

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
安八（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 安八（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 安田聖子, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 9,040,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,300 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, 円/㎡, 1.1 倍, (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, (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, 安八郡安八町西結字中島 2 7 3 8 番 2, ②地積 (㎡), 219, ⑨法令上の規制等, 2 中専 (60, 200), ③形状, 1.5:1, ④敷地の利用の現況, 住宅 W1, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が多く農地もある住宅地域, ⑥接面道路の状況, 東 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, 穂積 7.2km, (その他)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 110 m、西 150 m、南 250 m、北 150 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 17.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 基準方位北 4 m 町道, 交通 穂積駅 南西 7.2km, 法令 2 中専 (60, 200), 規制, ⑤地域要因の将来予測, 中規模一般住宅が多い中、農地も見られる住宅地域で、未利用地の宅地化が緩やかに進行している。町内の一部工場閉鎖等先行き不透明な状況が続き、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 +1.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 41,300 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, 同一需給圏は安八町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は町内又は周辺市町へ勤務する一次取得者である。比較的交通便利性が良好な役場周辺の南今ヶ淵地区や北部の東結地区でミニ開発による住宅地供給が目立つが、雇用不安等により取引市場は低迷している。土地は 700 万円～1000 万円程度、新築戸建は 2000 万円～2500 万円程度が取引の中心である。

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, 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、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。なお、収益還元法については、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し適用しなかった。

Table with 10 columns: (8)公示価格とした, ①代表標準地 標準地番号, 安八 -1, ②時点修正, [99.6] / 100, ③標準化補正, 100 / [100], ④地域要因の比較, 100 / [108.2], ⑤個別的要因の比較, [101.0] / 100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 41,400, 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 +6.8, 交通 +3.4, 環境 -2.0, 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/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (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, 継続, 前年標準価格 42,500 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 -2.8%, 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、工場閉鎖等もあり住宅地需要は全般的に弱い状況が続いている。 [地域要因] 近隣地域周辺で農地転用による散発的なミニ開発が見られる程度で、特段変動要因は認められない。 [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
安八（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 安八（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, 6,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,300 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 17 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 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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics, 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), (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 (Reasons for price adjustment and valuation), (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 (Previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
安八（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号 (安八(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 2 columns: 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,100 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 (1.1 倍), (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格の比較.

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
安八（県） 5-1 宅地-1

基準地番号	安八（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 西村 隆	印
鑑定評価額	35,700,000 円			1㎡当たりの価格			50,000 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 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	
(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	安八郡安八町大明神字宮裏191番2外				②地積 (㎡)	714	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) (その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 45.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	役場に近い商業地域	街路	15 m 県道	交通施設	徳積駅 南西 8.8 km	法令規制	近商 (90,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地	-5.0 +5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,700 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	同一需給圏は当町及び隣接市町の幹線道路沿いの商業地域で、主な需要者は、地元の近隣住民を対象とした個人商店主及び広域展開を図るチェーンストア経営者等である。周辺の大規模店舗に顧客を奪われ、小売店舗の収益性は先細りとなりおり発展要因等は見られない。全般的な景気回復により地価の下落は縮小しているが、収益性に関しては明るい材料は見あたらない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、近隣住民を対象とした個人経営の店舗が多く、市場では収益性の追求より市場価格を重視して取引されるのが通常である。よって、本件においては実際の成約価格から求め指標性が高い比準価格を標準とし、収益価格も参酌して代表標準地との検討も踏まえて、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 +1.7
	羽島 5-4	[99.1] 100	100 [100]	100 [109.6]	[99.8] 100	49,500		街路 0.0	交通 +2.8	環境 -2.0	行政 +7.0
(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 0.0	地域要因	街路
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通	環境	環境
(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] 景気回復等により、不動産市況は徐々に好転しているが、収益性の低下、定期借地の増加等により、土地取得希望者の減少は否めない。						
	前年標準価格	51,500 円/㎡		[地域要因] 役場に近く、近隣住民を対象とした商業地域として機能しているが、周辺の大規模店舗に顧客を奪われ苦戦が続いている。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		-		[個別的要因] 特になし					
② 変動率	年間	-2.9%	半年間	%							