

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 18 日 提出
神戸 (県) - 1 宅地-1

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

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (13,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,800 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 12 日), (6)路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率 (28,000 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), 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 (安八郡神戸町大字安次字白井田 1 3 6 番), ②地積 (389 ㎡), ⑨法令上の規制等 (1 住居 (60, 200)), ③形状 (1:2), 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 (一般住宅、農家住宅が散在する住宅地域), ⑥接面道路の状況 (南4m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 (北神戸 950m), (その他)

Table with 2 columns: (2) ①範囲 (東 120 m、西 30 m、南 80 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 24.0 m、規模 360 ㎡程度、形状 ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記 特にない。事項 街路 基準方位北、4 m町道; 交通 北神戸駅 東 950m; 法令 1 住居 (60, 200); 規制), ⑤地域要因の将来予測 (周辺に農地が見られる中に存する旧来からの住宅地域であり、建て替え等による住宅新築は見られるが新規転入は少ない。地域要因に格段の変化はなく、地価は弱含みで推移していくものと予測される。)

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 35,800 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: 同一需給圏は神戸町、隣接する池田町及び大垣市北部の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは町内の住宅地域である。需要者の中心は町内及び大垣市方面へ勤務する一次取得者である。町中心部ではミニ開発が散見されるが、圏外からの転入者は少なく、不動産取引は低調に推移している。土地は700~1200万円程度、新築の戸建物件は2000~2800万円程度が取引の中心である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえて、単価と総額との関連にも留意し、鑑定評価額を決定した。なお、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、共同住宅を想定することは、事業採算性、経済合理性の観点から非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地 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 池田 - 2, 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 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (①-1対象基準地の検討 (継続 新規), 前年標準価格 36,800 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, ②変動率 (年間 -2.7%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 人口減・所得低迷等より住宅市場は縮小しており、駆け込み需要も限定的で住宅地需要は全般的に弱い状況が続いている。; 地域要因: 周辺では新規分譲住宅も散見されるが、旧来からの住宅地域であり、新規転入者も少なく、地価も弱含みで推移している。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。))

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
神戸（県） 5-1 宅地-1

基準地 番号	神戸（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 片山 恵津子	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	20,700,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 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]	41,000 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						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	安八郡神戸町大字川西字大道西115番1				②地積 (㎡)	412	⑨法令上の規制等	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 30m、西 20m、南 100m、北 200m			②標準的使用	中低層店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 30.0m、規模 450㎡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	10m町道	交通施設	広神戸駅 南東 1.3km	法令規制	準工 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	店舗の立地状況等に特段の変化は認めらず、現状維持で推移するものと予測する。郊外型大型店舗への顧客流出等、商環境は厳しい状態が続いており、需要は弱含みである。																
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗住宅併用地					(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	比準価格	51,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	29,700 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	同一需給圏は神戸町及び隣接池田町、大野町、大垣市、瑞穂市、北方町等の商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人が中心で、新規参入者はほとんどない。隣接市町の郊外型大型商業施設への顧客流出傾向は続いており、売買需要は減退し、市況は弱含みである。商業地の取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため、中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は店舗、営業所、中規模工場等が見られる地域である。自用の店舗が大半で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。比準価格は神戸町及び大垣市、本巣郡北方町の事例を採用し、試算したが、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。従って、本件では、市場の実態を反映し、相対的に規範性が高い比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、類似する標準地との価格均衡をはかって、鑑定評価額を表記の如く決定した。																	
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	神戸 5-1	②時点修正	[97.8] / 100	③標準化補正	100 / [104.0]	④地域要因の比較	100 / [85.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.5 交通 +10.5 環境 -31.0 行政 +8.2 その他 0.0
	②標準地	公示価格	45,600 円/㎡															
(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	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/㎡																
(10) 対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"/>	前年標準価格		51,400 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。								
	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			代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号		-			[地域要因] 新規出店等目立った動きは認められない。商業地域間の競合関係は厳しい状態が続いている。								
②変動率			年間	-2.3%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
神戸（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	神戸（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 片山 恵津子	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	433,000,000 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]	20,000 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	安八郡神戸町大字末守字長池369番8外				②地積 (㎡)	19,515	⑨法令上の規制等	工業 (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	広神戸 450m	(その他) (70,200)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 30m、南 150m、北 150m				②標準的使用	工場地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0m、奥行 約 150.0m、規模 20,000㎡程度、形状 不整形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m町道	交通施設	広神戸駅 南西 450m	法令規制	工業 (60,200)												
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状角地	-5.0 +1.0													
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,200 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	同一需給圏は神戸町及び隣接市町を中心とする西濃地域の工業地域である。需要の中心は西濃圏域に拠点を持つ製造業、大資本を有する上場企業等である。設備投資は下げ止まりつつあるものの、工場地需要は弱含みで、地価下落傾向が続いている。取引は少なく、画地規模や個別の事情等様々であるため中心価格帯を見出すのは困難な状況である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模工場の賃貸市場を想定することが困難なため、本件では収益還元法は非適用とした。工場地の場合、土地自体の収益性よりも生産コストに関連する購入価格を重視して取引するのが通常と思われる。比準価格は不破郡垂井町、海津市、羽島市の事例を採用し、試算したが、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。本件は、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似する標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を表記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	大垣 9-2	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [106.6]	⑤個別的要因の比較	[96.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,200	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	
	⑧公示価格	24,500 円/㎡																			
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0	
	⑧前年指定基準地の価格	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 22,800円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しており、企業収益は製造業を中心に改善しており、設備投資は下げ止まりつつある。					[地域要因] 特筆すべき変動要因は見られない。					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	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 - 公示価格 円/㎡																	
	②変動率	年間	-2.6%	半年間	%																