

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Row 1: 養老（県） -1, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,950,000 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, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.4 倍

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land)

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
養老（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 10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						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	養老郡養老町押越字北河原 5 7 8 番 3				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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 20m、西 50m、南 30m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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	基準方位 北 4m 町道	交通施設	美濃高田 西 1.7km	法令規制	(都) (70, 200)	
(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 台形 +1.0 0.0				
(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	同一需給圏は養老町及び隣接する大垣市南部の既成住宅地域。需要者は当該圏域の地縁者で、居住者及び勤労者である個人を中心とする。町の中心市街地に位置する既成住宅地域であるが目立った宅地開発も近年見られず、取引は低調で需給は弱含みとなっている。なお需要の中心価格帯は見出せにくい状況にあるが、土地のみで総額 700~1,000 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	アパート等の賃貸物件も見られるが、自己所有地の利活用に伴う場合が大半であり、収益性に基づく取引は殆ど見られない。一方比準価格は実際に生じた取引価格から導出しており市場の実態を反映している。また主たる需要者は周辺の取引価格を重視するものと思料する。よって市場性を反映した比準価格を中心に、近傍標準地の価格との検討を踏まえ、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 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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.3
	公示価格	[ 98.5 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 82.4 ]	[ 101.0 ] / 100	31,200	標準化補正	交通 0.0	環境 -17.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 31,900 円/㎡		③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 町内の人口は減少傾向、うち生産年齢人口は県平均と同水準である。平成 25 年土地取引件数は前年を下回っている。				
	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 標準地			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。				
	標準地番号		公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間 -2.8%	半年間 %							

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 伊藤事務所. Row 2: 養老（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, etc.), (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) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standard land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
養老（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	372,000,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 10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						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	養老郡養老町豊字川原1 3 4 番 1				②地積 (㎡)	19,770	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	大規模工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9 m 県道	交通施設	美濃高田 北西 3.6 km	法令規制	(都) (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	大規模工場地				(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	比準価格	18,800 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	同一需給圏は西濃地域を中心とした、県内全域の内陸型工業地域。主たる需要者は資本力を有する法人で圏域の内外を問わない。設備投資に消極的となっていた状況が長らく続いていたが、企業収益の改善がみられる中で西濃地域周辺では高速道路路網の新設計画等も相俟って物流関連を中心に工場地需要が堅調に推移しつつある。なお画地規模にバラツキがあるため需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪あたり 6 万円～7 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	圏内における工業地の取引は自用目的によるものが大半である。賃貸市場は倉庫貸し等の小規模なものしか見られず、収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法は非適用とした。一方市場参加者は実際の取引価格を検討の上、価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	安八 9-1	② 時点修正	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 [ 103.0 ] / 100	④ 地域要因の比較	100 [ 109.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	18,800	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 -2.9 交通 +6.6 環境 +11.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	20,600 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		19,100 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 平成 25 年の県内工場立地動向は件数、面積ともに前年を上回る。非製造業の新設が増加している。						
	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 □ 標準地		標準地番号		-		[地域要因]		東海環状自動車道西回りルートの一部が開通し、広域アクセスが向上しつつある。						
② 変動率		年間	-1.6 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									