

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
輪之内（県） - 1 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 輪之内（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 馬淵 晶江, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,900 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, 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, 1.0 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison method, 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), (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 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
輪之内（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	輪之内（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 馬淵 晶江	印
鑑定評価額	706,000,000 円		1㎡当たりの価格		14,800 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]	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	安八郡輪之内町下大樽字川原 1 5 7 番 1 外				②地積 (㎡)	47,669	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) (70,200)					
	1:1.5	倉庫 S 2	農地の中に農家住宅、一般住宅、倉庫、工場が散在する地域	北東10m町道、三方路	水道 下水	新羽島 7.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 250 m、北 0 m		②標準的使用	工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 180.0 m、奥行 約 250.0 m、規模 45,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	大垣 I C および羽島 I C へのアクセス良好な工業地域	街路	10 m 町道	交通施設	新羽島駅 南西 7.4km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は大規模工場地で、特段の変動要因もない。今後も現状を維持しつつも地価は下落傾向で推移すると予測される。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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	同一需給圏の範囲は西濃全域の工業地域で、特に価格連性が強いのは輪之内町や海津市の工業地域であり、需要者は西濃圏域に拠点を持つ製造業・物流業者が中心である。大企業と異なり、中小企業の設備投資意欲は弱く、回復は緩やかであり工業地需要は弱い。平成 24 年度は町内で工業用地の更地取引を確認したが西濃圏域でも大規模工業用地の取引は散見される程度である。よって土地取引が少なく個別の事情も介在することから中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は大規模工業地の為、画地規模に留意して西濃地域全域から事例収集を行ったが、対象基準地と同程度の事例は少ないため中規模工業地の更地事例を中心に採用した。収益還元法は当該地域を含め周辺は自己所有の工場が大半の為、適切な事例の収集が困難なことから非適用とした。よって、比準価格を採用するが、周辺住宅地の地価動向等も勘案し、標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.8 交通 +10.6 環境 +36.0 行政 -5.0 その他 0.0
	安八 9-1		[98.6] 100	100 [103.0]	100 [137.5]	[101.0] 100	14,800					
(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 円/㎡	[] 100	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	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復宣言がうたわれるが、地方の中小企業においては先行きは慎重な見方となっている。							
	前年標準価格 15,000 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			[地域要因] 平成 25 年 5 月に東大藪工業団地の造成工事が完成予定であるが、当該地域には特段の変動は認められない。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号 -	公示価格 円/㎡		[個別的要因] 特にない。							
② 変動率	年間 -1.3 %	半年間 %										