

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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes 神戸（県）, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子 印. 鑑定評価額: 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 35,000 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. Includes 平成 26 年 7 月 1 日, 平成 26 年 6 月 13 日, 更地としての鑑定評価, 平成 26 年 7 月 14 日, 正常価格, [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率 27,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location (神戸), area (389㎡), and various price comparison methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
神戸（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	20,100,000 円		1㎡当たりの価格	48,800 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 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	40,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 13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	安八郡神戸町大字川西字大道西 1 1 5 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 30 m、西 20 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10 m町道	交通施設	広神戸駅 南東 1.3km	法令規制	準工 (60, 200)				
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	49,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	34,300 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周辺市町の路線商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者が中心で、新規参入者はほとんどない。路線商業地の需要は事業用の定期借地権の設定によるものが多く、また、隣接市町の郊外型大型商業施設への顧客流出により、土地売買の需要は全般的に弱い状況が続いている。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため取引の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	周辺地域において商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため基準地上に賃貸物件を建築することを想定した収益価格は低位に求められた。自用目的の取引が中心となる地域であり、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にあることから、市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、類似の標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +3.5		
	標準地番号 神戸 5-1					48,900		交通 0.0	交通 +9.1				
(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	環境 0.0	環境 -30.0	行政 +8.2	行政 0.0	行政 +8.2	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +4.0	画地 +4.0				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、大型店舗への顧客流出等により、町内の商業地需要は弱い状況が続いている。								
	前年標準価格 50,200 円/㎡		[98.6] / 100		[地域要因] 特に目立った新規出店等は見られない。商業施設間の競合関係は厳しく、商況は低迷している。								
	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		[100] / [104.0]		[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 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
神戸（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	429,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 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 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 13 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

(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		工業 (60,200)			
	不整形 1:2	工場	工場が主体で店舗、一般住宅等が介在する工業地域	北6.5m町道、西側道	水道 下水	広神戸 450m		(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 80.0 m、奥行 約 150.0 m、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)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺に戸建住宅、店舗等が見られる既成市街地内の大工場地であり、特段の変動要因は認められず、今後しばらくの間は現状維持で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0 不整形 -5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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	同一需給圏は西濃圏域を中心とした大工場地が所在する地域である。需要者の中心は資本力を有する大手製造業者、地元製造業者等である。設備投資回復及び震災リスク回避の動きから、県内の立地条件の良好な工業地需要は堅調である。大工場地の取引価格は、画地規模や個別の事情等により様々であり、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	当該地域を含め周辺は自己所有目的の工場が大半であり、対象基準地と同程度の規模を有する賃貸工場による需要は見出せず、賃料水準を把握できないため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は西濃圏域の大規模工場地より査定し市場の実態を反映した価格である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 +8.0
	標準地番号 大垣 9-2					21,800					
	公示価格 24,100 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [98.0]	100 / [107.8]	[96.0] / 100						
(9) 指定基準地	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						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 設備投資は大企業を中心に回復傾向にあり、立地条件の良好な工業団地への進出が見られる。						
	前年標準価格 22,200 円/㎡		変動状況		[地域要因] 既存の大工場地が存する地域であり、地域要因の変動は特に見られない。						
	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		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<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 -0.9 %	半年間 %								