

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
本巢（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	4,270,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 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 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 21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						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	本巢市神海字東更屋敷681番3外				②地積 (㎡)	381	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	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡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 市道	交通施設	神海駅 南東 700m	法令規制	「都計外」土砂災害警戒区域		
(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 台形	0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,200 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	同一需給圏は本巢市北部及び周辺市町における山間の農家集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人を中心とする。旧来からある農家集落地域で人口減少、少子高齢化が進んでいる。市場は静態的に推移しており、取引当事者も縁故によるもの等限定的となる傾向が強いことから、需給は弱含みである。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪当たり 3 万円～4 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無に等しく賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は周辺に所在する複数の事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格から一定の水準を把握し意思決定を行うと思考する。よって市場性を反映した比準価格を採用し、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 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 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] 人口は微減傾向、高齢化率も県平均を上回る。平成28年土地取引件数は前年をやや下回る水準。							
	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			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -3.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
本巢（県） -2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	5,990,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 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 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 21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						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	本巢市文殊字小馬場57番20				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	(都) (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) 田園居住地区			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 15.0 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	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	穂積駅 北 13km	法令規制	(都) (60,200) 田園居住地区	
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 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	同一需給圏は本巢市内の住宅地域全域で、特に既成住宅団地との牽連性が強い。主たる需要者は市内在住者又は勤労者等の個人で一次取得者層を中心とする。近隣地域は丘陵地を造成した住宅団地であり熟成度も高いが、近年はより利便性の優れた市南部の住宅地域へと需要が流れ、需給はやや弱含んでいる。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額600万円程度、土地建物で同2500万円程度と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既成の住宅団地で共同住宅等の賃貸建物が見られないこと、及び自己利用に伴う土地利用が大半で収益性に基づく取引も少ないことから、収益還元法の適用は見送った。一方比準価格は実際に生じた取引事例を基に試算しており市場の実態を反映している。以上より本件では比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	公示価格	[ 99.6 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 172.2 ]	[ 102.0 ] / 100	30,000	標準化補正	交通 0.0	環境 +55.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 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] 人口は微減傾向、高齢化率も県平均を上回る。平成28年土地取引件数は前年をやや下回る水準。						
	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			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。						
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） -3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	41,300 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 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	本巢市三橋3丁目133番1				②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等	(都) 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 50 m、西 150 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	穂積駅 北方 6.5km	法令規制	(都) 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	41,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	20,100 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、価格牽連性が強いのは本巢市南部住宅地域。需要者の中心は一次取得のサラリーマン層で、圏外からの転入者も見られる。旧真正町地区は不動産業者による分譲住宅販売が継続しているが、旧糸貫町地区は不動産取引は低調に推移している。なお、旧八ヶ村入会地については平成 28 年に所有権移転登記が完了し、今後は不動産取引の活発化が予測される。中心価格帯は分譲住宅で 2500 万円程度と見料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的のサラリーマン層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格	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 0.0
	標準地番号 北方 -3					41,200		交通 +4.2	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 50,900 円/㎡	[ 99.6 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 123.0 ]	[ 100 / 100 ]		行政 0.0	その他 0.0			

(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	-							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]		行政 0.0	その他 0.0			

(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 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]	本巢市の人口は微減傾向にあり、高齢化率は県平均とほぼ同水準である。
	前年標準価格 42,200 円/㎡			[ 地域要因 ]	三橋地区は区画整然とした居住環境良好な住宅地域であるが、需要を喚起する新規の宅地開発は殆ど見られない。
	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	標準地番号 -	公示価格 円/㎡		
	② 変動率	年間 -2.1 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
本巢（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	5,310,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	本巢市上真桑字旦内前 1 4 0 0 番 9				②地積 (㎡)	133	⑨法令上の規制等	(都) 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) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4 m 市道	交通施設	穂積駅 北 5.8 km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)			
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,900 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	同一需給圏は本巢市南部及び隣接市町の住宅地域である。需要者は市内に居住する一次取得者が中心である。瑞穂市、北方町に隣接する本巢市南部の住宅地に対する選好性は強く、小規模開発も見受けられるが、既成住宅地域に対する需要は弱含みである。取引の中心価格帯は土地のみで 500 万～1000 万円程度、新築戸建住宅で 2000 万～2500 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	居住の快適性を重視する、戸建住宅を主体とする地域で、自己使用目的の取引が支配的である。比準価格は市内の類似性が高い事例を採用して試算しており、実証的で信頼性が高い。基準地の画地規模で共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。本件は取引の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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 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 +5.3 交通 +4.7 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 126.8 ]	[ 100 ] 100	40,000						
(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							
(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] 本巢市の人口は微減傾向、高齢化率は上昇傾向にある。土地取引件数、住宅着工戸数は減少傾向にある。								
	前年標準価格 40,800 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。								
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -2.2 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29 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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes details for 本巢（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,200 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details about 本巢市随原字東出76番1外.

