

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
大野（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 2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	揖斐郡大野町大字相羽字六丁目1493番1				②地積 (㎡)	264	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) (70,270)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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、4.5 m町道	交通施設	広神戸駅 北東 6.5km	法令規制	(都) (70,270)								
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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大野町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、町内及び周辺市町へ自動車通勤する30、40代の一次取得者である。価格帯を抑えた地元業者によるミニ開発の住宅地供給が多く、土地価格はやや下落傾向にある。土地は500～1000万円程度、新築の戸建物件は1800～2300万円程度が取引の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、大野町内の事例を採用し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。なお、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、共同住宅を想定することは、事業採算性、経済合理性の観点から非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。																
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜大野 -1	② 時点修正	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [105.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.6 交通 +0.6 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,200 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	池田（県） -1	② 時点修正	[97.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [121.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.7 交通 +6.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,700 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		26,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口微減、消費増税の反動により住宅地需要は弱含み。町南部で東海環状自動車道（西回り）の工事、道の駅の整備計画が進行。						
	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		-		[地域要因]		旧来住宅、農地が見られる小学校に近い地域のため、徐々に住宅地が増えていくことが予測される。						
② 変動率		年間	-1.9 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（平成 27 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, 前田不動産鑑定. Row 1: 大野（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 38,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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, [平成 27 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
大野（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	342,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 24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						倍率種別

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	揖斐郡大野町大字小衣斐字折口3 1 2番1 外				②地積 (㎡)	20,606 ()	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)									
	1:2	工場	大規模工場のほかに営業所等も見られる工業地域	東7.5m町道、背面道	水道	広神戸 5.9km		(その他) (80,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡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	7.5m町道	交通施設	揖斐駅 北東 5.9km	法令規制	(都) (70,400)								
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道・西回りの事業進捗に伴って、各種規制など行政対応が始まった。今後は工場地としてのインフラ充実に対する注目度が着実に高まっていくと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 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、西濃地域から関市・各務原市以西の県南部と判定する。圏内生産の中核業種・業態は、自動車など裾野が広い産業の部品メーカーであり、立地に当たっては輸送インフラが重視されるが、補助金・税減免など行政の助成も選別要因となる。需要は大企業・中堅企業クラスの個別的な設備投資計画に左右される面がある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	原価法、収益還元法は、事例の収集、収益分析等の困難性により非適用となったが、取引事例比較法の比準過程では、費用性、収益性にも起因する市場性に留意して各種の要因比較を行った。以上により、価格の三面性を織り込む試算に努め、鑑定評価額は、地価公示価格との均衡を踏まえ、比準価格をもって決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	安八 9-1	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [103.0]	④ 地域要因の比較	100 [120.2]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.5 交通 -6.5 環境 +36.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	20,500 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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復の実感が地方の中小企業にも浸透し始め、過度の悲観論が後退。好調企業の設備投資が散見されるようになった。										
	前年標準価格		16,600 円/㎡		[] / []		[地域要因] 旧来の零細・家内工業は後継者難もあって苦境が続くが、大企業の傘下・系列工場は稼働率が改善している。										
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡		[] / []													
	②変動率	年間	0%	半年間	%												