鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出 揖斐川(県) -1 **宅地-1**

						14文/11(八八	1	י טיי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 足立事務所			
揖斐川(県)	-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 足立和弘			印

 鑑定評価額
 5,700,000 円
 1 m³当たりの価格
 26,900 円/m³

1 基本的事項								
(1)価格時点	平成 28年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6)	[平成 28年 1月]	円/㎡		
(a) 		(E) I= 15 - 27 NET	- 1/ /- 1/-	路線	路線価又は倍率	1.1 倍		
(2)実地調査日	平成 28年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	価	/女 - 太 4 E Dul			

_/	/ - U II	州且口	' '	, 20 T	.,	`	- / 1— 1—	ロンイ主ス	~		ᄑᇄ				ш	倍	率種別										
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	西												I									
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																							
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		揖斐郡推	斐川町	「三輪字	小松島	£25	10番	番2					②地積 (㎡)	(212)	9法	令上の規	制等						
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	1の土地	也の利	用の	⑥接面		り状況	処	供給 1理施 2状況		な交通施設との この状況			(都)準住居 (60,200) (その他))						
		1.5:1	住宅 W2				三一般信 1もある					水ガ	く道 j ス	揖斐 1.9km					(60, 160)								
(2)	①範	i 囲	東 2	00 m、世	10	0 m. [有	50 m	、北	10	00 m	2標	準的	使用	低層住空	宅地											
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等	間口	约	18.0 r	n, ļ	奥行	約	12.	0 m.	規	模		210	m和	度、	形状	長方刑	<i>[</i>							
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	平成 2 域が指		F4月より用途地 された。			基準方位 北4m 町道			交通 揖斐駅 北 1.9km			法令			(都)	準住居(60), 160)							
			事項	1 1 1 1				路				施設			規制												
		現域要因の 注来予測	一般住宅	· 它、農地	等が混	在するん	主宅地	域で、	変動	要因は	無く当	i分の	間は羽	見状程	:度にて扌	進移し	て行く	ものと	(60, 200) (その他) (60, 160) (60, 160) 長方形 (都)準住居(60, 160) と予想される。 +1.(す百万円、新築戸建住 西格を中心に、周辺の 0.0 地域要 5.0 の 坂通 +1. 0.0 以 環境 -12.								
(3) 指	是有 效	使用の判定	低層住宅	 宅地											準地の		+1.0										
	(5)鑑定評価の手法		取引事	例比較法	比	準価格				26, 90	00 円	∕ m [*]	個	固別的	要因												
の適用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ mื																
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m [‡]															
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円	∕ m [*]															
(6) F	市場の	特性	つ個人	給圏は揖 又は法人 千3百万	で、揖	斐川町』	以外か	らの需	言要は	乏しい	。取引	の中	心とな	なる価	i格帯は、	需要者 土地	音の中心 也のみて	は、揖 5~7	斐川 百万	灯に地縁 円、新築	生を持 戸建住						
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域的(標準地。	こ収益的 との検討	利用はも踏ま	現実性ス えて、舒	がなく、 監定評	、自用 価額を	目的 上記	の取引 の通り	が中心 決定し	いであ 、た。	る。』	よって	、市場的	生を反	えいした	比準個	i格を「	中心に、月	割辺の						
(8) 公示価格	上 恰	① □代表標標準地番号				②時点 ③標準化 補正			[地域要⑤個別的因の比要因の財比較		の	象基準 規準価 (円/r	格 内	標準 作		0. ; 0.	0 域 0 要 0	交通環境	+6. 3 +1. 7 -12. 0							
を †) <u>.</u>	公示価格	25, 900	円/㎡		[98.8] 100 100 [101.0		1.0]	100 [95.1]		101	0		26,		正	画地 行政 その他	0.	0	その他	0. 0						
(9) 指定基準地	か う の 検 対	① 指定基準		- 価格 円/㎡	[_	時 点 修 正 	補	準化 正 00]	乾	地域要 の比 100]	⑤個別 要因 比東 [図の 交	の	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街交環画行のその	i t L	地域要因	街路 交環境 行政 その他							
(10) 対象基準地の前	手票集面各等い らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である準 代表標準地番号 公示価値 ②変動率	新規格 各 が共通地 場合の検 地	27, 5 点(代表 討 □標準地	ļ.	等と同 - 円/㎡	一地	形成 況	[地域	战的要因 【要因】 则的要因	場新斐す	の回行 たに 川線 る。	復は認 用途均 が計画	忍めら 地域が 動され	れない。 指定され	地征 いた。	話は一貫また近	して下 接して	落傾 都市	売き、不動物である。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 対象を表している。 は、のののでは、対象を表している。 と、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も、も	大野揖						

