

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
輪之内（県） -1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印
鑑定評価額	3,510,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	安八郡輪之内町中郷新田字道下 1 9 2 9 番 7				②地積 (㎡)	156	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)									
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	北6m町道	水道 下水	新羽島 8.4km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 15 m、南 40 m、北 35 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 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡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 6m町道	交通施設	新羽島 南 8.4km	法令 規制 (都) (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域である。当面は現状を維持しつつも、地価は緩やかな下落基調で推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 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輪之内町及び海津市、大垣市南部の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは輪之内町の既成住宅地域である。需要者は町内及び大垣市への勤労者で一次取得者層が中心であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。町内においては、相対的に取引が少なく不動産市場は低調である。需要の中心価格帯は見出しにくい状況にあるが、土地は500～800万円程度、新築戸建住宅は2,500万円程度と判断する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域はアパート等も見られるが一般住宅を主体とする地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は町内の事例を中心に採用しており市場の実態を反映している。低層住宅を主体とする地域で、アパート等は地主による節税目的が大半である。対象地は画地規模が小さい為収益価格の試算は断念した。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、同一町内の標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	輪之内 -2	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [93.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,500	⑦ 内訳	標準化補正	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 -2.0 交通 -3.4 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	養老（県） -2	② 時点修正	[97.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [136.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +12.2 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 前年標準価格 22,900 円/㎡		③ 変動状況		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 <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	-1.7 %	半年間	%	[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。 [地域要因] 地域要因に特段の変化はみられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（平成 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: 輪之内（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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 696,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 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 sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 年間の標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Annual Standard Price Changes)