

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
池田（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 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 23 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	揖斐郡池田町八幡字滝岸5 2 5 番7				②地積 (㎡)	483	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 150 m、西 30 m、南 50 m、北 50 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 17.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 480 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 7 m 町道	交通施設	池野駅 南西 1.9km	法令規制	(都) (70,400)
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	31,900 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個人が中心であり、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徐々に増してきているものの、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800万円程度、新築戸建住宅で2300～2500万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地の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、標準地との比較検討も踏まえて、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.9
	岐阜池田 -1		[99.0]	100	100	[103.0]	31,900		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +4.1
(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 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	交通 +4.1
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 町内人口は微減傾向、高齢化も進んできており、住宅地需要は全般に弱含みである。							
	前年標準価格 32,700 円/㎡	継続	[]		[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		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地	標準地	[]										
標準地番号	-	[]										
公示価格 円/㎡		[]										
②変動率	年間 -2.4 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
池田（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

鑑定評価額	57,200,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 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 23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 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	形状 -2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,400 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を含む一帯である。需要者は地元の中小事業者のほか、圏外の大手法人等も含まれる。かつてはチェーン展開を図る法人による新規店舗の進出も見受けられたが、近年の大型商業施設の進出等の影響もあって新規店舗は少なく、路線商業地域間での競争も激しくなっている。なお昨今の新規店舗は定期借地権等を利用したものが多いのが現状であり、需要の中心価格帯を見出すのは困難となってきた。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では自用の中小規模店舗が中心であり、賃貸については定期借地が散見される程度で事業者向け賃貸市場の成熟度はあまり高くはない。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、これに収益価格を関連づけて、さらに標準地及び指定基準地からの検討も踏まえて、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	神戸 5-1		[98.6] / 100	100 / [104.0]	100 / [96.2]	[98.0] / 100	41,300		街路 交通 環境 画地 行政 行政 其他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	+0.5 -14.0 +5.0 0.0	

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	神戸（県） 5-1	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 0.0
	前年指定基準地の価格	48,800 円/㎡	[97.7] / 100	100 / [100]	100 / [113.7]	[98.0] / 100	41,100		街路 交通 環境 画地 行政 其他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-9.8 +30.0 -3.0 0.0	

(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	前年標準価格	42,700 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	景気は緩やかな回復基調が続いているが、大型商業施設等との競争激化もあって幹線沿いでの土地需要は回復していない。
	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	代表標準地	-	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。
② 変動率	年間	-3.3 %	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, 不動産鑑定士. Row 1: 池田（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹. Row 2: 池田（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 705,000,000 円, 1 m²当たりの価格, 15,200 円/m²

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/m², 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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 (8) 公示価格とした: 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況の要因.