

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
神戸（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	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	安八郡神戸町大字丈六道字山西95番18				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (その他)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 40 m、北 0 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 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.8 m町道	交通施設	広神戸駅 北 800m	法令規制	1住居 (60,200)		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,800 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	同一需給圏は神戸町、隣接する池田町及び大垣市北部の住宅地域で、特に価格連連性が強いのは町内の住宅地域である。需要者の中心は町内及び大垣市方面へ勤務する一次取得者である。町中心部ではミニ開発が散見されるが、圏外からの転入者は少なく、不動産取引は低調に推移している。土地は600万～1400万円程度、新築の戸建物件は2000万～2800万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	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、神戸町及び池田町の住宅地事例から査定して市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標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価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +0.4 交通 -4.5 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.0] 100	100 [100]	100 [94.9]	[100] 100	34,900					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 神戸町内の人口減少率及び高齢化率は県平均を上回り、住宅地需要は全般的に弱い状況が続いている。						
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 周辺では新規分譲住宅が散見されるが、隣接する大垣市に需要が流れる傾向にあり、地価は弱含みで推移している。						
	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 <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 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28 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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 神戸（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,700 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地利用, (6) 接面道路, (7) 供給処理施設, (8) 主要な交通施設, (9) 法令上の規制. Includes details for 安八郡神戸町大字川西字大道西115番1, 東 30m, 西 20m, 南 100m, 北 200m, 低層店舗併用住宅地.

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格, 標準化補正.

Table (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, 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点, ②変動率.

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
神戸（県） 9-1	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	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	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	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					
(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	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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m町道	交通施設	広神戸駅 南西 450m	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	角地 +1.0 不整形 -5.0					
(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	同一需給圏は西濃圏域を中心とした大工場地が所在する地域である。需要者の中心は資本力を有する大手製造業者、地元製造業者等である。東海環状自動車道の整備による広域アクセスの充実から、高速道路 I C や幹線道路に近い立地条件の良好な工業地の需要が高まっている。大工場地の取引価格は、画地規模や個別の事情等により様々であり、中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域を含め周辺は自己所有目的の工場が大半であり、対象基準地と同程度の規模を有する賃貸工場による需要は見出せず、賃料水準を把握できないため収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は西濃圏域の大規模工場地より査定し市場の実態を反映した価格である。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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 0.0 行政 0.0 その他 +7.0
	標準地番号 大垣 9-2	[100] 100	100 [98.0]	100 [106.7]	[96.0] 100	21,900					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 県内工場立地は好調に推移しているが、直近の円高等の影響から企業収益は製造業を中心に減益基調に転じている。						
	前年標準価格 21,900 円/㎡				[地域要因] 既存工場地で地域要因の変動は特になが東海環状自動車道（西回り）I C 予定地周辺において新規の工業団地の整備・計画が進行中。						
	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	-0.5 %	半年間	%						