鑑定評価書(平成 28 **年地価調査)** 平成 28年 7月 20日 提出 揖斐川(県) - 2 **生地**-1

平成 28年 7月 20日 提出

揖斐川(県) -2 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産銀 鑑定評価額 1,950,000 円 1 ㎡当たりの価 1 基本的事項 (1)価格時点 平成 28年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 28年 7月 1日 (2)実地調査日 平成 28年 6月 29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	格	(6) [3	和彦 平成 28年 1)		fp 5,960 円/㎡	
1 基本的事項 (1)価格時点 平成 28年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 28年 7月 1日 (2) 実地調査日 (2)実地調査日 平成 28年 6月 29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		線 歫			5,960 円/㎡	
(1)価格時点 平成 28年 7月 1日 (4)鑑定評価日 平成 28年 7月 (2)実地調査日 平成 28年 6月 29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	月 13日	線 歫				
(2)実地調査日 平成 28年 6月 29日 (5)価格の種類 <td 2"="" 2<="" cm="" rowspan="2" th=""><th>月 13日</th><th> 線 歫</th><th></th><th></th><th></th></td>	<th>月 13日</th> <th> 線 歫</th> <th></th> <th></th> <th></th>	月 13日	線 歫			
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価				₿線価又は倍፯		
			倍率種別		1.0 14	
				•		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨					T	
(1) ①所在及び地番並びに 揖斐郡揖斐川町西津汲字西武良704番 基 「住居表示」等		②地積 (㎡)	327)	⑨法令上の規制等	
基準 「住居表示」等 3形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 状況	_		な交通施設と	<u>:</u> の	「都計外」	
	処理施 設状況	接近	の状況		(その他)	
住宅 中規模住宅を中心と N 2 中規模住宅を中心と して、農地もみられ る既成住宅地域 南東3.2m町道、 背面道		揖斐 13km			土砂災害警戒区域	
(2) ①範囲 東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m ②標準	的使用(氏層住宅				
		350	m ² 程度、 J	形状	ほぼ長方形	
近 隣地 ③標準的画地の形状等 間口約 17.0 m、奥行約 20.0 m、規模 地域 ④地域的特性 特記 特にない 街 五 </th <td>通 揖斐</td> <td colspan="3">斐駅 西 13km 法令</td> <td>「都計外」 土砂災害警戒区域</td>	通 揖斐	斐駅 西 13km 法令			「都計外」 土砂災害警戒区域	
事項路路施設		TOKIII		規制		
⑤地域要因の 将来予測 山間の農村集落で地域の外形は静態的であるが、少子高齢化の進行・ 性が増長していくものと予測する。	で地域の活	舌力は徐	ト マにそがれ [~]	ており	、共同体維持の困難	
(3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4)	4) 対象基準	き地の しんしん	方位		0.0	
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 5,960 円/㎡	個別的要	因				
の適用 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/㎡		L = UL=	- >> /	u - 36	a tricido en 2002 a de	
(6) 市場の特性 同一需給圏は、揖斐川町及び本巣市北部の山間集落地域と判定する。 あるが、不動産市場は閑散としており、取引には縁故売買、資産処理 (7) 試算価格の調整 取引事例比較法による比準価格が唯一の試算価格となった。当該地域	分に伴う隊	雄地買い	受けなど個別	別事情	の介在が目立つ。	
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 には限界があるが、公的評価等の先例、地価水準も参考に比準精度 れたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって上記	の向上に努記のとおり	ラウ、社 シに決定	社会的な妥当性 とした。	性が認	められる価格が得ら	
	対象基準場の規準価格 の規準価格 (円/㎡	格内	標準化 交通環境		地 域 交通 因 環境	
格 し を た 公示価格 [] 100 100 [] 100 []		,	正画地行政その他		行政 その他	
(9) ① 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥ 指か 定ら - 横正 補正 因の比 要因の	対象基準はの比準価格	格内	標 街路 準 交通		地 街路 域 交通 環境	
指 か	(円/m [*])	補 環境 画地 行政 その他		因 環境 行政 その他	
(10) ■継続 □新規 瀬村のエ 対 年 ら 前年標準価格 6,150円/㎡ 面 変	リアは約3 て設立の	3 0 %減「空き家	0年間で約 成で、年3%和 まパンク で	程度の 転入移	は。このうち、旧久 ペースで減少が続い 住促進に取り組むが、 き家の相談が増えて	
素標の	因に変動に	はない。				

