

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
池田（県） -1	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	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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	揖斐郡池田町下東野字西屋敷172番2				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)						
	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) (70,288)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 4.8 m 町道	交通施設	北池野駅 東方 800m	法令規制	(都) (70,288)						
(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	台形 0.0 方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,200 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、池田町を中心として、隣接の揖斐川町及び大垣市等の西濃圏域北部の住宅地域である。主たる需要者は、当該圏域に地縁性を有する一次取得者である。当町中心部に位置し、小学校にも近く、利便性が比較的良好な住宅地域である。昨今、近隣地域周辺は、ミニ分譲が盛んである。需要の中心となる価格帯は、土地は600万円前後、新築の戸建住宅で2,000万円台前半である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	相続税対策の賃貸住宅が散在する程度で、収益物件の取引はほとんどない。標準地の規模より、賃貸住宅が建設される可能性は皆無に近く、収益価格を試算しなかった。当町内の住宅地の取引事例より求めた比準価格を標準とし、標準地からの規準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	岐阜池田 -1	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [101.7]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,200	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 -2.5 交通 +1.3 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,000 円/㎡													
(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/㎡													
(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	[] 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 町内人口は微減傾向、高齢化も進んできており、住宅地需要は全般に弱含みである。									
	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	[] 円/㎡		③価格変動要因の		[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。									
	②変動率	年間 %	半年間 %	③価格変動要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 28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. Includes values for 池田 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 丸山事務所, 丸山 正樹.

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 values for 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 14日, 正常価格, 1.2 倍.

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, area, location, and price determination. Includes sub-sections like (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, (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.

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
池田（県） 9-1	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	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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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)
	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)	
	台形 1:1	工場	農地が多い中に中小工場が散在する工業地域	北9m町道、東側道		美濃本郷 2km			
(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	揖斐川右岸の県道沿いに位置し、神戸町から池田町にかけて工場が多く見られる地域。	街路	9m町道	交通施設	美濃本郷駅 東方 2km	法令規制 (都) (70,400)	
	⑤地域要因の将来予測	特記すべき変動要因は認められないので当面は現状維持を予測する。また、県下での工業地の需要は、堅調であり、地価水準はほぼ横ばい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 台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、名神高速道路等の高速交通網で結ばれた県内の工業地域全域である。その中で、当町、神戸町、大垣市を中心とした西濃地域で価格牽連性が高い。需要者の中心は県内企業及び全国展開の大手企業である。基準地周辺は、現在は高速道路等から遠く利便性が劣るが、東海環状自動車道の西回りの整備とともに発展が期待される地域の一つである。取引される規模及び属性や利用形態が様々で、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の工場、事業所地が多く賃貸借市場は、未成熟で、適切な賃料水準の把握も困難であり、収益価格を求めることができなかった。よって、当町の工業地の取引事例より求めた比準価格を標準に、代表標準地との均衡にも留意して、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 <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 -1.4 交通 +6.7 環境 +58.0 行政 -2.0 その他 0.0
	基準地番号 大垣 9-2					15,100					
	公示価格 23,800 円/㎡	[100 / 100]	100 [98.0]	100 [162.9]	[101.0 / 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 15,200 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気に陰りが見られ、円高等、工業地を取り囲む状況は、厳しさを増している。
	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			[地域要因]	特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	基準地番号	-			
	公示価格 円/㎡				
	② 変動率	年間 0%	半年間 %		