

鑑定評価書（平成 30 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. Row 1: 池田（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,300 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, (7)倍率. Includes dates like 平成 30 年 7 月 1 日 and 平成 30 年 6 月 22 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（平成 30 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 details for 池田 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,500 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, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8-10) price comparison and movement.

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	
池田（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一	印
鑑定評価額	50,900,000 円		1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	揖斐郡池田町八幡字中野1583番1外				②地積 (㎡)	1,384	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	(都) (70,400) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m国道	交通施設	池野駅 南西 650m	法令規制	(都) (70,400)				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いのため交通量は比較的多いが、企業等の出店意欲は弱く、地域要因は静態的である。取引件数も少なく、地価は今後も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	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 -2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	20,700 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、池田町及び隣接市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、国道沿いであるが、店舗の連たんの度合いは低く、商業地域としての繁華性の程度が低いことから、需給関係は弱含みで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、店舗需要の低迷により、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格はやや低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	岐阜大野 5-1	② 時点修正	[98.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [99.3]	⑤ 個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	36,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.8
	公示価格	38,000 円/㎡												交通 0.0	地域要因	交通 -6.2	
(9) 指定からの検討	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	地域要因	交通 -6.2	
(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	38,200 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるものの、地域経済は依然として厳しい状況にあって、地価は弱含みで推移している。										
	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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-				[地域要因] 店舗の集積度等に目立った変化は認められない。										
② 変動率	年間	-3.7 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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
池田（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印
鑑定評価額	705,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 22 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	揖斐郡池田町白鳥字高野67番4外				②地積 (㎡)	46,354	⑨法令上の規制等	(都)(70,400) (その他)									
	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) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用	工場地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 40,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 9 m町道	交通施設 美濃本郷駅 東 2km	法令規制 (都)(70,400)							
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道等の高速交通網の整備に伴う工業地としてのポテンシャルの向上が期待されており、今後の地価は比較的堅調に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 台形 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	15,200 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	同一需給圏は、池田町及びその周辺市町を中心とする、岐阜県内の工業地域である。需要者の中心は、県内の製造業者等の、同一需給圏内に拠点を有する法人企業である。当地域は、高速道路等からは相対的には距離があるものの、高速交通網の整備とともに、工業地需要は高まりつつある状況であり、需給関係は比較的堅調に推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、工業地域であり、市場参加者の特性から同一需給圏は広域的に捉えられるが、基準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した基準価格を標準に、標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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜大野 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [130.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	15,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.3 交通 -0.1 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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	
(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	
	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	■継続 □新規		前年標準価格 15,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 地域経済は依然として厳しい状況にあるが、高速交通網の整備とともに、町内の工業地への需要の高まりが期待されている。										
	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 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に特段の変動はないが、需給関係は安定的に推移している。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%														