点修正, [99.9/100], ③ 標準化補正, 100 [101.0], ④ 地域要因の比較, 100 [116.7], ⑤ 個別的要因の比較, [103.0/100], ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 60,100, ⑦ 内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) ①-1 対象基準地の検討, 前年標準価格 60,100 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, 標準地番号 -, ② 変動率, 年間 0%, 半年間 %, ③ 価格形成要因, [一般的要因] 景気は緩やかに回復しつつある。地価はほぼ横這いでの推移に変化しつつある。 [地域要因] 北西方の「ロックタウン」周辺で道路整備、店舗進出が進み、利便性が増加している。 [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
各務原（県） - 7 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（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 山村 寛, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,400 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 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 43,000 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 table with 8 rows: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of 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 justification), (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前 (Previous year's price and other factors)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
各務原（県） - 8 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（県）, - 8, 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, 9,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,500 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 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 31,000 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 including: (1) 基準地, (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 17 日 提出
各務原（県） - 9 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（県）, - 9, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,200 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 15 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

Table with 3 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市蘇原清住町3丁目5番, ②地積(m²), 208, ⑨法令上の規制等, 1 中専 (60, 200), ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が多い住宅団地 (各務原住宅団地), ⑥接面道路の状況, 南6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 ガス 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 蘇原 3.1km, (その他)

Table with 3 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡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, 基準方位北、6 m市道, 交通施設, 蘇原駅 北 3.1km, 法令規制, 1 中専 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 成熟した中規模住宅団地で、特に大きな変化はないと見られる。代替関係となる他の住宅地と比較し、やや利便性が劣り、郊外の住宅地への需要が減少していることから、地価は下落傾向が続くと予測する。

Table with 3 columns: (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 43,200 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、蘇原・那加・鶯沼地区の団地群のほか、蘇原・鶯沼地区北部郊外型住宅地域である。近隣地域のような郊外の利便性の劣る住宅地域は、需要が弱い。さらに、低価格の分譲住宅の販売等により、中古住宅の値下げ圧力も加わって、地価は下落傾向が続いている。中心価格帯は、更地で800万～1,000万程度である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建て住宅団地で自用目的での取引が大半である。比準価格は、同一団地内の事例のほか、代替関係にある住宅団地等の取引事例から試算しており信頼性は高い。なお、当該団地内においては、転勤等による賃貸はあるものの、規範性のある賃貸事例は殆ど無く、収益還元法の適用が困難であった。比準価格を採用し収益価格の考え方を参酌し、代表標準地との価格均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 8 columns: (8)公示価格, ①代表標準地, 各務原 -5, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, 100/[101.0], ④地域要因の比較, 100/[169.4], ⑤個別的要因の比較, [107.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 43,000, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 +27.4, 環境 +33.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 8 columns: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 3 columns: (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, 前年標準価格 43,800 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -1.4%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 平成5年から人口の社会動態減少が始まり、人口は平成21年にピークに減少が続いている。 [地域要因] 代替関係にある住宅地の供給は多く、利便性のやや劣る近隣地域は、地価下落が続いている。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
各務原（県） - 10 宅地-1

基準地 番号	各務原（県）	- 10	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	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,800 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]	55,000 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		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	各務原市蘇原沢上町2丁目61番2				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	1 中専 (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 100 m			②標準的使用	低層住宅敷地					
	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 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	基準方位北、6 m市道	交通施設	六軒駅北 600m	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	駅前中央通りに近接し、店舗等も介在する住宅地域であるが、今後は徐々に住宅地域に純化していくものと予測する。地価は、今後ほぼ横ばいに向かうものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	70,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,200 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、各務原市蘇原地区のほか、那加・鵜沼地区も含めた既成市街地と一部の新興住宅地域である。需要者は市内及び隣接市のほか、名古屋市への通勤者などが中心で既成市街地での買換えのほか、新規分譲による住宅需要も見られる。最高価格帯は更地で1400～1700万、土地建物一体で2900～3200万円と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比較的豊富な取引事例の中から、規範性のあるものを選択して試算した比準価格を重視し、共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格は想定要因が多いため参酌するに留め、本基準地が指定基準地及び代表標準地であることも勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 各務原 -5					68,800		街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	環境 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	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							その他 0.0	標準化補正	街路 0.0	地域要因
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 比較的堅調な製造業が立地するとともに市街地周辺の住宅開発が活発で、土地需要は根強い。							
	前年標準価格 68,900 円/㎡			[地域要因] 駅前商業地域に近接し、特に大きな変化はないが、住宅地域に純化する傾向も見られる。							
	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 checked="" 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 各務原 -5										
	公示価格 68,800 円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.1%	半年間 0%								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
各務原（県） - 11 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（県）, - 11, 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, 7,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 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, 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 table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of 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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
各務原（県） - 12 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 各務原（県）, - 12, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 恩 印

