

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

鑑定評価額	8,800,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 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 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	安八郡安八町西結字中島 2 7 3 8 番 2				②地積 (㎡)	219	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) (60, 160)	
	1.5:1	住宅 W1	中規模一般住宅が多く農地もある住宅地域	東4m町道	水道 下水	穂積 7.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 60 m、南 150 m、北 150 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 17.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m町道	交通施設	穂積駅 南西 7.2km	法令 規制	2 中専 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中に農地も介在する住宅地域で、未利用地の宅地化が緩やかに進行している。地価は緩やかな下落基調で推移していくものと予測される。							
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 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	同一需給圏の範囲は、安八町及び周辺市町の住宅地域全域である。需要者の中心は町内又は周辺市町へ通勤する一次取得者層である。比較的交通便利性が良好な役場周辺の南今ヶ淵地区や北部の東結地区でミニ開発による住宅地供給が目立つが、景気の影響を受けて取引市場は低迷している。需要の中心価格帯は、土地は700万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,000万円～2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を決定した。なお、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、事業収支の観点から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。								

(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.8 交通 +3.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	安八 -1					40,000					
	公示価格	[99.3] / 100	100 / [100]	100 / [110.4]	[101.0] / 100						
	44,000 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
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 変動率	年間 -2.7 %	半年間 %	④ 個別的要因	消費増税前の駆込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。
	前年標準価格							[地域要因]	地域要因に特段の変化はみられない。
	41,300 円/㎡							[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/㎡								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
安八（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印
鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 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 12日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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476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 100 m、南 50 m、北 0 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 18.0 m、規模 180 ㎡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 7.5m町道	交通施設	穂積駅 南西 8.3km	法令規制	1 中専 (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	43,700 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、安八町、輪之内町及び羽島市南部の住宅地域全域である。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、景気停滞も徐々に回復に向かっているが、三洋電機岐阜工場の閉鎖等不安定要因も無視できない。需要の中心価格帯は、土地は600万円～1,200万円程度、新築戸建住宅は2,100万円～2,700万円程度である。								
(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標準に、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通り決定した。								
(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	[] / 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	[] / 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] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。					
	前年標準価格 44,300 円/㎡			[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、宅地供給が増加しつつある。					
	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 標準地番号 安八 - 1 公示価格 44,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 -1.4 %	半年間 -0.7 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
安八（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 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 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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) (その他) (60, 160)
	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			
	1:2.5	住宅 W 2	中規模農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する既存の住宅地域	南西 3.5m 町道	水道 下水	穂積 10.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 200 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 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	郊外の農家住宅地域	街路	基準方位 北 3.5 m 町道	交通施設	穂積駅 南西 10.4km	法令規制	「調区」(60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅と一般住宅が混在する旧来からの集落地域であり、取引は地縁血縁関係が中心で、外部からの新規参入はほとんど見られない。地域要因の変化に乏しく、しばらくは現状を維持するものと予測する。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,600 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俣町地区の市街化調整区域内の住宅地域である。閉鎖的な旧来からの集落内にあるため、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ほとんど見られない。市街化調整区域の土地利用に関する規制等もあり、取引は必要に応じて行われる程度で低調である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の未成熟な調整区域内の住宅地であるため、収益還元法を適用しなかった。本件においては、比準価格を妥当と判断し、瑞穂市内の市街化調整区域内に所在する標準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 +11.9
	瑞穂 -2		[98.7]	[100]	[100]	[101.0]	20,600		交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格		[98.7]	[100]	[100]	[101.0]		行政 0.0	その他 0.0			
	23,800 円/㎡		[98.7]	[100]	[100]	[101.0]		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 +11.9
	-		[100]	[100]	[100]			交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格		[100]	[100]	[100]			行政 0.0	その他 0.0		
	円/㎡		[100]	[100]	[100]			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		③ 変動状況	[一般的要因] 景気の回復、買控え層の購入等により、住宅地の需給関係は徐々に好転している。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,100 円/㎡			[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が減退している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等同一地点）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/㎡			[個別的要因] 特になし							
	② 変動率	年間 -2.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所	
安八（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	印
鑑定評価額	34,800,000 円		1㎡当たりの価格	48,800 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 17 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 11 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191番2外				②地積 (㎡)	714	⑨法令上の規制等	近商 (80,200)		
	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) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	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	15 m 県道	交通施設	徳積駅 南西 8.8 km	法令規制	近商 (90,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形角地			-5.0 +5.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,200 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の商業地域で、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急激な発展要因は見られない。地価下落は徐々に収まっているが、好転するには今しばらく時間を要すると予測する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は、近隣住民を対象とした個人経営の店舗が多く、市場では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である。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、収益価格も参酌して代表標準地との検討も踏まえて、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 +1.5
	標準地番号 羽島 5-4	[99.4]	100	100	[99.8]	48,700		街路 0.0	交通 +6.1	環境 -5.0	行政 +7.2
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]			交通 0.0	交通	環境	行政
(10) 対象基準地の前	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		[一般的要因] 景気の回復等により、不動産市況は徐々に好転しており、収益性物件の需要もやや増加傾向にある。						
	前年標準価格 50,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 役場に近く専ら近隣住民を対象とした商業地域として機能している。急激な地域要因の変動はない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的要因] 特になし						
	標準地番号	公示価格	円/㎡								
② 変動率	年間	-2.4 %	半年間	%							