

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 垂井（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 丸山事務所, 丸山 正樹, 印. Also includes 鑑定評価額: 8,080,000 円, 1㎡当たりの価格: 40,800 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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日, 平成 29 年 6 月 20 日, 平成 29 年 7 月 14 日, and values like 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 代表標準地, 標準地, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率 (年間, 半年間), ③ 価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

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	8,910,000 円		1㎡当たりの価格	40,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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	不破郡垂井町清水1丁目34番				②地積(㎡)	219	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		(その他)	
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中にアパート等も見られる住宅地域	北6m町道	水道	垂井900m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 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 ㎡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ほぼ安定しており、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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,700 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、垂井町及び隣接市町の住宅地域である。需要者は、当町及び大垣市等の30才代から40才代の一次取得者である。区画整理された閑静な住宅地域である。土地は800万円～1,200万円、新築の戸建住宅で2,500万円前後が必要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の規模より経済合理性に見合う賃料の想定が困難であること、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、当町の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格としての標準地	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 対象基準地の規準価格(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率は、県平均より大きい。住宅着工の内、持家は、やや減少、貸家は、増加の兆しがある。				
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 垂井 - 1		[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。				
	公示価格 40,800 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 %	半年間	-0.2 %							

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） 5-1	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	8,520,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	不破郡垂井町字梅之木原1808番11				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	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 25 m、西 50 m、南 25 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	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		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,900 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、隣接大垣市を含む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。										
(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、代表標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。なお、昨今、当町の商業地の取引事例は、非常に少なく、慎重に分析、検討し、比準価格を求めた。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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	地域要因	街路 +6.7
	岐阜大野 5-1					50,400		交通 0.0	交通 -12.4		
(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	地域要因	街路 +6.7
	-							交通 0.0	交通 -12.4		
(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	③ 価格変動状況		[一般的要因] 人口減少率は、県平均より大きい。当町の商業地の需要は、全般的に弱含みで推移している。							
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	51,200 円/㎡	[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。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間	-1.0 %	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） 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	1,310,000,000 円		1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	不破郡垂井町字中野630番1外				②地積 (㎡)	66,389	⑨法令上の規制等	工業 (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 600 m、西 400 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 250.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 50,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	国道沿いの大中規模工場の点在する地域	街路	9.0 m 国道	交通施設	垂井駅 西方 2.1 km	法令規制	工業 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 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、県内全域の内陸型工業地域で、特に牽連性が強いのは、西濃地域一円の工業地域である。主たる需要者は資本力を有する企業で圏域の内外を問わない。高速道路網の新設計画が進捗する中、圏内において近年製造業を中心とした誘致活動の成果も見られ、需要喚起の機運が高まっている。なお取引が少なく規模も様々であり、市場の中心となる価格帯は見いだせない。								
(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、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、工業地の取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地価格との均衡に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格としての標準地	① 代表標準地 <input checked="" 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	標準地番号 大垣 9-2					19,800		交通 0.0	環境 +25.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] 岐阜県のH28年の製造業の立地件数は、全国で6位、立地面積で全国11位と好調である。						
	前年標準価格 19,800 円/㎡	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。							
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	年間 -0.5 %	半年間 %								