

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
大野（県） - 1 宅地-1

基準地番号	大野（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 前田和彦	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,220,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 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 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 6月 20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 揖斐郡大野町大字上秋字野田939番4外					②地積 (㎡)	233	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		(都) (70,400)			
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域（豊木団地）	南6m町道	水道	揖斐 9.4km		(その他) (70,360)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m					②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記 中規模住宅団地			街路 基準方位北、6 m町道	交通 揖斐駅 9.4km	法令 対象基準地と同じ		規制		
	⑤地域要因の将来予測 農地転用のミニ開発が継続し、昭和期の住宅団地には需要が向かいにくい。税制絡みの需給改善は一定にとどまり、地価底打ちには至らないと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 31,000 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、大野町全域に揖斐川町及び池田町の隣接地域を加えた圏域と判定する。住宅需要の典型は、30代～40代の戸建需要であり、土地・建物一体の取引が主流である。中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築戸建が1800万～2300万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、価格牽連性の強い町内の4事例により試算し、市場実態に即した説得力のある価格が求められた。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパートは用地取得を経ない旧来地主の経営が大半を占め、賃貸市場には土地元本のコスト、リスクが反映されにくい構造がある。したがって、鑑定評価額は、指定基準地との価格検討を踏まえたうえ、比準価格をもって決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	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
	池田 - 2	[97.0 / 100]	100 [101.0]	100 [106.5]	[105.0 / 100]	31,100					
(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 □ 新規		前年標準価格 32,000 円/㎡		③ 変動状況						
	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/㎡		[一般的要因] 町の人口は微減、世帯数は微増。ミニ開発は単発的であり、地域格差を増幅するような偏向はない。 [地域要因] 昭和期の団地では中古住宅の売りが始めているが、若年層への訴求力は乏しく、空家が増えつつある。 [個別的要因] 郊外住宅地は南・東向き画地の標準性が高まっている。						
	② 変動率	年間 -3.1 %	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
大野（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号 (大野(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 前田和彦), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 24,000 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 12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 6月 20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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (掛斐郡大野町大字野字南屋敷1246番外), ②地積 (536), ③形状 (1.5:1), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅が建ち並ぶ中に店舗も見られる住宅地域), ⑥接面道路の状況 (東5m町道、南側道), ⑦供給処理施設状況 (水道), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (掛斐 7.7km), ⑨法令上の規制等 ((都) (70,400), (その他) (80,300))

Table with 4 columns: (2) ①範囲 (東 100 m、西 100 m、南 70 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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、5 m町道, 交通 掛斐駅 7.7km, 法令 対象基準地と同じ), ⑤地域要因の将来予測 (農家住宅、旧来住宅が目立つ住宅地域であり、出超の社会的人口動態が定着している。地価下落の長期化は不可避と予測する。)

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, 角地 +2.0), (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法 比準価格 24,000 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、大野町及び掛斐川町南東部、池田町東部と判定する。典型的需要は、30～40代個人の戸建需要であり、供給は農地転用によるミニ開発が中心である。新築建売は、1800万～2300万円の価格帯に大半が収束する。土地は集落地域等で規模が大ぶりとなる傾向があるが、全般的には400万～700万円の取引が多い。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例比較法は、町内から地域特性の類似性に留意して4事例を採用し、地域実態に即した試算に努めた。当該地域で標準的規模の土地需要は戸建取得の個人が主体である。収益還元法は非適用となったが、アパートは旧来地主の経営が多く、賃貸市場には土地元本のコスト、リスクが反映されにくい。したがって、指定基準地との検討を踏まえたうえ、鑑定評価額は比準価格をもって決定した。

Table with 10 columns: (8) 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), ⑧地域要因 (街路交通環境行政その他)

Table with 10 columns: (9) 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), ⑧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 24,800 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), ②変動率 (年間 -3.2%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 町の人口は微減、世帯数は微増。カップル・単身者向けアパートは堅調だが、戸建は停滞気味で、消費税絡みの駆け込みも目立たない。地域要因: 旧家の建替がみられる程度であり、集落地域の特性を伴って静態的に推移している。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
大野（県） 5-1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大野（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 前田和彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,200 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 6月 20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 table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
大野（県） 9-1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 大野（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 前田和彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 346,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,800 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, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 6月 20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 (Surrounding Area, 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 Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)