

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
岐阜（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	56,100 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 12日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	羽島郡岐南町三宅7丁目177番				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)									
	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	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 120 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡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、5 m 町道	交通施設	切通駅 南西 1.5km	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	56,100 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	22,900 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、主として町東部の人気の住宅地域。需要者の中心は、周辺市町に就労する一次取得者層である。駅などの利便性は特に良好ではないが、他市町からの転入しやすい環境が魅力といえる。コンパクトな町で小規模開発に止まり、売り物件が必ずしも豊富ではない。売り出し早々に完売となるケースがある。市場の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で220百万円程度の物件が多く見られる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に求められた。居住の快適性を重視する住宅地域のため、相対的に信頼性の高い比準価格を標準に、収益価格を参考に、代表標準地価格との均衡にも留意して、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	岐南 -2	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 [91.9]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,100	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 +3.1 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	53,100 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	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 56,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	転入超過が続くコンパクトな人気の町。まとまった規模の事業用地や住宅用地が不足気味である。住工調和のとれた町作りが課題となる。										
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	東小学校区内の人気の地域。小規模分譲が主体の発展中の地域。										
②変動率	年間	0%	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	株式会社水野総合鑑定
岐阜（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	53,100 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 12 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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	羽島郡岐阜町徳田9丁目171番				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡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、6 m 町道	交通施設	笠松駅 北東 450m	法令規制	2 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	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、主として徳田地区及び薬師寺などの周辺の住宅地域。名鉄線沿線の地域が特に人気が高く他地域からの転入が多い。需要者の中心は、周辺市町へ就労する一次取得者層。供給は、小規模開発地が多く、売り物件は限られている。市場の中心となる価格帯は、新築戸建てで 2.0 百万円から 2.6 百万円とかなりバラツキがある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、中規模専用住宅団地である。戸建ての賃貸事例は皆無の状況で、賃料水準の把握は困難であり、収益価格の試算を断念した。一方比準価格は、特に類似性の高い事例から試算しており、信頼性の高い価格である。よって、他の基準地価格等との検討を踏まえ、比準価格をもっ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 <input type="checkbox"/> 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
	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	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] 転入超過が続くコンパクトな人気の町。まとまった規模の事業用地や住宅用地が不足気味である。住工調和のとれた町作りが課題となる。							
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 駅に近い中規模住宅団地。周辺では小規模開発も進捗している。人気の高い地区として、今後とも発展が期待される。							
標準地番号 岐阜 - 2		公示価格 53,100 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 +0.2 %	半年間 0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
岐阜（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,400 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 12日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	羽島郡岐南町三宅5丁目202番				②地積 (㎡)	191	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)								
	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	切通 1km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 350 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 11.5 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	10.6m 県道	交通施設	切通駅 南 1km	法令規制	近商 (90,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	33,400 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、主として町内の幹線道路沿い商業地域。隣接する各務原市や岐阜市も含まれる。需要者の中心は、小規模飲食店や小売店等の店舗展開を図る小規模事業者。画地規模が小さいので、大手沿道サービス業者の参入は期待できない。供給は限られており、土地の集約化が進捗する中で、潜在需要が顕在化するものと推定する。取引は少なく、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、小規模店舗や事業所等多様な用途が見込まれる商業地域である。但し、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。一方、類似性の高い事例から試算された比準価格は、市場の実態を反映しており信頼性は高いと判断した。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格との均衡にも留意して、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	岐南 5-1	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [105.0 / 100]	④ 地域要因の比較	100 [138.6 / 100]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0 / 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 +3.7 交通 +0.8 環境 +32.6 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	86,500 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 [/ 100]	④ 地域要因の比較	100 [/ 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	①-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格	62,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	転入超過が続くコンパクトな人気の町。まとまった規模の事業用地や住宅用地が不足気味である。住工調和のとれた町作りが課題となる。									
	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	-			[地域要因]	大型店への顧客流出が顕著であり、近隣商業地域に止まっている。小規模な画地から土地の集約化の中で、新たな展開が期待される。									
② 変動率	年間	-0.5 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。										