②変動率 年間

-2.8 % 半年間

衛宁訶価聿 (亚成 9g 在地価調本)

平成 28年 7月 20日 提出

別記	様式	第6			쌜 疋	. 高半1四	青(、平凡	(28	平」	也加	口部向企	宜)			揖斐月	・ 平成 川 (県)		7月 20日 - 3 - 5	症□ 宅地-1
		基準地番	号		提出	3先	所属分	科会名	業	者名	株式会	会社	足立事	務所						
	揖	斐川(県)		-3	岐阜	具	岐阜	第3	氏	名	不動	産鑑定	士	足立	和弘					印
鑑定	評価	額					3, 89	0,000 I	円 1	m³当 <i>†</i>	こりの	価格						1	7,600 F	ໆ/mឺ
1	基本的	的事項												(0)						
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月 1	日 (4)鑑定評	価日		平成	28年	7月 1	5日	路		28年 1 又は倍			1.0 fi	円╱㎡ ±
(2)	実地記	周査日	平原	戊 28年	6月 24	日 (5)価格の	種類		正常個	哲格			線価		▲ 本種別	-		1.0 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	西											I			
	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 基準地		在及び地番5 住居表示」		揖斐郡推	斐川町	「房島字」	東屋敷 8	61番						②地積 (㎡)	(221)	9法	令上の規	制等
地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	利用の	6接面	面道路(の状況	処	供給 理施 状況	8主要 接近	な交i の状i		との	(2-	(都) (70, 400 の他)))
		台形 1.2:1	住宅 W2			農家住宅が主体の住宅地域			南5.5 西側近	5.5m町道、 側道		水流下		揖斐 3.3km				(10	(70, 330))
(2)	① 範	i 囲	東 20	00 m、置	ā 20	0 m、南	ī 200) m、北	; 20	200 m ②標			使用 但	5層住	芒地					
近隣地	3標	準的画地の肝	形状等	間口	的	13.0 m	、 奥1	亍 約	17.	0 m,	規	模		220	m²程	度、	形状	長方形		
地域	④ 地	!域的特性	特記	農家集	落地域	0			基準方位 5 m町道		5.	交通 揖北		聲駅 上西 3.3km		法令		(都) (70, 330		30)
			事項	 				路				施設					規制			
		域要因の 来予測	旧来から	の農家	集落で	変動要因	は認め	られない	いので現	状程度	まにて	推移し	て行く	こものと	: 予想	される	00			
(3) 長	불方하	使用の判定	低層住宅	≥₩								(A) \(\frac{\pi}{4} \)	·象基準	≣₩の	方位					+1. (
		価の手法			Hz	準価格			17, 60	00 円	∕ m³		別的要		角地 台形					+1. (
	の適用					一四旧 益価格		/		<u>∕</u> ∕ m ^t									0. (
			原価法		積	算価格			/	円	∕m ^t									
			開発法		開	発法によ	る価格		/ 円/											
(6) ਜ	5場の	特性	同一需約 取引等に が顕著で	こ限定さ	れる傾	向にある	。土地〕	取引が極	夏めて少	ないだ	こめ、	中心価	i格帯⊄	町と# 把握に	也縁性 は困難	を有す である	「る個人 」。人口	である 減少、	るが、隣排 過疎化の	接地の の進行
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域的は標準地と									る。よ	って、	市場性	生を反	映した	比準価	i格を「	中心に、)	周辺の
(8) 42. ‡	見価	① □代表標	漢地	標準均		時点	3標準	_	地域要	⑤個5			東基準 見準価	夂 (7)	標準	街路		0 地	街路	-2.
示师	上 本 本 本 本	標準地番号	揖斐川	- <u> </u>		修正	補正		因の比 較	安に比較	因の 蛟		ℼᆍᄤ℩ ᆿ╱㎡	- 内	標準化補正	交通 環境		安	交通 環境	-2. -2.
公示価格を	- -	公示価格			г	00 0 1	100		100			,,		,	芷	画地	0.	0	行政	0.
	_	公小仙伯	19, 200	円/㎡	_	98.8	[100	_] [_	93.0	102			20, 80	00		行政 その他			その他	0.
(9) 指 <i>た</i>)\	① 指定基準	地番号			時 点修 正	③標準 補正	_	地域要 因の比	⑤個5 要[別的 因の		東基準 上準価		標準化補正	街路 交通		地域要	街路 交通	
指定基準地	り 全			_				‡		比	詨	(F	∃∕㎡		補正	環境 画地		因	環境 行政	
地言	र्गे	前年指定基	基準地の(西格 円/㎡	[_	100	[_] [-	100	[]	00					画地 行政 その他	Ţ		その他	
(4.6)		①−1対象基準	集地の検 □新規					[-4	股的要因	[]] /	日減	少・過 復け認	疎化問	題に」 いない	; b 、	買手不	在の状	態が終落値に	売き、不動 可にある。	動産市
(10) 対 2	ξĠ	前年標準価			00 円/	′m [‡]	③ 価	亦		<i>''</i> ''	🏳	,_, , or Hrt.		J 0	. — IIM	💉	1			•
対象基準地の前	票検証	①-2基準地 点)である ^は ①代表標準	易合の検	点(代表 討 □標準地	代表標準地等と同一地 格 引 形 名 が お				或要因]			宅を中 められ		一る農家	7集落	地域で	あり、	地域弱	更因に特別	設の変
での前が	を シ	標準地番号				- 円/㎡	要因の		别的要因	3] 個	別的	要因に	変動に	はない。						

