

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|-----------|--------------|
| 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 |
| 山県（県） - 1 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 |
| 鑑定評価額 | 2,920,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 6,220 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和6年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月12日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和6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 | 山県市谷合字加羅1043番1 | | | | ②地積 (㎡) | 469 | 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) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 15 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 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位：北、6 m 国道 | 交通施設 | 岐阜駅北 26km | 法令規制 | 都計外 | | | | | | | | |
| (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 +1.0 | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 6,220 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 | 同一需給圏は山県市北西部郊外の旧来からの住宅地域である。主たる需要者は、地縁の選好性を有する個人が中心である。地域の過疎化、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため、地域における不動産取引はほとんど存しておらず、周辺では極端に低廉な取引も散見される。土地総額 100 万円～300 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 | 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、比準価格を標準に規準価格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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号 | 山県 - 2 | ②時点修正 | [98.6] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [103.0] | ④地域要因の比較 | 100 / [156.7] | ⑤個別的要因の比較 | [101.0] / 100 | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 6,170 | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.4 交通 +3.7 環境 +29.0 行政 0.0 その他 +20.0 |
| | 公示価格 | 10,000 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 | [] / 100 | ③標準化補正 | 100 / [] | ④地域要因の比較 | 100 / [] | ⑤個別的要因の比較 | [] / 100 | 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/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | [一般的要因] 人口減少、高齢化が進行しており、消滅可能性自治体への分類がなされる中、市街地は現状維持、郊外部は軟調に推移している。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 6,440 円/㎡ | | [地域要因] | | 地域内の過疎化が進行しており、徐々に需要は減退しつつある地域である。 | | | | | | | | | | |
| | 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 | | <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 | -3.4 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|--------------|
| 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 |
| 山県（県） - 2 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 水野 亨 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,320,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和6年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月12日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和6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 | 山県市大字大門字大門945番12 | | | | ②地積 (㎡) | 463 | 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) | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位：北、4 m市道 | 交通施設 | 岐阜駅北西 17km | 法令規制 | 都計外 | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は旧伊自良町中心部に位置する地域であり、人口減少、高齢化が進行中、現状において特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は今後暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | 11,500 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 | 同一需給圏は山県市北西部郊外を中心とした既成住宅地域と判断される。主たる需要層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当地区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が、更地で300～600万円、土地建物一体で1800～2300万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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、比準価格を標準に規準価格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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> | 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 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.6 | 交通 +0.4 | 環境 -10.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 | |
| | 標準地番号 山県 - 2 | 公示価格 10,000 円/㎡ | [98.6] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [84.3] | [100] / 100 | | 11,400 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.6 | 交通 +0.4 | 環境 -10.0 | 行政 0.0 | その他 -10.0 | |
| (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 | 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 | [] | | 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 | |
| (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 | | [一般的要因] 人口減少、高齢化が進行しており、消滅可能性自治体への分類がなされる中、市街地は現状維持、郊外部は軟調に推移している。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 11,900 円/㎡ | 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 - | | [地域要因] 旧伊自良村役場周辺に存する住宅地であり、人口減少、高齢化以外に特に大きな変化は見られない地域である。 | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |
| ②変動率 | 年間 -3.4 % | 半年間 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書（令和6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: 山県（県） -3 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (31,900 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6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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes 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の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和6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 details for 山県 (県) 5-1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (75,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,200 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) [令和6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 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.

鑑定評価書（令和6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: 山県（県） 9-1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 水野 亨

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (124,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,000 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) [令和6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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.