

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 17 日 提出
笠松 (県) - 1 宅地-1

Table with 9 columns: 基準地番号, 笠松 (県), - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小島正三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,000 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 9 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 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 9 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 (8) 公示価格としての標準地番号, 岐南 -2, 公示価格 54,100 円/㎡, 修正 [98.5/100], 補正 100 [103.0], 比較 100 [93.6], 比較 [101.0/100], 規準価格 (円/㎡) 55,800, 内訳: 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

Table (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 円/㎡, 修正 [], 補正 100 [], 比較 100 [], 比較 [], 規準価格 (円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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 58,000 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 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
笠松（県） - 2 宅地-1

基準地番号	笠松（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	6,520,000 円	1㎡当たりの価格	49,400 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 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	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		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	羽島郡笠松町長池字松ケ枝 5 7 2 番 3				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	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 100 m、西 0 m、南 100 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 8.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 140 ㎡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、5.5 m 町道	交通施設	柳津駅南東 1.8 km	法令規制	1 住居 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(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	49,400 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	同一需給圏の範囲は、当町の郊外住宅地域全域及び隣接の岐南町及び旧柳津町の住宅地域を含む。需要者の属性は 30 代～40 代の一次取得層が中心と判断される。市場の需給動向は総じてやや弱含みである。需要の中心価格帯は、土地は 500 万～800 万円前後、新築戸建住宅は 2,000 万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は小規模画地の戸建住宅地につき、収益還元法は賃貸共同住宅の想定に合理性を欠くため適用を断念した。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、当該地域における住宅地の需給動向を考慮の上、代表標準地からの検討を踏まえ、上記の通り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 <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 +1.5
	岐阜南 -2	[98.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [105.2]	[100] / 100	49,200		交通 0.0	交通 -0.3		
(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 +4.0	行政 0.0	行政 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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 <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] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。							
	前年標準価格 50,200 円/㎡			[地域要因] 特段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			[個別的要因] 前面道路が拡幅された。							
② 変動率	年間 -1.6 %	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
笠松（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 笠松（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小島正三, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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 9 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

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 (8) 公示価格: 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ③ 変動状況, ② 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
 笠松（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	笠松（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	39,400,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 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 9 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	47,000 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	羽島郡笠松町字美笠通 2 丁目 2 1 番外				②地積 (㎡)	626	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	近商 (80,200) 準防				
	1:1.2	店舗 S 2	小売店舗、事務所のほか一般住宅も散見される路線商業地域	北西16m県道、南西側道	水道ガス下水	西笠松 250m	(その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 300 m、北 150 m		②標準的使用	低層店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m県道	交通施設	西笠松駅 北西 250m	法令規制	近商 (80,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	衰退的路線商業地域であり、ここしばらくの間は弱含み続落基調で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,400 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	同一需給圏は笠松町、旧柳津町、岐阜市南部の郊外の路線商業地域の圏域である。需要者は笠松町内の法人が大半で、飲食関連の店舗を目的とした需要者が中心であるが、衰退傾向にあるため需要は弱い。取引される価格帯は立地条件等により様々であり、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	テナントビル、自用の店舗が混在しているが、賃貸物件の取引は皆無に近く、自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.6 交通 -3.0 環境 0.0 行政 +7.2 その他 0.0
	公示価格	[98.8] 100	100 [100]	100 [99.2]	[105.0] 100	64,300					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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		[一般的要因] 景気は、円高是正とデフレ早期脱却等の財政運営により持ち直しており、地価もしばらくの間は回復基調で推移するものと予想される。						
	前年標準価格	64,500 円/㎡		[地域要因]	商業中心が当町及び隣接市町内の大型店周辺に移行しており、衰退傾向にある。						
	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]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-2.3 %	半年間	%						