

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分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 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 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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	掛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)	
	1:2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	南7m町道	水道 下水	池野 1.9km			
(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	特にない	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)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地の中に一般住宅が散在する住宅地域であり、将来的には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	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	32,700 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800万円程度、新築戸建住宅で23000~25000万円程度と把握する。								
(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、標準地及び指定基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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 +3.9 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜池田 -1	[99.0] 100	100 [100]	100 [100.6]	[103.0] 100	32,700					
	公示価格	32,300 円/㎡									
(9) 指定基準地	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.9 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	池田（県） -2	[97.8] 100	100 [101.0]	100 [96.9]	[103.0] 100	32,700					
	前年指定基準地の価格	31,800 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。 [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	-									
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-2.7 %	半年間	%						

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, 東和コンサルタント株式会社. Row 2: 池田（県）, 岐阜県, 岐阜第3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, 9,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,100 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, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with multiple 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, ②標準的使用, 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 with 10 columns: (8) 公示価格 (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, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地 (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 with 10 columns: (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, ②変動率, ③価格形成要因の變動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

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分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	印

鑑定評価額	59,100,000 円	1㎡当たりの価格	42,700 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 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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					

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	特にない	街路	10 m 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	44,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,000 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。以前はチェーン展開を図る法人による新規店舗の進出が見受けられたが、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を利用したものが多くが現状であり、需要の中心価格帯を見出すのは困難となっている。								
(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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	地域要因	街路 +6.5
	標準地番号 神戸 5-1					42,400		交通 0.0	交通 +0.4		
(9) 指定基準地	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	環境 -14.0	行政 +5.0	行政 +5.0
	神戸 (県) 5-1					42,100		画地 0.0	画地 -3.0	行政 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 44,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるものの、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 <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] 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 -3.4 %	半年間 %	[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	不動産鑑定士 丸山事務所	
池田（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印	
鑑定評価額	705,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 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 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 24 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	(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 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	揖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地域。	街路	9m町道	交通施設	北池野駅 北東方 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 +1.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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全域である。その中で、当町、神戸町、大垣市を中心とした西濃地域で価格牽連性が高い。需要者の中心は県内企業である。基準地周辺は、現在は高速道路等から遠く利便性が劣るが、東海環状自動車道の西回りの整備とともに発展が期待される地域の一つである。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	自用目的の工場事業所地が多く、賃貸市場は、未成熟で、適切な賃料水準の把握も困難であり、収益価格を求めることができなかった。よって、比準価格を標準に、代表標準地との均衡にも留意して、県内の工場用地の価格水準も参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 -1.9 交通 -0.6 環境 +70.0 行政 -2.0 その他 0.0
	大垣 9-2	[99.5] 100	100 [98.0]	100 [162.5]	[101.0] 100	15,200					
(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
	-	[] 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 県内の製造業の工場立地件数は、堅調に推移している。						
	前年標準価格	15,300 円/㎡	変動状況		[地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。						
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		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
□代表標準地 □標準地		年間	-0.7 %	半年間	%						
標準地番号											
公示価格											