

鑑定評価書（平成 27 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes details for 垂井 (県) -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,400 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/㎡, 倍.

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, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等. Includes details for 不破郡垂井町字永長 2 4 2 1 番 9 7, 198, 1 住居 (60, 200).

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Includes details for 東 60 m, 西 30 m, 南 50 m, 北 50 m, 間口 約 15.0 m, 奥行 約 13.0 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 長方形.

Table with 4 columns: (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. Includes details for 低層住宅地, 方位 +1.0, 取引事例比較法, 比準価格 41,400 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. 同一需給圏は当町及び隣接する大垣市西部の住宅地域である。主な需要者は圏内居住者及びその関係者等である。最寄り駅への接近性に優る旧来からの住宅地域で熟成度が高いが、やや閉鎖的な地域特性があり圏外からの新規参入は少ない傾向がある。

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. 付近にはアパート等の収益物件も散見されるが、旧来からの土地所有者が、主として節税目的に資産運用しているケースが大半で、純粋な収益性を期待したものはほとんど認められないため収益還元法は適用しなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. ①代表標準地, 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, ⑦内訳. Includes details for 垂井 -1, 公示価格 41,800 円/㎡, 規準価格 41,100 円/㎡.

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, 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, ⑦内訳. Includes details for 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討. ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Includes details for 前年標準価格 41,900 円/㎡, 変動率 年間 -1.2%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
垂井（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印
鑑定評価額	13,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	41,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6)路線価	[平成 27 年 1 月]	33,000 円/m ²	
(2)実地調査日	平成 27 年 6 月 23 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						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	不破郡垂井町清水3丁目40番				②地積 (m ²)	327	⑨法令上の規制等	2中専 (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	2中専 (60,200)				
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が散在する新興住宅地域	東6m町道	水道	垂井 900m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m町道	交通施設	垂井駅 北西方 900m	法令規制	2中専 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として用途的には安定しており、当面は現状維持を予測する。また地価水準は若干下落傾向で推移するものと予測する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,700 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、垂井町全域の住宅地域である。需要者の中心は当町及び大垣市等の30才代から40才代のサラリーマン等の一次取得者である。近隣地域周辺は、駅まで徒歩圏ではあるが、取引が低調な地域である。中心となる価格帯は、土地は1,000万円から1,400万円程度、新築戸建ては2,800万円程度である。周辺に農地も多く残るが、供給は少なく、地価は弱含みで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の地域的特性（節税目的の賃貸用アパートが散見される程度の地域）、および賃貸市場が未成熟であることより、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場性を反映した比準価格を標準として、平成27年代表標準地の価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	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/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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
(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/m ²)	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/m ²	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			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
(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 42,000 円/m ²		③変動状況 変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかながら上昇傾向にあるが、地方への波及は遅い。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 垂井 - 1 公示価格 41,800 円/m ²			[地域要因] 昨今の不動産情勢下にあっては比較的安定的な地域展開の範疇と判断する。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -0.7%	半年間 -0.2%								

鑑定評価書（平成 27 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. Values include 垂井（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,800 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, 商業 (80,400) 準防, 1:4, 店舗兼住宅 W2, スーパー、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商店街, 西8m町道, 水道、下水, 垂井 100m, (その他).

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Values include 東 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m, 低層店舗住宅併用地, 間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形, 特記事項 特にない, 街路 8m町道, 交通施設 垂井駅 北方 100m, 法令規制 商業 (80,400) 準防, 当該地域は J R 垂井駅北口至近に位置する小売店舗等を中心とした既成の駅前商業地域であり、今後も幹線道路沿いの大型商業施設への顧客流出の影響を受けやや衰退傾向にて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, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用. Values include 低層店舗住宅併用地, ない, 取引事例比較法 比準価格 52,700 円/㎡, 収益還元法 収益価格 33,200 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. Value: 同一需給圏は、当町商業地域及び商住混在地域である。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圏域外からの転入は少ない。J R 垂井駅北口至近の既成商業地域であるが幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客が流出しており繁華性は衰退傾向にある。取引も少なく、属性、規模も様々であり、需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。

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. Value: 近隣地域内は、自用の店舗が中心となっており、賃貸物件は、少なく、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、公示価格及び指定基準地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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, 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 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 +8.2, 交通 -16.1, 環境 +26.0, 行政 -7.9, 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, 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, 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 +3.8, 交通 -16.2, 環境 +15.0, 行政 -7.9, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況, [一般的要因] 景気は緩やかながら上昇傾向にあるが、地方への波及は遅い。 [地域要因] 特に大きな変化は見られないが、郊外店への消費者の流出傾向は否定できない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 Values include 前年標準価格 52,800 円/㎡, 前年指定基準地の価格 48,800 円/㎡, 年間 -1.9%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 27 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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes details for 垂井 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,310,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,800 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 15,000 円/㎡, 倍.

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, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

Table with 10 columns: (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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.