

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
八百津（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	4,320,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 7 月 1 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	加茂郡八百津町八百津字不二 3 7 4 2 番 3				②地積 (㎡)	215	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, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 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 17.0 m、規模 200 ㎡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	基準方位：北、6 m 町道	交通施設	明智駅 北東 8.3km	法令規制	(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は八百津町の中心部に存する住商混在地である。旧来からの市街地周辺では、利便性、居住環境等より人口流出や店舗の廃業が目立ち、この状況は今後も続くため、地価は下落基調が続くものと予測される。												
(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	比準価格		20,100 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	同一需給圏は加茂郡、可児郡に存し、市街地中心部に位置する既成住宅地域と判断される。主たる需要者は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか地区内郊外の山間集落からの転入者が中心で、地区外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は旧来から間口が狭い画地が多く、古くからの人的関係が強い地域であることから、外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地等との均衡にも留意の上、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	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	+0.5
	八百津 - 1	公示価格	[97.8] / 100	100 / [100]	100 / [70.6]	[100] / 100	20,800		交通	0.0	交通	-6.3	環境	-25.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川辺（県） - 1	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	-10.8
	前年指定基準地の価格	20,800 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [99.1]	[100] / 100	20,500		交通	0.0	交通	+23.4	環境	-10.0
(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変動状況	[一般的な要因] 基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。人口減少、高齢化の進行が早く、中心部及び山間地区の市場性の低下が著しい。								
	前年標準価格		21,000 円/㎡			[地域要因] 町内中心市街地であるが、転入を促す要因が乏しく、町内の地区内で最も人口減少が激しいため、市場性の低下が著しい。								
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-4.3 %	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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address 八百津 (県) - 2 岐阜県 岐阜第 1 氏名 不動産鑑定士 水野 亨 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,800 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes address 八百津（県） - 3 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 水野 亨 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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の検討.