

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
岐南（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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	倍率種別	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 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 m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 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	56,100 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	29,400 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、農地転用に伴う新興分譲住宅地に高値の取引が見られる。中心価格帯は土地は1000万～1300万円前後、新築戸建住宅は2700万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	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、代表標準地との均衡に留意して、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 <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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 -1.2 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 岐南 -2	[ 99.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 91.7 ]	[ 100 ] 100	56,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、利便性の高い住宅地の需要は比較的堅調である。						
	前年標準価格 56,400 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 <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] 特段の変動要因はないが、周辺地域での新規住宅分譲に高値の取引が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 -0.5 %	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
岐南（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	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	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	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 m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	低層住宅地				(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	53,000 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、周辺地域では新興分譲によるミニ開発が見られ高値の取引が見られる。需要の中心価格帯は、土地は800万円～1000万円前後、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	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	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	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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、利便性の高い住宅地の需要は比較的堅調である。						
	■継続 □新規		③ 変動状況		[地域要因] 特段の変動要因はないが、周辺地域での新規住宅分譲に高値の取引が見られる。						
	前年標準価格 53,300 円/㎡		③ 変動状況		[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		③ 変動状況								
■代表標準地 □標準地		③ 変動状況									
標準地番号 岐南 - 2		③ 変動状況									
公示価格 53,200 円/㎡		③ 変動状況									
②変動率 年間 -0.6% 半年間 -0.4%		③ 変動状況									

鑑定評価書（平成 26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, 有限会社トヨタカンテイ. Row 2: 岐南（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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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, (7) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 48,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積 (㎡), (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, (9) 法令上の規制等

Table with 5 columns: (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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (11) 変動状況