

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
垂井（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 垂井（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 34,700 円/m²

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, 26,000 円/m², (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 2 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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 不破郡垂井町表佐字童子 9 8 9 番 1, ②地積 (m²), 462, ⑨法令上の規制等, 1 住居 (60, 200), ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅 W 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模の農家住宅のほか一般住宅も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 西 4.5m 町道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 垂井 2.3km, (その他) (60, 180)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 150 m、西 100 m、南 130 m、北 30 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 26.0 m、規模 400 m²程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 旧来からの住宅地域, 街路 基準方位 北 4.5 m 町道, 交通 垂井駅 南東 2.3km, 法令 1 住居 (60, 180), ⑤地域要因の将来予測, 旧来からの住宅地域で、地縁血縁関係を中心とした狭い範囲で需給が完結する傾向がある。地域要因の変化が乏しいためしばらくは現状を維持するものと予測する。

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 0.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 34,700 円/m², 収益還元法 収益価格 / 円/m², 原価法 積算価格 / 円/m², 開発法 開発法による価格 / 円/m²

(6) 市場の特性: 同一需給圏は垂井町内の旧来からの住宅地域である。需要者の中心は、近隣住民及びその関係者が大半を占めており圏外からの新規転入者は少ない。当町内では一部ミニ開発等による宅地供給も見られるが、旧来からの集落内においては地域要因に変化はなく取引件数も少ない。取引価格は土地で 1 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 9 0 0 万円程度が上限である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域には一部アパート等も所在するが、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。本件においては、購入層がエンドユーザーの戸建住宅を中心とする地域であるため、比準価格を妥当と判断し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, 垂井 - 1, ②時点修正, [99.5 / 100], ③標準化補正, 100 / [102.0], ④地域要因の比較, 100 / [120.4], ⑤個別的要因の比較, [100 / 100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/m²), 34,500, ⑦内訳, 標準化補正, 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 +3.5, 交通 +3.9, 環境 +12.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 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/m²), 前年指定基準地の価格 円/m², 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 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 35,700 円/m², 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/m², ②変動率, 年間 -2.8%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 平成 25 年に入ってから、景気の回復、消費税増税前の駆け込み需要等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。 [地域要因] 全般的な景気の回復は見られるが、都市部外縁の旧来からの住宅地域で、地域要因の変化に乏しく特段の変動要因はない。 [個別的要因] 特になし

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
垂井（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 垂井（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,400 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, 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, 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 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 (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 prices), and (3) 変動状況 (Change status).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
垂井（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 垂井（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,800 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, 34,000 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, 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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood, Standard Use, 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 Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 and Verification of Estimated Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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前年標準価格 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
垂井（県） 5-1 宅地-1

基準地 番号	垂井（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 荒山徳統	印
鑑定評価額	9,090,000 円			1㎡当たりの価格			54,100 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 16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 3日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	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	商業 (80,400) 準防		
	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	垂井 100m	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	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	特にない	街路	8m町道	交通施設	垂井駅 北方 100m	法令規制	商業 (80,400) 準防		
(3) 最有効使用の判定	2階建の店舗住宅併用地				(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	基準価格	54,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,000 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内商業地域及び商住混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者が中心で圏域外からの転入は少ない。JR垂井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が流出しており繁華性が減退傾向にある。当該傾向を反映して取引事例自体が少数であるため需要の中心となる価格帯を把握することは非常に困難であるが土地のみ坪当たり15～20万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における取引は自己用店舗経営目的が中心で収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって基準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討も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	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	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
	公示価格 円/㎡	[] / 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対象基準地の標準価格 (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
	神戸 5-1	[97.7] / 100	100 []	100 []	[100] / 100	54,000					
(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 55,800 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 景気回復に向けての期待感はあるが海外景気や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感は未だ拭えない状況にある。				
	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		標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 郊外型大規模複合店舗等への顧客の流出に基づく繁華性の減退傾向は依然として続いている。				
	②変動率		年間 -3.0%	半年間 %			[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 18日 提出
垂井（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	垂井（県） 9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 荒山徳統	印
鑑定評価額	1,340,000,000 円			1㎡当たりの価格		20,200 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 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	16,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3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	不破郡垂井町字中野630番1外				②地積 (㎡)	66,389	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	工業 (60,200)				
	1.5:1	工場	大工場等が国道沿いに集積する工業地域	北9m国道、三方路	水道	垂井 2.1km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 600m、西 400m、南 0m、北 0m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 250.0m、奥行 約 200.0m、規模 50,000㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m国道	交通施設	垂井駅 西方 2.1km	法令規制	工業 (70,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は垂井町西部の国道沿いに大工場、流通センター等が集積する工業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	標準価格	20,600 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	同一需給圏は県内において大規模工場の立地が認められる工業地域を中心とする圏域。需要者は製造業、流通業等を営む法人が中心で圏域内外を問わない。景気を持ち直し傾向に基づき一部の業態では設備投資の増加及び企業収益の増益が見られるものの海外景気、為替の動向等未だ拭いきれない先行き不透明感を反映して全体としての需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯を見い出すのは困難であるが標準的規模で坪当たり5~7万円弱程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一町内において价格的な牽連性を有する取引事例が収集できなかったが広域的な観点から4事例を収集選択し採用した。当該圏域における大規模工場地は自用の工場としての利用が中心であり賃貸借市場は未熟成な状況にある。よって本件では比準価格を標準に公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえて上記のとお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	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 -1.9
	標準地番号 大垣 9-2					20,000		交通 0.0	交通 -1.1		
	公示価格 24,500 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [98.0]	100 / [126.7]	[103.0] / 100		環境 0.0	環境 +2.0			
							画地 -2.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 +28.0			
							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	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		環境	環境			
							画地	行政			
							行政	その他			
							その他				
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気回復に向けての期待感はあるが海外景気や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感は未だ拭えない状況にある。							
	前年標準価格 20,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った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] 特にない。							
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -2.9%	半年間 %								