

## 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	株式会社不動産鑑定北川事務所
揖斐川（県） - 1	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	6,030,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 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	揖斐郡揖斐川町三輪字分島9 1番 1 1外				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (60, 200)  (その他) (60, 176)			
	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						
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅のほか に農地も見られる住宅地域	南東4.4m町道	水道	揖斐 2.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 100 m、南 10 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 18.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.4 m町道	交通施設	揖斐駅 北西方 2.3km	法令規制	(都) 準住居 (60, 176)			
	⑤地域要因の将来予測	揖斐川町役場に近い、一般住宅、農地等が混在する住宅地域で、現状を維持しつつ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	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	24,100 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	同一需給圏は揖斐川町及び隣接池田町、大野町等の住宅地域である。需要者は、地縁性を有する個人が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。揖斐川町内では利便性が比較的良好な地域であるが、人口減少、高齢化の進展等もあり、取引は低調に推移している。取引の中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみで500万～800万円程度、新築戸建物件は2000万～2300万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、居住の快適性等を重視する住宅地域である。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、信頼性が高い。自用目的での取引が大半で、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に見合った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、比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 +1.4 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	揖斐川 - 1		[ 99.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 101.1 ]	[ 102.0 ] 100	24,200					
(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 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 +1.2 交通 -0.8 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	池田（県） - 1		[ 97.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 116.5 ]	[ 102.0 ] 100	24,100					
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 24,400 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。不動産需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。					
	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 - 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 -1.2%	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 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 揖斐川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,460 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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for (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) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

## 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	株式会社不動産鑑定北川事務所
揖斐川（県） - 3	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	3,560,000 円	1㎡当たりの価格	16,100 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	1.0 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	揖斐郡揖斐川町房島宇東屋敷861番				②地積 (㎡)	221	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) (70,400) (その他) (70,330)																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5.5 m町道	交通施設	揖斐駅北西方 3.3km	法令規制	(都) (70,330)													
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落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していくものと予測する。地価は下落傾向で推移すると予測する。																									
(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	方位角地	+1.0	台形	+1.0	0.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	16,100 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	同一需給圏は揖斐川町及び隣接池田町、大野町等の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者はほとんどない。旧来からの集落地域内にあって人口減少、高齢化の進展等もあり、選好性は弱い。取引は低調に推移しており、中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみで300万～700万円程度と把握する。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。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、自己使用目的での取引が支配的である。賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に合った賃貸用建物を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。本件は、実証的な比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	揖斐川 - 2	②時点修正	[ 98.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,100	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 -2.5	交通 -2.7	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
	②公示価格	18,000 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	池田（県） - 1	②時点修正	[ 97.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 174.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,100	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 -1.6	交通 +0.6	環境 +76.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	28,300 円/㎡																									
(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		16,600 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。不動産需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		②変動率		年間	-3.0%	半年間	%									

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	
揖斐川（県） - 4	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	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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	1.2 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		揖斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂2 4 2 6 番1				②地積 (㎡)	235	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 0 m、南 100 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性		特記事項 特にない				
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は山間の旧来からの住宅地域であり、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		11,600 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	同一需給圏は旧谷汲村を中心とする町内及び周辺市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住宅地需要は低迷している。稀に見られる不動産取引も特殊事情が介在したものが多く、中心となる価格帯を判断することは困難となってきた。										
(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		地域要因	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路交通環境画地行政その他		街路交通環境行政その他	
(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		地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路交通環境画地行政その他		街路交通環境行政その他	
(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		[一般的要因] 揖斐川町の総人口は大きく減少してきており、高齢化率も高い水準にあって土地需要は低迷してきている。						
	前年標準価格 11,900 円/㎡		[ ] / 100		[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		[ ] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		[ ] / 100		100 / [ ]							
公示価格 円/㎡		[ ] / 100		100 / [ ]							
②変動率	年間	-2.5 %	半年間	%							

## 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	前田不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	2,640,000 円		1㎡当たりの価格	5,030 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 25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	揖斐郡揖斐川町春日六合字下ヶ流9 1 5番1				②地積 (㎡)	525	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 70 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.8 m町道	交通施設	揖斐駅 北西方 8.2km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定					(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	5,030 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、揖斐川町及び垂井町北部の山間集落地域と判定する。行政面などで歴史的に地域一体性が強い春日地区は集落が散在しているため、少子高齢化を伴う人口減少で地域共同体の維持が容易でない状況にある。不動産市場も閑散な状態が長期化しており、連続性のある市場価格の把握も難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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が、閑散な取引で市場実態の把握が困難な中、同一集落内で生じた事例を含む町内3事例に基づく試算結果は、地域実態相応の客観的妥当性が認められるものと判断する。したがって、鑑定評価額を比準価格をもって上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 春日地区の人口は直近1年で前年並みの4.3%減、12年間で40%弱のマイナス、世帯数は20%強の減少率を示している。						
	前年標準価格 5,180 円/㎡				[地域要因] 近傍の上ヶ流地区で地産の茶と組み合わせた観光振興は軌道に乗りつつあるが、経済効果は限定的。						
	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				[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	-2.9%	半年間	%						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 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, 揖斐川（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 columns: 鑑定評価額, 21,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (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/㎡, 1.1 倍, (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, (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

Main evaluation table with multiple rows and columns including: (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, (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)対年標準価格等からの検討