

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. Row 1: 安八（県）, 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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 5 columns: (1) 基準地, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等. Includes details on location (安八郡安八町外善光字神田 3 4 3 5 番), shape (1:2.5), and regulations (調区 (60,200)).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, (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 on boundaries, scale (450㎡程度), and characteristics (郊外の農家住宅地域).

Table with 5 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 on use (低層住宅地) and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area, noting its location in the urbanization adjustment zone.

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. Reasoning for the final valuation, mentioning the application of the income method and comparison with the standard land.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes columns for standard land number, price, and various adjustment factors (時点修正, 標準化補正, etc.).

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for designated standard land number, price, and adjustment factors.

Table with 5 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on the previous year's standard price and the reasons for the valuation change (一般的要因, 地域要因, etc.).

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
安八（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 24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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	安八郡安八町南今ヶ淵字中筋476番4				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1 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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 50 m、北 0 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 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	役場に近い住宅地域	街路	基準方位 北 7 5 m 町道	交通施設	穂積駅 南西 8.3km	法令規制	1 中専 (60, 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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 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、安八町、輪之内町及び羽島市南部の住宅地域全域である。需要者は町内及び周辺市町の一次取得者層が大半を占め、圏外からの新規転入者は少ない。対象地は役場等に近く利便性が高い地域で、不動産市況も徐々に回復しているが、回復の程度は緩やかである。需要の中心価格帯は、土地は800万円程度、新築戸建住宅は2,300万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は収益性よりも快適性を重視した戸建住宅を主体とする地域であり、大半は自己使用目的の取引である。収益還元法については、対象基準地の画地の状況等を考慮し、共同住宅を想定することが非現実的と判断し適用を断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 対象基準地の標準価格 (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
	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		前年標準価格 43,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気の回復、買控え層の購入等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。					
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 安八 - 1 公示価格 43,400 円/㎡			[地域要因] 役場に近い等利便性が高く需要は底堅い。周辺地域において宅地供給が増加しつつある。 [個別的要因] 特になし					
②変動率		年間	-1.1%	半年間	-0.5%						

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. Row 1: 安八（県） 5-1, 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, 34,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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, [平成 27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 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 (Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous prices), and ③ 価格形成要因 (Price formation factors).