

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Includes details for 垂井 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,700 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.

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, (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 4 columns: (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.

Table with 10 columns: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路.

Table with 10 columns: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路.

Table with 10 columns: 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, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 街路.

Table with 10 columns: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 変動状況.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 垂井（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,900 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 31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 type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地 (Specified standard land details), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices, etc.)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社OKB信用保証. Row 1: 垂井（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,230,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,000 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 31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, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
垂井（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	不破郡垂井町字中野630番1外				②地積 (㎡)	66,389	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他) (70,200)
	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	垂井 2.1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 700 m、西 400 m、南 240 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 2.1km	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	同一需給圏の範囲は、岐阜県全域の内陸型工業地域で、特に価格牽連性が強いのは西濃地域一帯の工業地域。需要者は資本力を有する法人で同一需給圏の内外を問わない。高速交通網の整備に伴い広域アクセスの充実や金融機関との連携体制の強化等により、他県と異なり県内の製造業の工場立地件数、立地面積は堅調に推移し工場地需要は改善傾向にある。工業地の取引価格は幅があり、画地規模や個別の事情等様々であるため中心価格帯は見いだせない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っていない。適正な賃料水準の把握も困難であり収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は西濃圏域において自用の工場用地の取得を目的とした法人等の取引から検討しており工業地の需給動向を反映している。従って、比準価格を採用するが、周辺の工場適地の価格水準に留意するとともに、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。								
(8) 規準とした価格	① 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	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 +2.0 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 大垣 9-2					19,700			
(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	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
	-								
(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 形成要因の							
	前年標準価格 19,700 円/㎡	【一般的要因】 広域アクセスの充実等からH30年の県内製造業の立地件数は前年比約26%増となり、立地面積ともに全国6位と好調。							
	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	【地域要因】 特段の地域要因の変動は認められない。							
標準地番号	-	【個別的要因】 所有者が自主的に行った調査結果に基づき、令和元年6月24日、岐阜県は同地内の一部で土壌汚染が確認された旨を公表した。							
公示価格	円/㎡								
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							