

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 岐南（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	岐南（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5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 150m、西 50m、南 120m、北 120m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 20.0m、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	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	56,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	37,000 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、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。需要者の属性は当町内在住者が中心であり、岐阜市からの流入は少ないものと判断される。市場の需給動向としては、農地転用を伴う新興住宅地域以外では取引が低調である。中心価格帯は土地は1,000万～1,300万円前後、新築戸建住宅は2500万円前後と推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は南北に走る「お成り街道」の背後に形成された住宅地域で、共同住宅等の収益物件も見られるが賃貸市場の成熟の程度は乏しく、自用目的での取引が中心である。よって、比準価格を標準とし収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	+3.1
	標準地番号 岐南 -2					56,400		標準化補正	交通	0.0	交通	-1.2
(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	-10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	+3.0	行政	0.0	行政
(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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。								
	前年標準価格 57,800 円/㎡	[地域要因] 24年9月12日県道岐阜稲沢線と国道22号を結ぶ新所平島線が開通した。										
	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	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -2.4%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
岐南（県） - 2 宅地-1

基準地 番号	岐南（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
鑑定評価額	8,100,000 円				1㎡当たりの価格		53,300 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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)			
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南6m町道	水道 ガス 下水	笠松 450m		(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	低層住宅地					
	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)		
	⑤地域要因の将来予測	町の南西端に位置し、笠松町に隣接する熟成した中規模戸建住宅団地であり、当分の間地域要因の大きな変化はなく、現状維持で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	53,300 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、名鉄名古屋本線沿線で概ね岐南町全域及び隣接する岐阜市、笠松町の住宅地域である。需要者の属性は岐阜市、岐南町に居住する30歳～40歳代の一次取得層が大半を占める。市場の需給動向としては、対象地の南東方の新興住宅地域ではミニ開発が見られ需給関係は上向きつつある。需要の中心価格帯は、土地は800万円～1,000万円前後、新築戸建住宅は2,500万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅団地で、需要者層は自己居住目的の個人の取引が中心である。対象地は画地規模が小さく、且つ戸建住宅団地の為、収益価格の試算は断念した。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、当該地域における住宅地の需給動向を勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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 前年標準価格 54,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。							
	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 □ 標準地 標準地番号 岐南 - 2 公示価格 54,100 円/㎡			[地域要因] 24年9月12日県道岐阜稲沢線と国道22号を結ぶ新所平島線が開通した。							
	② 変動率	年間 -2.6%	半年間 -1.5%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
岐南（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 岐南（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小島正三, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 9 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land)