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

揖斐川(県) - 4 宅地-1 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 前田不動産鑑定 揖斐川 (県) -4岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 前田 和彦 印

						ı			-											
	禁価	額 				2,	940, 0	00 F	1	m [*] 当7	こりの	の価格						12, 500	円/m ^²	
	画格8		亚	成 28年 7月	I 1 FI	(4)鑑賞	字評価 F			平成	28年	三 7月 1	13 FI	(6) 路	「平月	成 28年 1	1月]		円/㎡	
					月 29日 (5) 価格の種類							1/1 1	線		(価又は倍	. –	1. 2	:倍		
(2)	美地 記	周査日	平月	戈 28年 6月	29日	(5) 恤芥	が種類	貝		正常促	1格			価	f	倍率種別				
		平価の条件		しての鑑定	:評価															
T I	鑑定	評価額の決定	の埋由の)要旨											- 1				1	
(1) 基準地	-	在及び地番3 住居表示」等		揖斐郡揖斐	川町谷汲	深坂字/	小坂 2 ⋅	426	6番1					②地和 (㎡)		235)	⑨法令上の規制等		
地	③形	状	4敷地(の利用の現況	记 ⑤居 状涉	∄辺の土♯	也の利	用の	⑥接面道路の状況			処	供給理施	⑧主要な交通施設との 接近の状況			「都i (その他)	十外 」		
		1.2:1	住宅 W 2		で集	三、小規模 ミ落が形成 こ地域			西4.5				道水	谷汲口 5km	I			土砂災害	警戒区域	
(2)	(1)範	i用	東	50 m、西	0 m,	南	100 m	. dr.	10	00 m	(2) ‡	票準的值	東用	低層住	字州	h h				
l [準的画地の刑		間口約	17. 0		奥行		15.	0 m.		見模				· 【程度、	形状	ほぼ長方形		
近隣地域	④地域的特性		特記	特にない			街		準方位 m町道		4.	交通		及口駅			法令	「都計 土砂災害警		
			事項	 		路						施設	~ 南西 5 施設			規制			八匹级	
	(5)#±	!域要因の	11:3/11.10	:)	巛宝/	合除性も	を総合	th ス		: 小 座 3	、今x	トア新井	日仕宅	の重更	ルチ	- 1 Z H	5の長期化を	予測する		
		来予測	шп.	ノ来俗 しめり	、火台)	山灰圧も	忠興で	400	。此而	プリ 内止 て) <u>d</u> v.	ノくがり	九二七	の而女	1LK	. U \ , IL	7.IIII 1.44	かり政労山で	17例りる。	
(3) 最	人有效	使用の判定	低層住宅	三地										準地の	力	5位			0.0	
(5)鑑定評価の手法		価の手法	取引事件	列比較法	比準価	各			12, 50	00 円	∕mื	. 個	別的	要因						
U.	の適用		収益還	元法	収益価	恪			/	円	∕ mੈ	:								
