

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
大野（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	6,630,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 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 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	1.1 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	揖斐郡大野町大字相羽字六丁目1493番1				②地積 (㎡)	264	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) (70,270)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 70 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 25.0 m、規模 250 ㎡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、4.5 m町道	交通施設	広神戸駅 北東 6.5km	法令規制	(都) (70,270)									
(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	25,100 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	同一需給圏の範囲は大野町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、町内及び周辺市町へ自動車通勤する30代から40代の一次取得者である。価格帯を抑えた地元業者によるミニ開発の住宅地供給が多く、土地価格はやや下落傾向にある。土地は500万～1000万円程度、新築の戸建物件は1800万～2300万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	近隣地域は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、大野町内の事例を採用し、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜大野 - 1	②時点修正	[98.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [105.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,100	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 -1.6 交通 -0.3 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	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 25,500 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口微減で住宅地需要は弱含み。町南部で東海環状自動車道（西回り）の工事、道の駅の整備計画が進行している。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 旧来住宅、農地が見られる小学校に近い地域のため、徐々に住宅地が増えていくことが予測される。											
②変動率		年間	-1.6 %	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	有限会社トヨタカンテイ
大野（県） 5-1	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	37,200,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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	1.1 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	揖斐郡大野町大字黒野字子持街道 8 2 番 1 外				②地積 (㎡)	932 ()	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (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			
	1.2:1	店舗 S 1	中小規模の小売店舗が多い路線商業地域	南11.5m国道	水道	揖斐 5.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 34.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.5m国道	交通施設	揖斐駅 東 5.8km	法令規制	(都) (70,400)
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で店舗の立地状況に特段の変化は見られないものの、郊外型大型店舗との競争もあり、地価は下落傾向にあるものと予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,200 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	同一需給圏は大野町及び隣接市町の幹線道路及び準幹線道路沿いの地域である。主な需要者は全国的な展開を図る沿道サービス業者及び地縁性を有する個人事業者である。交通量が多く、町内での商業集積度が比較的高い地域であるため商圏は町外にも及ぶ。しかし、土地需要は事業用の定期借地権の設定によるものが多く、土地売買は少ないため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は隣接する市町の商業地の取引も採用したが、地域の特性を適切に反映して試算した。一方、近隣地域は小売店舗、飲食店舗等が存する路線商業地であるが、収益物件の取引は殆ど見られず、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低い。よって、取引の実態を反映し、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地価公示価格からの変動率も検討の上、鑑定評価額を決定した。								
(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
	公示価格 円/㎡	[] / 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
	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 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 周辺市町の郊外型大型店舗への顧客流出もあり商圏は拡散傾向。路線商業地の売買市場は低調に推移している。				
	前年標準価格 41,200 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		[地域要因] 比較的交通量が多く、町内での繁華性の程度は高い地域であるが、商業地域間の競合関係は厳しく、地価の下落傾向は続いている。					
	標準地番号 岐阜大野 5-1 公示価格 40,600 円/㎡	②変動率 年間 -3.2% 半年間 -1.7%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

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, 前田不動産鑑定. Row 1: 大野（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 342,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,600 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. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 29日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 13日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (20,606), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (工場), 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) 鑑定評価の手法の適用. (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. (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対象基準地の標準価格, ⑦内訳. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.