

鑑定評価書（平成 29 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) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,200 円/㎡. Section 1: 基本的事項.

Table with 9 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, etc. Section 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 9 columns: (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.

Table with 9 columns: (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 with 9 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 9 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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） -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	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 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	1.2 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	揖斐郡池田町田畑字宮屋敷7 4 7 番 5				②地積 (㎡)	231	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) (70,360)	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中に農地も多く残る住宅地域	西6m町道	水道、下水	池野 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 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 16.0 m、規模 240 ㎡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	池野駅 南西方 1.7km	法令規制 (都) (70,360)	
	⑤地域要因の将来予測	地域として大きな変化は認められないが、地価は、依然下落傾向で推移すると予測する。							
(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	30,300 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。需要の中心となる価格帯は、土地は700万円前後、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	標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、当町内の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用し、指定基準地価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input 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 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
	標準地番号										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(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
	池田 - 1										
	前年指定基準地の価格	[96.7] / 100	[100] / [100]	[100] / [96.4]	[100] / 100	30,300					
	30,200 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 <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] 人口は、微減傾向にある。高齢化率は、県平均より低い、上昇率は、県平均を上回っている。				
	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		円/㎡		[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		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		円/㎡								
	公示価格		円/㎡								
	② 変動率	年間 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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） 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	52,900,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 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	
(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 1 5 8 3 番 1 外				②地積 (㎡)	1,384	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)		
(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	特になし	街路	10m国道	交通施設	池野駅 南西方 650m	法令規制	(都) (70,400)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(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	38,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,300 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、町内及び周辺市町の幹線道路の路線商業地域である。需要者は、同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者又は法人が中心で、圏外からの参入者は少ない。繁華性が低く、商業地としての土地需要は少なく、新規出店等目立った動きは見られず、供給も少ない。需要の中心となる価格帯は、取引が少なく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の成熟度は低い。よって、本件では市場性を反映した比準価格を標準として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。								

(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.8
	岐阜大野 5-1	[98.2]	100	100	[98.0]	38,100		街路 0.0	交通 -6.2		
(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 +2.8
	-	[]	100	100	[]			街路 0.0	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 39,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 当町の商業地の有効需要は、あいかわらず乏しい。				
	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		-		[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。				
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-4.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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 details for 池田 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 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

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, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, surrounding area, and valuation methods.

Table (8) comparing the subject land with the representative standard land (大垣 9-2) and standard land, showing price adjustments.

Table (9) comparing the subject land with the previous year's designated standard land, showing price adjustments.

Table (10) checking for changes in the subject land's price formation factors, including general, regional, and individual factors.