			原価法		積算価	恪			/	/ 円/㎡										
(0) -1	-10 -	44.14	開発法			開発法による価格				円/1				6-4 6 - al-a	>-t- (-t	い い は か か か か か か か か か か か か か か か か か		7 - m 1 d - 2 - 2 d - 2		
(6) ਜੋ	⋾場の	特性	汲村の坩	台圏は、揖斐 也区であるか 、敷地規模	、新規(の住宅需	要は乏	こしく	、建て	替えが	ゞ見ら	られる程	星度で	ある。	典型	的需要、	中心個]調性が強い 6格帯等の把	のは旧谷 握は困難	
·	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	実態から	別比較法は地 っ、事例に基 三評価額は、	:づく価値	各の調整	幅は大	きく	なった	か、そ	上会的	って試算 り妥当性	算され 生が認	た。当 められ	該地る価	2区におけ 1格に収束	る不動)産市場の特 : 判断する。	性、取引 以上によ	
(8)	見価	① 【代表標	準地	標準地	②時 点		準化	_	也域要	⑤個5			象基準 規準価	地	標泊	要 街路		地街		
公示価格を した	性格:	標準地番号		_	修□	E 補	匪		因の比 竣	安l 比	因の 蛟		死華℡ 洒∕r	<u></u>	標準 化 報	交通 第 環境		域 要 因 環		
格したた	_	公示価格			[] 1	100		100	[]				I			行: その:		
				円/㎡	100	[]	[]	10	00					その他		(0)	ie.	
(9) 指 カ	`	① 指定基準	地番号		②時点	_	準化	_	域要	⑤個5			象基準 比準価		標準	票 街路 生 女子		地街域		
指定基準地				-	修□	⊑ 1 4∄	匪	乾	iの比 t	比	因の 蛟		円/r		標準 化 報	交通 第 環境		地域交		
準核地言	È t	前年指定基	主進地の(Г	1 1	100		100	Г]				I	1001 71		行		
		的一指定在	F+->6071	≖лн 円∕mឺ	100	_]	[]	10						行政 その他		その	他	
		①-1対象基準		討				[一般	的要因] _t	日谷沢	対の地	也区人	口は1	0年の増	間で約1	5 %減	 【。世帯数は)発生が主因	微増を維	
(10) 対 a	FÀ	■継続 前年標準価*	──新規 格	12, 800	∃∕m [°]		3			1	, .	C 6 . 2) 1)	7, 723	/ 10 10 11	∨ フ ⊁ 日	I/II、ETI	「力」四世マン	元工が王囚	(0) 00	
象基	見の検	①-2基準地力	が共通地	点(代表標準		同一地	価 変 格 動	[地域	【要因]				護の分野で公的施設の設置がみられるが、地区内外の					内外の日		
準備地格	計	点)である ^は 一代表標準	場合の検 ≝地 □	討 」標準地			価格形成要因 変動状況		帰り利用が中心である					ある。						
対象基準地の前	Ť	標準地番号 公示価格	各		- B B B B B B B B B B B B B B B B B B B				[個別的要因] 個別的要因に変動はな					はない	0					
	-			-2.3 % 半 4		%														