Table with columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,300 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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, [平成 25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

Table (1) 基準地. Includes ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

Table (2) 近隣地域. Includes ①範囲, 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 (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

Table (6) 市場の特性. 同一需給圏は、各務原市東部の鶴沼地区を中心に鶴沼・蘇原地区を中心に市内全域の市街化調整区域内の住宅地域で、市場参加者は地縁的選好性が高い農家の2、3男の住宅用地のほか、旧既存宅地等を求める勤労者層が公共公益施設を目的とした需要者に限定される。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. 比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した比準価格を重視するとともに、規範性の高い標準地との検討を行ったうえで、今後の地価動向予測も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table (8) 公示価格. Includes 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table (9) 指定基準地からの検討. Includes 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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等. Includes ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
各務原（県） - 13 宅地-1

基準地 番号	各務原（県）	- 13	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	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 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]	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	各務原市川島笠田町4丁目4番3番				②地積 (㎡)	468	⑨法令上の規制等	「調区」(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 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 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、5.7 m 市道	交通施設	木曾川駅 北東 5.1 km	法令規制	「調区」(60,200)							
(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	28,200 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	同一需給圏は旧川島町を中心とする各務原市南部及び西部を中心に市内全域の市街化調整区域内の住宅地域一帯。なお、隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含んでいる。需要層は30才代に代表される1次取得者層が過半を占めるが、市街化調整区域であることから需給関係は地縁性も強く、軟弱である。土地の取引水準は概ね27,000～29,000円/㎡程度が需要の中心になっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	「既存宅地制度の廃止に伴う規制強化」により市街化調整区域内での共同住宅建設については事実上困難になったので、収益還元法は非適用とした。従って、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準とし、公示価格並びに指定基準地標準価格との価格均衡を考量のうえ、鑑定評価額を表記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	各務原 - 17	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,300	⑦内訳	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 0.0 交通 +1.0 環境 +2.1 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,500 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	各務原 - 3	②時点修正	[97.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [145.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,100	⑦内訳	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 +0.3 交通 +5.3 環境 +2.0 行政 +35.2 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,900 円/㎡														
(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 前年標準価格 29,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 「調・区」内の住宅地市場は、土地利用規制の強化・厳格化に伴い、新たな開発展開は望まず、タイトな状況である。 [地域要因] 静態的な既存集落内の住宅地域で変動要因は特に認められない。 [個別的要因] 個別的要因の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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			②変動率	年間 -2.8 %	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
各務原（県） 5 - 1 宅地-1

基準地 番号	各務原（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	水野 恩 印
-----------	--------	-------	-----	-----	------------	------	----	--------	--------

鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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 11 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	各務原市那加本町10番外				②地積 (㎡)	227	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 35 m、西 20 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	店舗併用住宅地					
	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	特記すべき事項はない		街路	16 m市道	交通施設	那加駅南 170m	法令規制	商業 (80,400) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	既成の駅前商業地としてほぼ現状のまま推移すると予測される。地価水準は、商業地としての需要は限定的であり、住宅地とのバランスから下げ止まりに近づくと思われる。									
(3) 最有効使用の判定	店舗併用共同住宅地					(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	76,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,200 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、那加・六軒・名電各務原の各駅前商店街のほか、国道21号・いちよう通りなどの路線沿いの商業地域と判断する。需要者層は地元の店舗経営者、テナントビルオーナー、チェーン店を展開する店舗経営者等であるが店舗用地としての需要は少ない。最高価格帯は、規模にもよるが更地の場合は2000万円～3000万円、土地・既設建物一体で3000万円～4000万円程度と推定される。										
(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、市内の商業地域の事例は（需要も含め）、極めて僅少であり、やや古い事例・遠方の事例も採用した。取引事例から規範性のあるものを選択して求めたもので、信頼のおける試算価格である。店舗・事務所兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格は、想定要因が多いため比準価格を重視し収益価格をも勘案し、規範性のある標準地との検討も踏まえ、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 -0.5
	標準地番号 各務原 5-1					74,300		交通 0.0	交通 +6.7		
(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 +7.0	行政 -4.8	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 航空機産業等が比較的堅調、高齢化率微増、人口・土地取引件数共横這い傾向。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。							
	前年標準価格 74,700 円/㎡			[地域要因] 既成の駅前商業地域であるが、大規模量販店「イオン」の進出により顧客の分散化が見られる。							
	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。							
	②変動率	年間 -0.3 %	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
各務原（県） 5-2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（県）, 5-2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 恩 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 86,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,000 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 11日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 65,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 4日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市鵜沼西町1丁目420番1, ②地積(m²), 1,143, ⑨法令上の規制等, 近商(80,200), 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)(90,200)

