

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

鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	9,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4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						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	9,750 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ほとんど見られない。市内北部では人口減少、高齢化の影響から土地需要は低迷している。また稀に見られる不動産取引には特殊事情が介在しているものもあるため、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。また当該地域での賃貸市場は未成熟であるため、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、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) 規準とした公示価格	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 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北部地域を中心として減少してきている。							
	前年標準価格 10,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動は認められず、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			[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 -2.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県）, 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, 5,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,100 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) [令和4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, (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の検討.

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

鑑定評価額	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	5,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	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
	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変わらず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	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	5,750 円/㎡		(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				
	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る。周辺地域は市内市街地からも離れており、人口減少、高齢化の影響から不動産市場でも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。また当該地域での賃貸市場は未成熟であるため、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、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) 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	(円/㎡)								
(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	(円/㎡)								
(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北部地域を中心として減少してきている。										
	前年標準価格 5,900 円/㎡			[地域要因] 水鳥団地で行われている土地譲渡は条件が緩和された。										
	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			[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	-2.5 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所	
本巢（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	
鑑定評価額	4,660,000 円		1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	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)		
	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 5.8km	(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地					
	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 基準方位北、4m 市道	交通 穂積駅北 5.8km	法令 規制 (都) 1住居 (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後の一般住宅が連たんする地域で、近年、需要の減少が拡大し地価下落が続いている。格別の変動要因がないのでしばらくは現状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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	35,000 円/㎡			(7) 内訳					
	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及び隣接市町の住宅地域。需要者は市内及び周辺市町の居住者が中心である。土地価格が比較的廉価であることから一定の需要はあるものの近年は需要が減退傾向である。新築戸建分譲の中心価格帯は、土地取引が150㎡前後で550万円程度、建売住宅で2100万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道北方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、代表標準地との価格に留意して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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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	街路 0.0	地域要因	街路 +5.3	
	公示価格 48,000 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [136.2]	[100] / 100	35,000	交通 0.0	交通 +4.3	環境 0.0	環境 +24.0	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		交通 0.0	交通	環境 0.0	環境	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 35,800円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 本巢市の人口は近年ほぼ横ばいで推移しており、地域経済についても格別の変化がみられない。しばらくは現状を維持すると見込まれる。					
	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/㎡			[地域要因] 幹線道路背後の住宅地域で、近年需要の減少がみられ地価は下落傾向が続いている。今後も現状で推移すると見込まれる。					
	②変動率 年間 -2.2% 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4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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県）, -5, 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, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 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, [令和4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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	9,340,000 円	1㎡当たりの価格	41,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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	本巢市上保字糸貫川1261番40				②地積 (㎡)	224	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) 準工 (60,200) (その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	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								
	④地域的要因の将来予測	周辺に大型商業施設もある路線商業地域であるが新店等による変化はなく、概ね現状維持にて推移すると予測する。地価水準は下落基調で推移すると予測する。				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	43,100 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	20,500 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	同一需給圏は当市及び周辺市町の幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域及び周辺の住商混在地域。主たる需要者は資本力を有する企業や地方展開する法人、事業者等で圏域の内外は問わない。近くに糸貫ICの開通が予定されているものの、土地利用の進展は現状では見られず、新規の出店等もほとんど見られない。なお取引が少なく市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地のみで坪当たり13万円～15万円程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を前提に取引参加する需要者は少なく、自用目的による取引が中心である。比準価格は道路の系統連続性が類似する取引事例を中心に試算しており、説得力を有する価格として規範性は高い。よって市場の実勢を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、地価公示標準地及び指定基準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を	①代表標準地 標準地番号	本巢 5-1	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [121.0]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,500	⑦内訳	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	地域要因	街路 +0.3 交通 +3.9 環境 +15.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	51,900 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	北方（県） 5-2	②時点修正	[97.9] / 100	③標準化補正	100 / [102.8]	④地域要因の比較	100 / [144.1]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,900	⑦内訳	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	地域要因	街路 +1.8 交通 +5.6 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	61,800 円/㎡														
(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		前年標準価格	42,600 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 人口の減少率は県全体を上回り、高齢化率は約3割の水準となっている。土地取引件数は前年とほぼ同水準で推移している。								
	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		標準地番号	-			[地域要因]	糸貫ICの開通に備えた都市整備が進行している他は、地域要因に目立った変動は認められない。							
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	-2.1%	半年間	%												

鑑定評価書（令和4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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 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, 199,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,900 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, [令和4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 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) 規準とした価格, (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. Contains detailed text and numerical data.