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

揖斐川(県) <u>- 5</u> **宅地-1**

		基準地番	号		提	出先	所.	属分科	会名	業者	者名	有限:	会社ト	ヨタ:	カンテ	1				
	指	斐川(県)		- 5	岐	阜県	ļ	岐阜第	3	氏	名	不動	産鑑定	生	安	H 4	聖子			印
鑑定	評価	額					1	, 490, (000 円] 1	m³当7	こりσ.)価格						4, 550	円/㎡
1	基本的	的事項																		
(1)	価格田	寺点	平	成 28年	7月:	1日	(4)鑑5	定評価	B		平成	28年	7月]	15日	(6) 路 線		^Z 成 28年 線価又は 倍	-	1. 1	円/m [*] 倍
(2)	実地詞	周査日	平原	戊 28年	6月 24	4日	(5) 価村	各の種	類		正常信	格			価		倍率種別		17.1	
		平価の条件		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	· · · ·	在及び地番3 住居表示」等		揖斐郡拮	量斐川 岡	町春日/	川合字	村ノ内	北平1	515	5番				②地 (mi		32	7	⑨法令上の	規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	処	供給 理施 状況	_		な交通施設 D状況	との	(3.044)	外」
		1:1.2	住宅 W 2				こ近い落地域		農	東2.5r	m町道			道水	揖斐 12km				_ (その他)	
(2)	①範	.囲	東 4	10 m. Ē	恆 :	30 m,	南	10 m	小、北	4	10 m	②標	標準的 個	使用	低層值	主宅	地			
近	(3)標	準的画地の刑		間口	約	16. 0	m.	奥行	約	20. (0 m,	規	模		32	20	m 程度、	形状	長方形	
近隣地域	④地域的特性		特記	特にな			<u> </u>	往	基	準方位 町道		5	交通		- 歩駅 12km			法令	「都計	外」
			事項	 				路	}				施設					規制		
		域要因の 来予測	当該地域	<u>'</u> 成は山間	の集落	地域で	あり、	過疎化	と・高値	齢化が	進行し	ノ、衰	退傾向	うにて	推移し	て	いくものと	:予測さ	られる。 これる。	
(3) 最有効使用の判定 低層住宅地													(4) 対	付象基	準地0)	方位			0.0
(5)鑑定評価の手法		取引事件	列比較法	比	2準価格				4, 55	50 円	∕ m [°]	個	別的	要因						
U.)適用	l	収益還元法 収益価格							/	円	∕ mื								
			原価法	原価法 積算価				 [価格 <i></i>				∕ m ^²	1							
			開発法	開発法開発法			よる個				円	∕ m ^t								
(6) 市	「場の	特性	同一需約のおりである。取引のおりでは、	っの転入 はほと	需要も んどみ	.乏しく られず	、土地 需要の	2需要の 中心と	 計画 対退性 	区域外 傾向は 価格帯	の住宅続いての把握	三地域 こいる 屋は困	 である 。需要 難でも	る。山 要者の あるが	間部の 中心に 過去に	集地に顕	落地域であ 縁性を有す 在化した素	oり、過 つる個人 を連性の	過疎化・高齢作 、及び法人がた り強い取引事件	とが進み、 大半であ 列価格か
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	不動産市	5場の動	向を十	・分に考	慮し、	さらに	こ対象:	基準地	の前年	E標準	I	阜から	の検討	+ \$	下落傾向で 踏まえて鑓 法は適用し	#定評価	「る山間の集済 近額を決定した。 かた。	客地域の た。なお、
(8)	±Ш	① 【 代表標	進地	標準均	sh O	時 点	②+i	票準化	(A) +4	也域要	⑤個!	2116/5	© 51 1	象基準	E +uh		標 街路	z	地 街道	夕
	見 価 と) こ	標準地番号	; ; + 2°	1 	ع ت	修正	<u> </u>	推正	_	図の比	_	因の	のき	を 登り 現準値 円/1	格	了 内 訳	標 街路 準 交通 化 環境	1	域交通	<u> </u>
格し を <i>t</i> :		公示価格		円/m	[100] _	100		100	[]					正 _{画地} 行政	ζ	行i そのf	
(9)			抽悉是			時 点	L ③棋	票準化	(A) Hth	 .域要	5個!		<u> (৪ কার্</u>	象基準	É tith		その他標 街路		地 街	 各
指定基準地),	· mææ-		_		修正		推正	-	の比	_	因の	の 」	比準値	f格(m²)	ク 内訳	標 街路 準 交通 化 環境	1	域 交流	<u> </u>
準格	É						_				_		1				正画地		行道	
地市	ነ	前年指定基	≦準地の値	価格 円╱m	זٌ L	100	.] [-	100]		100	L10	00					行政 その他		その行	也
		①-1対象基準							[一般	的要因			_ 沙・高 :調に推						家も目立ち	不動産市
(10)		■継続	──新規		ceo m	/ m²		3			-57	別(よ)仏	河川(二丁	圧1多し	((' ') ₀				
对年象	手の	前年標準価額 1-2基準地力			650 円 。 長煙進制			価変格動	[(重重	-	ニオテムル	· か、ト '=	불(河 나나	1 × K+ =	무수	スゴロ目立りの	金売り	hda 古松	レが並し
基準	E 検 E 討	<u>点</u>) である [±]	易合の検	討		∪ -7 ⊂ ⊦	形状 く、小学校の児童数も年々減少しており、					/来浴灯 3り、比	型域で、 同断が 地域の衰退が	Lが有し 売いてい						
地格の	手票售価各等い らの検討	一代表標準	基地	標準地	<u>b</u>			及 况 要 因			Ž	5.								
前力	,	標準地番号公示価格	各			- 円/m	ำ	因 の	[個別	的要因]] 作	国別的	要因に	こ変動	はない	١,				
			-2. 2 %	半年間		· %														
		J = 4-75 1	年間 -																	

