

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
安八（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	9,840,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	安八郡安八町外善光字神田 3 4 3 5 番				②地積 (㎡)	502	⑨法令上の規制等	「調区」(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) (60, 160)																				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地																					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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、3.5 m 町道	交通施設	徳積駅 南西方 10km	法令規制	「調区」(60, 160)													
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域ではあるが、農家住宅、一般住宅、小工場等が混在する様相である。取引は地縁血縁関係が中心で、外部からの新規参入は殆ど見られない。地域要因の変化に乏しく、当分は現状を維持程度と予測する。																									
(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 +1.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 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、安八町及び大垣市墨保町地区の市街化調整区域内の住宅を主体とする地域と判定する。閉鎖的な旧来からの集落内で、厳しい土地利用規制が加わり、需要者は同一需給圏内の居住者等が大半を占め、圏外からの転入者は殆ど見られない。これを反映して宅地需要は弱く、土地取引は必要に応じて行われる程度で低調である。よって、合理的な取引市場の欠如等から、土地取引の中心となる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	土地利用規制等から変化に乏しい地域である。本件の試算価格は比準価格のみである。収益還元法は土地利用規制からアパートの想定は無理であり、賃貸市場が成立していないので適用を断念した。地域及びその周辺は利便性が劣り、土地利用規制からも自用目的での取引が殆どである。よって、本件は説得性、有用性の高い比準価格を採用し、東隣の羽島市の市街化調整区域内に所在する地価公示標準地からの比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																										
(8) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	羽島 -11	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 85.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,700	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	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.9	交通 -1.3	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	16,900 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	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	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 20,000 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]		町の経済動向は、特大工場の撤退、閉鎖と言う悲観面と、複数の工場の新設、スマート I C 建設の進展と言う楽観面が混じっている。																		
	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 -			[地域要因]		市街化調整区域内宅地の規制強化により、市場性の向上が阻害されている。																		
	②変動率	年間	-2.0 %	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	寺崎不動産鑑定事務所
安八（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	6,660,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 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	安八郡安八町南今ヶ淵字中筋4 7 6 番4				②地積 (㎡)	157	⑨法令上の規制等	1 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 30 m、西 80 m、南 50 m、北 0 m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	役場に近い住宅地域	街路	基準方位北、7.5 m 町道	交通施設	徳積駅 南西方 8.3km	法令規制	1 中専 (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	42,400 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、当町の住宅地域を中心に、隣接の大垣市墨俣町の住宅地域も含むと判定する。需要者は町内及び周辺市町の一次取得者層が大半を占め、圏外からの新規転入者は少ない。需給動向としては、対象地は役場等に近く利便性が高い地域で、人気がある。但し、町内の特大工場の閉鎖等、不安定要因を無視できない。需要の中心価格帯は、土地の総額は 700 万円前後、新築戸建住宅は 2,000 万円～2,500 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	近隣地域は収益性よりも快適性を重視した戸建住宅を主体とする地域であり、大半は自己使用目的の取引である。収益還元法については、対象基準地の画地の状況等を考慮し、共同住宅を想定することが非現実的と判断し適用を断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、同一地点となる地価公示代表標準地価格からの変動状況も勘案して、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100							
(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	
	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当町の人口は微減傾向であるが、市街化区域内の住宅地域は安定的な動きである。特に役場周辺は動態的とも言える様相である。							
	■ 継続 □ 新規			[地域要因]	役場に近い等利便性が高く、需要は底堅い。周辺地域において、宅地供給が目立つ。							
	前年標準価格 42,800 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
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		■ 代表標準地 □ 標準地										
標準地番号 安八 - 1		公示価格 42,600 円/㎡										
② 変動率		年間 -0.9 %	半年間 -0.5 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
安八（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 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	安八郡安八町大明神字宮裏 1 9 1 番 2 外				②地積 (㎡)	714 ( )	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (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											
	不整形 2:1	店舗 S 1	県道沿いに大型店舗、小規模店舗が混在する路線商業地域	南西14m県道、東側道	水道 下水	穂積 8.8km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準の使用	低層店舗住宅併用地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 45.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	役場に近い商業地域	街路 1 4 m 県道	交通施設	穂積駅 南西方 8.8km	法令規制	近商 (80,200)									
	⑤地域要因の将来予測	安八町中心部で、幹線道路沿いの商業地域である。近くの広域的な大型商業施設に顧客が流れ、収益性が低下していると推察する。これを反映して、全般的な景気の回復下、地価の下落幅は横ばい程度と推測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0 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	47,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	26,300 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、主に当町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域と判定する。主な需要者は地元の近隣住民を対象とした個人商店及び広域展開を図る沿道サービス店舗等の経営者である。景気の回復が徐々に進んでいるが、当地域への影響の程度は弱く、特に発展要因は見られない。しかし、衰退傾向ではない。こうした状況の中で、市場分析が出来るほどの取引は見当たらず、成約価格も区々で、明確な市場を見出し難い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は路線商業地としての性格を保有するも、主に近隣住民を対象とした個人経営程度の店舗等が多い。市場では商業熟成が不十分であること等から、収益性の追求より市場価格を重視して取引されるのが通常の姿と認識する。よって、本件においては実際の成約価格から求め指標性が高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、代表標準地との要因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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	羽島 5-4	②時点修正	[ 99.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 111.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 99.8 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,600	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 +1.9 交通 -4.4 環境 +7.0 行政 +7.2 その他 0.0
	公示価格	52,400 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の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 47,300 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 町の経済動向は、特大工場の撤退、閉鎖と言う悲観面と、複数の工場の新設、スマート I C 建設の進展と言う楽観面が混じっている。									
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因]		特に新規参入は見られないが、安定的で、健闘していると認識する。								
	②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									