

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 東和コンサルタント株式会社 | |
| 本巢（県） - 1 | 岐阜県 | 岐阜第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬 啓司 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,040,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,600 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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 50m、西 50m、南 200m、北 100m | | | ②標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 16.0m、奥行 約 22.0m、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、5m市道 | 交通施設 | 神海駅南東方 700m | 法令規制 | 都計外 土砂災害警戒区域 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 当該地域は旧来からの農家住宅を主体とする地域であり、将来的にも地域要因の大きな変動はないものと思われる。人口減少の影響から地価は当面下落基調にて推移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 | 0.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 10,600 円/㎡ | | | 0.0 | | | | | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は市内北部及び周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する個人が中心と推定され、圏外からの転入者は少ない。周辺地域では人口減少、高齢化が進んできている影響もあって、不動産市場では需要も低迷している。土地取引も隣地買増しや親族間取引など限定的であるため、中心となる価格帯を判断することは困難となってきている。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は山間部の旧来からの住宅地域であり、周辺市場で稀にみられる取引は自用目的のものに限られる。当該地域での賃貸需要は乏しく賃貸市場が成熟していないため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺基準地の地価動向も考慮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 □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 | | ③変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 本巢市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、特に北部地域での人口減少が著しい。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 10,900 円/㎡ | | | [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、静態的に推移している。 | | | | | | | | | | |
| | 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 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 | -2.8% | 半年間 | % | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 本巢 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,700 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (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, (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, (8) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 本巢 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,900 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 年標準価格.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|-----------------|
| 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 | 5,070,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 38,100 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24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1400番9 | | | | ②地積 (㎡) | 133 | ⑨法令上の規制等 | (都) 1住居 (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 | | | | | |
| | 1:1 | 住宅 S3 | 戸建一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域 | 北西4m市道 | 水道 ガス 下水 | 穂積 5.8km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 40m、西 40m、南 50m、北 40m | | | ②標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 12.0m、奥行 約 12.0m、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 基準方位北、4m市道 | 交通施設 穂積駅 北方 5.8km | 法令規制 | (都) 1住居 (60, 160) | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 既成の戸建住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、現状を維持しつつ静態的に推移すると予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 | 基準価格 | 38,100 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南部を中心とする住宅地域である。需要者は市内に居住する一次取得者が中心である。地域周辺では小規模開発も見受けられるが、既成住宅地域に対する選好性は弱く、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 | 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。比準価格は周辺類似地域内の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。居住の快適性、利便性等を重視する住宅地域であるため、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) 公示価格を標準とした | 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 | 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 +4.3 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [99.6] / 100 | 100 / [100] | 100 / [131.8] | [100] / 100 | 38,000 | | | | | |
| (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 円/㎡ | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 | | 前年標準価格 39,000 円/㎡ | | ③ 価格形成要因の変動状況 | [一般的要因] 本巢市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にある。市北部の住宅地に対する需要は弱い。 | | | | | |
| | 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/㎡ | | | [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 | | | | | |
| | ②変動率 | | 年間 -2.3% | 半年間 % | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 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, 本巢（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,700 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)倍率, (8)倍率種別, (9)円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (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, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

| | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 東和コンサルタント株式会社 | |
| 本巢（県） - 6 | 岐阜県 | 岐阜第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 廣瀬 啓司 | 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 4,620,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|--------------|-----------------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 元年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 元年 6月 24日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 80 m、西 100 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 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 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 6,300 円/㎡ | | | 台形 | 0.0 | | |
| | 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 | 同一需給圏は旧根尾村を中心とする市内北部及び周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する個人が中心と推定され、圏外からの転入者は少ない。周辺地域は市内市街地からも離れているため、人口減少、高齢化が著しく進んできている。不動産市場では取引自体が極めて少ないため、中心となる価格帯を判断することは困難となっている。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は山間部の旧来からの住宅地域であり、周辺市場で稀にみられる取引は自用目的のものに限られる。当該地域での賃貸需要は乏しく賃貸市場が成熟していないため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、対象基準地と同様に山間部に存する他の基準地の地価動向も考慮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 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 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | [一般的要因] 本巢市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、特に北部地域での人口減少が著しい。 | | | | | |
| | 前年標準価格 6,500 円/㎡ | | | [地域要因] 移住促進策として、水鳥団地では無償分譲が開始されている。 | | | | | |
| | 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 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 -3.1 % | 半年間 % | | | | | | |

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 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, 本巢（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10, 100, 000 円, 1㎡当たりの価格, 45, 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, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (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, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 本巢 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (204,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,400 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and 10 sub-sections (10-1 to 10-4). Includes details on site location, characteristics, market conditions, and price determination factors.