②変動率

年間

-2.9% 半年間

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

別記様式第6 揖斐川 (県) 5-1 宅地-1 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 揖斐川 (県) 5 - 1印 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子 鑑定評価額 1㎡当たりの価格 33, 300 円/m³ 24, 100, 000 円 基本的事項 円/m² [平成 28年 1月] (1) 価格時点 平成 28年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 平成 28年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 価 (2) 実地調査日 平成 28年 6月 24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 (1) ①所在及び地番並びに 揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原118番3 ②地積 724 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等) (m²) 地 (都) 準住居 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交诵施設との (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) (70, 200)北東14.5m国道、 店舗、事務所と公共 施設が混在する路線 揖斐 水道 店舗 背面道 下水 1.2:1 S 2 2.7km 商業地域 ②標準的使用 低層店舗併用住宅地 ①範囲 100 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m (2)䜣 ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 規模 750 **㎡程度**. 形状 長方形 25 0 m. 30 0 m. 特にない 14.5 m国道 (都)準住居(60,200) 揖斐駅 ④地域的特性 特記 交通 域 北 2.7km 事項 路 規制 施設 揖斐川町内の中枢部に位置する商業地域であるが、人口減少と高齢化率の進行及び郊外型大型店舗への顧客流出による繁華 性の持続的な減退により衰退傾向にて推移していくものと予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 _ __方路 +4 0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² 33,600 の適用 17,800 収益還元法 収益価格 ⊞/mⁱ 原価法 積算価格 円/mi 開発法 開発法による価格 円/m² 同一需給圏は揖斐川町及び周辺市町の路線商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人事業者及び法人である。揖斐川町の中枢部に位置する商業地域であるが、人口減少や隣接市町の郊外型大型商業施設への顧客流出により、繁華性の減退が続き、土地売買の需要は全般的に弱い状況が続いている。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため取引の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 周辺地域において商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため基準 地上に賃貸物件を建築することを想定した収益価格は低位に求められた。自用目的の取引が中心となる地域であり、取引価 格の水準を指標に価格が決定される傾向にあることから、市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較 評価額の決定の 理由 考量して、 代表標準地との検討も踏まえ、 鑑定評価額を決定した (8)⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 3標準化 4)地域要 地 街路 -2.02) 時点 5個別的 街路 0.0⑦内訳 域 公規 価 標準地番号 交通 修正 補正 因の比 要因の 0.0交诵 +0.3 | 化補 示準格 環境 岐阜大野 5-1 (円/m³) 環境 +20.0価 غ 較 比較 0.0因 格を した īΕ 画地 0.0行政 +5.3[98.3] 100 100 104.0] **公示価格** 行政 0.0その他 0.0 33, 400 100 100 ⊞/m² 100 [124, 2] 40,600 1 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 2)時点 3標準化 4)地域要 5個別的 6対象基準地 街路 街路 地 ⑦内訳 の比準価格 指 か 域 因の比 要因の 交通 交诵 修正 補正 化補 愛因 定基準地で (円/m²) 環境 環境 較 比較 正 画地 行政] 100 前年指定基準地の価格 100 ٦ その他 行政 100 100 1 Γ **円/m*** その他 人口減少、高齢化率の進行が顕著。大型店舗への顧客流出等によ ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] り、町内の商業地需要は弱い状況が続いている。 継続 新規 (10)3 対象基準は 前年標準価格 34, 300 **円** ✓ m² 価 動状! ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 格形成要因 背後地人口が減少する一方、商業施設間の競合関係は厳しく、商 [地域要因] 点) である場合の検討 況は低迷している。 価 討 況 +地の: 格等 代表標準地 標準地 標準地番号 前 か [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 の 公示価格 円/m²