

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
岐阜（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	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、5m 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	22,800 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、岐南町の住宅地域の全域で、競争・代替関係が特に強いのは国道21号以北の三宅、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、周辺市町に就労する一次取得者層である。宅地開発は小規模に留まり、売り物件が必ずしも豊富ではないが、売却状況は比較的良好である。市場の中心となる価格帯は、新築戸建住宅で3,000万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 <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 +3.1
	標準地番号 岐南 -2					56,100		交通 0.0	環境 -10.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年の検討	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] 利便性の高い住宅地の需要は堅調である。	
	前年標準価格 56,100 円/㎡		[地域要因] 特段の変動要因はない。	
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			
標準地番号	-			
公示価格	円/㎡			
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	有限会社トヨタカンテイ
岐阜（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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					

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	53,200 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岐阜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。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、新築戸建住宅で3000万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	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、収益還元法は採用しなかった。実証性を有する比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 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
	標準地番号	-	[] / 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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 利便性の高い住宅地の需要は堅調である。					
	前年標準価格 53,100 円/㎡			[地域要因] 旧来からの住宅団地で安定的に推移しているが周辺地域では小規模開発による住宅分譲が比較的活発である。					
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 岐阜 - 2		公示価格 53,200 円/㎡							
② 変動率		年間 +0.2 %	半年間 0.0 %						

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
岐阜（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率	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			
	1.5:1	店舗 S1	店舗、営業所及び一般住宅が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北10.6m県道、東側道	水道 下水	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)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿い店舗、営業所等が多く見られる商業地域。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	64,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	44,400 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。隣接する岐阜市等も含まれる。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。対象地は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。土地の集約化が進捗する中で、潜在的な需要が認められる。市場の中心価格帯は様々であり見出せない状態にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は定期借地等による営業形態が多く見られ、建物想定による収益価格については、規模、地域の繁華性等勘案すると、採算性が十分に期待されないためやや低位に求められた。よって比準価格を標準とし、収益価格を参考に、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 +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 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜 5-1	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [140.1]	[105.0] 100	62,100					
	公示価格	86,800 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	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						
	前年指定基準地の価格	円/㎡									

(10) 対象基準地の前年の検討	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	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %	
	前年標準価格	62,400 円/㎡									
	前年標準価格	62,400 円/㎡									
	①-2対象基準地の検討	[一般的な要因] 地価下落幅は縮小傾向にあるが、競争力のない土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。									
	①-2対象基準地の検討	[地域要因] 小規模な画地は土地の集約化の中で、新たな利用形態が期待される。									
	①-2対象基準地の検討	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									