Table with 2 columns: (2) ①範囲, 東 350m、西 280m、南 80m、北 50m, ②標準的使用, 低層店舗地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 20.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 2.5m国道, 交通 鵜沼駅北西 450m, 法令 近商(90,200), ⑤地域要因の将来予測, 各務原市東部の、沿道サービス業を中心とする熟成した路線商業地域である。背後に大規模住宅団地を控え、比較的安定的な需要が見られる。地価は下げ止まり基調にあると予測する。

Table with 2 columns: (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, 二方路 +2.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 77,500 円/㎡, 収益還元法 収益価格 24,700 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏の範囲は、各務原市全域の幹線道路沿い地域である。当該国道21号沿い地域は、国道を利用する顧客だけでなく、背後に多くの住宅団地を控えており、これらの顧客を対象とした飲食店舗等も多く見られ一定の需要が見込まれる。また、土地改良事業が施行されており、画地も整然としており、中小規模の店舗の進出も比較的容易である。取引は、定期借地、保証金方式による建物賃貸が中心で、売買は低調である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 既述の通り幹線道路沿いの取引事例は極めて僅少で、取引事例は広範囲かつやや古いものも収集したが概ねバランスが取れた価格が求め得た。収益価格は、近隣地域が店舗の一棟貸しが多く、業種、業態によるバラツキが多くやや規範性に欠ける。以上から比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、類似の指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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, 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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 各務原（県） 5-1, 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

Table with 3 columns: (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変動率, 年間 -0.7%, 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
各務原（県） 5 - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 各務原（県）, 5 - 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 深貝哲郎, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 56,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 99,300 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 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 77,000 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, 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

Main evaluation reasoning 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 type, etc.), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison methods, etc.), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地 (Designated standard land details), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year standard price details)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
各務原（県） 9-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 各務原（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 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 269,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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 15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, 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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市テクノプラザ1丁目15番, ②地積(㎡), 8,224, ⑨法令上の規制等, 工業(60,200), ③形状, 1.5:1, ④敷地の利用の現況, 事務所 S2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模事務所等が建ち並ぶ工業団地, ⑥接面道路の状況, 東8m市道、北側道, ⑦供給処理施設状況, 水道ガス, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 蘇原 3.8km, (その他)(70,200)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 250m、西 50m、南 50m、北 300m, ②標準的使用, 中規模事務所, ③標準的画地の形状等, 間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡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, 8m市道, 交通施設, 蘇原駅 北東 3.8km, 法令規制, 工業(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域は、岐阜県土地開発公社が開発した工業団地である。市内の主力産業の輸送用機械は比較的好調で、テクノプラザⅢも徐々に売却が進んでいる。地価は、競合工場地の比較等から弱含みに推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 中規模事務所, (4) 対象基準地の個別的要因, 角地 +3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 32,700 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 対象不動産の同一需給圏の範囲は、各務原市内の工業団地を中心に、東海環状自動車道沿線の工業団地等広範囲である。需要者は、輸送機械関連企業が中心で、県外企業他県内企業の工場移転等も見られる。取引される価格帯は、税制優遇措置等の影響や個別性を反映してまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。

Table with 2 columns: (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、市内の工場地事例のほか広域的に収集し試算した。収益価格は、各務原市において、賃貸工場、貸倉庫は、自用の建物からの転用が殆どであり、新築を想定した収益体系に適用不可能であった。現下の経済状況及びいわゆる「アベノミクス」の効果等を参酌し、類似する工業地の標準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, ①代表標準地 各務原 9-1, ②時点修正, [100/100], ③標準化補正, 100/[102.0], ④地域要因の比較, 100/[92.9], ⑤個別的要因の比較, [103.0/100], ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), 32,800, ⑦内訳, 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, 地域要因, 街路 +4.4, 交通 +23.6, 環境 -28.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 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, ③変動状況, 変動率 年間 -1.2%, 半年間 %