

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,250,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,600 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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,100 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. 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, (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.

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (17,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,700 円), 43,000 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/㎡, 1.2 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 向川原不動産鑑定士事務所 |
| 神戸（県） 9-1 | 岐阜県 | 岐阜第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 向川原 奈美 印 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 425,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,800 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 13日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 7月 2日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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 | 安八郡神戸町大字末守字長池369番8外 | | | | ②地積 (㎡) | 19,515 | 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 | | 工業 (60,200) (その他) (70,200) | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 130 m、西 30 m、南 200 m、北 0 m | | | ②標準的使用 | 中規模工場地 | | | | | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 110.0 m、奥行 約 170.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 不整形 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない。 | 街路 | 6.5 m町道 | 交通施設 | 広神戸駅 南西方 450m | 法令規制 | 工業 (70,200) | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中規模工場地 | | | | (4) 対象基準地の個別的要因 | 形状 角地 | -5.0 +1.0 | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 21,800 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工場地である。特に西濃圏域における中～大規模の工場地との価格牽連性が高い。主たる需要者は資本力を有する法人であり、圏域の内外は問わない。インフラ整備も進捗していることから、工場地への需要は今後も堅調に推移すると思われる。需要の中心価格帯は、規模や立地等によりばらつきが見られるため、これを把握するのは困難である。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送った。また、原価法や開発法についても非適用とした。比準価格のみを得たが、比準に際しては規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、全域的な工場地地価の動向等も勘案し、鑑定評価額を決定した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) 規準とした公示価格 | ①代表標準地 標準地番号 | 大垣 9-2 | ②時点修正 | [100] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [98.0] | ④地域要因の比較 | 100 / [106.7] | ⑤個別的要因の比較 | [96.0] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 21,800 | 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 +2.2 交通 -2.4 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 公示価格 | 23,700 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 | ■継続 □新規 | | 前年標準価格 21,800 円/㎡ | | ③価格形成要因の | | [一般的要因] 製造業全般では緩やかな持ち直しの動きがあり、雇用は着実な改善が見られる。 | | | | | | | | | | |
| | 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/㎡ | | ③価格形成要因の | | [地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。 [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 | % | | | | | | | | | | | | | | |