

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
池田（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 池田（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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 10 columns: (8) 公示価格, (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

Table with 3 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (3) 変動状況, 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
池田（県） - 2 宅地-1

基準地番号	池田（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	9,290,000 円	1㎡当たりの価格	31,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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 揖斐郡池田町下東野字西屋敷 1 6 9 番 1					②地積 (㎡)	292	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		(都) (70,400)  (その他) (80,300)			
	1:1.2	住宅 W2	農地が多い中に一般住宅を主体に工場も介在する住宅地域	西5m町道、北側道	水道	北池野 750m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 町道	交通施設	北池野駅 東 750m	法令規制	(都) (70,300)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地が多く残る中の熟成途上の住宅地域であり、将来的には緩やかではあるが未利用地において戸建住宅を中心とした土地利用が漸増していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	31,800 円/㎡					角地	+1.0		
	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た西濃地域北部の住宅地域を含む一帯である。主たる需要者は当該圏域に地縁を有する一次取得者が中心であり、圏外からの転入者は少ない。当該地域周辺では住宅地域として熟成度が増してきているが、今後の住宅地需要は弱含みとなっていくものと予測する。なお取引の中心となる価格帯は、土地のみで700～800万円程度、新築戸建住宅で2000万円台前半と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地が多い中に一般住宅が散在する地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。また周辺は賃貸市場が未成熟でもあるため収益還元法は非適用とした。従って市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺住宅地域内の他の基準地の価格動向も踏まえて、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価格	① 代表標準地 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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 町内人口は概ね横ばいで推移してきているが、高齢化も進み、生産年齢人口は減少してきている。						
	前年標準価格 32,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。							
	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 <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。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間	-3.0%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
池田（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 池田（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 61,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and 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) 鑑定評価方式等の適用, (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前年標準価格

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
池田（県） 9-1 宅地-1

基準地 番号	池田（県）	9-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也	印
鑑定評価額	709,000,000 円			1㎡当たりの価格			15,300 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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 6 7 番 4 外				②地積 (㎡)	46,354	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		(都) (70,400) (その他) (80,400)				
(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	掛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。	街路	9m町道	交通施設	北池野駅 北東 2.3km	法令規制	(都) (70,400)			
(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 形状 +1.0 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 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。需要者の中心は県内企業である。県外の企業では愛知県の企業が多い。県内の工場立地件数は好調を維持しているが、一方で販売中の工業用地も多く残されている。地域的には東海環状自動車道の整備が先行して行われた東濃、中濃地域が好調である。これに対して、西濃地域における需要は相対的に弱い。取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要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	同一需給圏内における工業地の取引は自用目的の取引が中心である。特に大規模工業地についてはその傾向が強い。市場参加者は類似物件の取引価格を検討の上、価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺には賃貸用倉庫が少なく、賃貸市場は未成熟である。賃貸物件の新築を想定することは現実性を欠くため収益価格を試算できなかった。従って、他の標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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 ■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	地域要因	街路	-1.9
	標準地番号	大垣 9-2	[ 98.9 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 163.4 ]	[ 101.0 ] 100		15,300	交通	0.0	環境	-0.6
(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	環境	0.0	行政	+71.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ] 100		画地	-2.0	行政	-2.0	
(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 ■継続 □新規	前年標準価格 15,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 国内の製造業の工場立地件数は増加している。県内の製造業の工場立地件数は昨年と比較してやや減少したが、相対的に高い水準にある。							
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 最寄りの高速 I C の 1 つとして、大垣西 I C の利用が開始された。							
	②変動率	年間	-1.3 %		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					