Table with 4 columns: (2) ①範囲, (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. Includes details about 東 50m, 西 200m, etc.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (4) 対象基準地の個別的要因. Includes details about 低層住宅地 and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes details about the local market and price trends.

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. Includes details about the valuation process and assumptions.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Includes details about the standard price and various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes details about the designated standard land and its price.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details about the year-over-year price change and market factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） -6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	4,910,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 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 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	本巢市根尾水鳥字東村252番外				②地積 (㎡)	733	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	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 300 m、北 300 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 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8.9 m 県道	交通施設	水鳥駅 北方 300m	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域
(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 角地 0.0 台形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,700 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	同一需給圏は本巢市内及び隣接市町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧根尾村の地域。需要者は旧来から同一需給圏内に地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は少ない。当該地域は都市部から離れた農家集落地域で、新規住宅建設も見られず、静態的に推移している。なお、ここ数年、旧根尾村内の宅地取引は極めて低調に推移しており、中心価格帯の把握には困難性を有する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引事例が少ない中、隣接町の事例も含めて試算したが相対的信頼性は比較的が高いと料する。なお、当該地域は都市部から離れた集落地域で、貸家の需要・供給はなく、収益価格を求めることはできなかった。従って、比準価格を採用し、過疎化が進む当該地域の実情を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は「都計外」で、規準とすべき地価公示標準地はない。								
(8) 規準とした公示価格	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	[ ] 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	[ ] 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] 本巢市の人口は微減傾向にある。なお、旧根尾村地区を含め市北部地域は過疎化や少子化が著しく、移住促進策が実施されている。				
	前年標準価格 6,900 円/㎡				[地域要因] 本巢市北部へ移住・定住促進策として、近接する水鳥団地の無償分譲が開始された。				
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間 -2.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 29 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, 不動産鑑定士. Includes values like 本巢（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 伊藤事務所, 伊藤 晃宏.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 円/㎡. Section 1 基本的事項.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍. Section 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨.

Table with 5 columns: (1) 基準地, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details about land area (1,078 ㎡) and regulations (近商 80,200).

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, (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. Includes details about neighboring areas and land characteristics.

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) 鑑定評価の手法の適用. Includes details about land use and valuation methods.

Table with 8 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes market characteristics and valuation adjustments.

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Includes details about public prices and designated standard lands.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因. Includes details about price formation factors and standard prices.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
本巢（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	47,400 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 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	本巢市上保字糸貫川 1 2 6 1 番 4 0				②地積 (㎡)	224	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (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	穂積 8.1km	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 230 ㎡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	12m国道	交通施設	穂積駅 北 8.1km	法令規制	(都) 準工 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	48,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	24,300 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	同一需給圏は本巢市及び隣接市町の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域を中心に、周辺の商住混在地域も含む。需要者は地縁性を有する個人事業者又は法人が中心である。郊外型大型商業施設への顧客流出、分散化傾向は継続しており、競争は激しい。取引が少ないため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗及び店舗併用住宅が中心で、収益物件の取引はほとんどなく、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低いため、収益価格は低位に試算された。比準価格は本巢市及び隣接北方町の事例を採用して試算したが、同一需給圏内の地位を適切に反映したものと判断する。本件は市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格を参酌し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 +0.3
	公示価格	本巢 5-1	[ 99.2 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 118.0 ]	[ 105.0 ] 100	47,500	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	街路 +0.3 交通 +4.9 環境 +11.0 行政 +1.0 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 +1.8	
	前年指定基準地の価格	北方 5-2	[ 98.1 ] 100	100 [ 102.8 ]	100 [ 145.7 ]	[ 105.0 ] 100	47,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.8 交通 +7.6 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0			
(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価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、個人消費は緩やかに持ち直している。郊外型大型商業施設への顧客流出等により競争は激しい。							
	前年標準価格 48,500 円/㎡				[地域要因] 東海環状自動車道糸貫 IC の建設が予定されている。							
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												
公示価格												
②変動率		年間	-2.3 %	半年間	%							