

鑑定評価書（平成 26 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) エリアオフィス. Row 1: 笠松（県） -1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,500 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 26年 1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の 個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
笠松（県） -2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	6,440,000 円		1㎡当たりの価格	48,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	39,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	羽島郡笠松町長池字松ケ枝 5 7 2 番 3				②地積 (㎡)	132	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		1 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 8.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5.5 m 町道	交通施設	柳津駅 南東方 1.8 km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	48,800 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	同一需給圏は町内の住宅地域全域及び隣接する周辺市町の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか居住地を需要する勤労者等の一次取得者が中心となる。小学校や公園等の公共施設に近接した居住環境の良好な住宅地域であるが需要は特に旺盛とは言えず総じて需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり 15～18 万円程度、新築戸建てで総額 2500～3000 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の賃貸物件も混在する地域的特性を有するが対象基準地の画地条件上の制約から収益還元法の適用を断念した。通常自用目的の取引が中心で需要者は市場性に基づく取引価格を重視する傾向にある。本件では信頼性を有する取引事例を多数収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 +1.5
	公示価格	[99.5] / 100	100 [101.0]	100 [110.6]	[100] / 100	48,800		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(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 +1.5
	前年指定基準地の価格	[99.4] / 100	100 [103.0]	100 [105.6]	[100] / 100	48,700		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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 49,400 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は横ばい推移、高齢化率は上昇を続けている。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は減少傾向にある。							
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
笠松（県） -3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 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	羽島郡笠松町門間字村前1793番				②地積(㎡)	314	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	「調区」(60,200) (その他)(60,180)				
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅、農家住宅のほか工場も混在する地域	東4.5m町道	水道	柳津1.8km					
(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	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、4.5m町道	交通施設	柳津駅南方1.8km	法令規制	「調区」(60,180)		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 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	同一需給圏は当町及び周辺市町の市街化調整区域内住宅地域を中心に隣接する市街化調整区域内住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか居住地を需要する勤労者等の一次取得者である。市街化調整区域は法律上市街化を抑制すべき区域であり旺盛な需要も見受けられず土地の取引件数も少数であることから需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯を見出すことは困難であるが土地坪当たり10～12万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められないこと及び市街化調整区域内開発行為の制限内容を考慮するに賃貸用の共同住宅の建設を想定すること自体に現実的妥当性が認められないことから収益還元法は評価手法としての有効性が認められず非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域から収集した地域的・价格的な牽連関係を有する取引事例に基づく比準価格を採用し、さらに指定基準地からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地標準地番号	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対象基準地の標準価格(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	[] 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
	岐阜 - 36	[] 98.2 100	[] 100	[] 100	[] 101.0 100	32,900					
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 33,600 円/㎡								
	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/㎡								
	②変動率	年間 -1.8%	半年間 %	③変動状況 [一般的要因] 人口は横ばい推移、高齢化率は上昇を続けている。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は減少傾向にある。 [地域要因] 特に目立った変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
笠松（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	39,000,000 円		1㎡当たりの価格	62,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	羽島郡笠松町字美笠通2丁目21番外				②地積(㎡)	626	⑨法令上の規制等	近商(80,200)準防								
	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	西笠松 250m	(その他) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 50 m、南 300 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	16 m 県道	交通施設	西笠松駅 北西方 250m	法令規制	近商(80,200)準防								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	64,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	44,000 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主要幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する商業事業者及び全国・地方展開を図る商業事業者が中心となる。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。同一路線沿いに沿道型施設の新規出店も散見されることから画地条件如何では需要される見込みがある。需要中心価格帯は明確に見出しにくい状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。主要地方道沿いの路線商業地域であるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思量される市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	岐南 5-1	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [105.0]	④ 地域要因の比較	[138.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100]	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	62,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.8 交通 -5.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +44.0
	公示価格	86,200 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	[]	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/㎡															
(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 前年標準価格 63,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口は横ばい推移、高齢化率は上昇を続けている。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は減少傾向にある。												
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。												
② 変動率	年間	-1.1%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												