

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
岐南（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 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 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22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	羽島郡岐南町三宅7丁目177番				②地積 (㎡)	224	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 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 南西方 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	/ 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、当町の住宅地域の全域で、特に競争・代替関係が強いのは、三宅、上印食、八剣地区等の住宅地域が挙げられる。需要者の中心は、当町及び周辺市町の30才代から40才代のサラリーマン等の個人層である。価格水準に値頃感があり、比較的需要の高い地域であり、地価もほぼ横ばい傾向にある。中心となる価格帯は、土地は1,000万円～1,300万円程度、建売分譲住宅で3,000万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、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採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 規準とした価格	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 / [92.0]	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.1
	⑧公示価格	53,200 円/㎡												交通	0.0	交通	-0.9	
(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	環境	0.0	環境	-10.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡												画地	+3.0	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 □新規		③変動状況	[一般的要因]			人口は、引き続き微増傾向にある。また、土地の取引件数も堅調に推移している。			⑦内訳	行政	0.0	その他	0.0		
	前年標準価格		56,100 円/㎡			[地域要因]			地域要因に特に大きな変化は認められない。				その他	0.0				
	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			[個別的要因]			個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%														

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
岐南（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	8,090,000 円	1㎡当たりの価格	53,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		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	羽島郡岐南町徳田9丁目171番				②地積 (㎡)	152	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		2中専(60,200) (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 北東方 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	53,200 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、名鉄名古屋本線沿線で概ね当町全域及び隣接する岐阜市、笠松町の住宅地域である。需要者の中心は、周辺市町へ就労する一次取得者層。基準地は、名鉄笠松駅まで徒歩圏であり、潜在需要の多い地域であるが、熟成された地域で供給が少なく、取引の成約は少ない。土地は1,000万円前後、新築の戸建住宅で3,000万円前後の物件が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は規模が小さい住宅団地内の戸建住宅で、賃貸アパートによる賃貸想定に基づく収益価格の試算は現実性・合理性に欠けるため、収益還元法は適用しなかった。基準地周辺の取引事例より求め、市場性を有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 規準とした公示価格	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100					
(9) 指定からの検討	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 円/㎡	[] / 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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は、引き続き微増傾向にある。また、土地の取引件数も堅調に推移している。						
	前年標準価格 53,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 岐南 - 2		公示価格 53,200 円/㎡								
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %							

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
岐南（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 22日	(5) 価格の種類	正常価格		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						
	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		近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)						
(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	10.6 m 県道	交通施設	切通駅 南方 1km	法令規制	近商 (90,200)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの店舗、営業所等が多く見られる商業地域である。まとまった画地規模については沿道サービス業者、自動車関連業者の需要が認められるが、小規模店舗利用の需要は引き続き弱い。												
(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		63,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		41,700 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幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者は地元事業者及び全国展開を図る沿道店舗経営者等である。基準地周辺は、大型スーパー、飲食店舗等が林立する路線商業地域である。需要の中心となる価格帯は、取引がほとんどなく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、本件では市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.7		
	標準地番号 岐南 5-1					62,200		交通	0.0	交通	+0.8			
(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	環境	0.0	環境	+34.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+5.0	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 中心商業地の土地需要は、堅調、郊外の路線商業地域は、引き続き需要は弱い。										
	前年標準価格 62,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。										
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号 円/㎡		②変動率		年間	-0.3 %	半年間	%	行政	0.0	その他	0.0			