

鑑定評価書（令和 2 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	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 2年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 2年 6月 25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 6 8 1 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 南東方 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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,300 円/㎡			形状	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。市内北部では人口減少、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未成熟であるため、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	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 10,600 円/㎡			[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められず、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 <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] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-2.8 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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 (5,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,600 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, [令和2年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

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, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺土地, ⑥接面道路, ⑦供給処理施設, ⑧交通施設, ⑨法令上の規制, ⑩変動状況.

鑑定評価書（令和 2 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） - 3	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	4,470,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 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	本巢市根尾水鳥字東村 2 5 2 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	6,100 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おり、人口減少、高齢化が著しく進んでいる。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未成熟であるため、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	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 6,300 円/㎡			[地域要因] 移住促進策として水鳥団地での無償分譲が行われている。							
	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 円/㎡											
②変動率	年間	-3.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和2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, 4,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,800 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 rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Land', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation Adjustments'.

鑑定評価書（令和2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, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,000 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

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等

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, (6)市場の特性

(6)市場の特性: 同一需給圏は本巢市の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住する一次取得者層で、圏外からの転入者はほとんどない。

(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。旧来からの集落地域であるため、自用目的での取引が支配的で、賃貸需要はほとんどない。

Table with 10 columns: (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

Table with 10 columns: (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

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, ③価格形成要因の

鑑定評価書（令和2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, 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 columns: 鑑定評価額, 9,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 令和2年7月1日, (4)鑑定評価日, 令和2年7月15日, (6)路線価, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1倍, (2)実地調査日, 令和2年6月26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 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, 本巢市上保字糸貫川1261番40, (2)地積(m), 224, (9)法令上の規制等, (都)準工(60,200), (その他)(70,200), (3)形状, 1:1.2, (4)敷地の利用の現況, 診療所兼住宅S2, (5)周辺の土地の利用の状況, 国道沿いに店舗等が散在し、農地が多い路線商業地域, (6)接面道路の状況, 西12m国道、三方路, (7)供給処理施設状況, 水道, (8)主要な交通施設との接近の状況, 穂積 8.1km, (2)①範囲, 東 20m、西 30m、南 200m、北 200m, (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 13.0m、奥行 約 18.0m、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 北方 8.1km, 法令規制, (都)準工(60,200), (5)地域要因の将来予測, 国道沿いの商業地域であるが、新規出店等目立った動きはなく、地価は下落傾向で推移するものと予測する。

鑑定評価書（令和2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 (201,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 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. Includes dates like 令和2年7月1日 and 令和2年7月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 sections: (1)所在地, (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)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.