

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） - 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	3,520,000 円	1㎡当たりの価格	9,250 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10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7月3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 50m、西 50m、南 200m、北 100m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 22.0m、規模 350㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	神海駅南東700m	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	旧家からの農家集落地域であり、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はやや弱含み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	9,250 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	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	同一需給圏は本巢市及びその周辺の都市計画区域外を中心とする住宅地域及び農家集落地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者である個人を中心とする。従来からの農家集落地域で農地が多く残り、住宅地域としての熟成度は低い。人口減少が続く地域にあって不動産市場は静態的且つ限定的で、取引は少なく需給は弱含み傾向となっている。なお取引が少なく市場の中心となる価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧家を中心とする集落地域で、収益性を重視した取引は無く、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、周辺における取引価格は少なからず意思決定において影響を与えるものであることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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) 公示価格とした	①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対象基準地の標準価格 (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		前年標準価格		9,500 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]	当市の人口減少率及び高齢化率はやや高く県全体とほぼ同水準である。土地取引件数及び新設着工戸数は前年とほぼ同様で推移している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因]	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	-2.6%	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, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,700 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 table with 10 sections: (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	5,450 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10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7月3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252番外				②地積 (㎡)	733	⑨法令上の規制等	都計外
	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		(その他) 土砂災害警戒区域	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域	西8.9m県道、南側道	水道 下水	水鳥 300m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 100m、南 150m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、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	標準方位北、8.9m県道	交通施設	水鳥駅北 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	山間にある旧来からの農家集落地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。静態的な不動産市場から、地価水準は弱含み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		
						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	5,450 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	同一需給圏は本巢市旧根尾村を中心に周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。特に山間の農家集落地域では人口減少、高齢化が続いており、これらを背景として宅地需要は低調で、市場は静態的に推移しているため、需給の弱含み傾向が続いている。なお取引が少ないため市場の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧家を中心とする集落地域で、収益性を重視した取引は無く、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。需要者は自用目的により取引に参加する場合が大半で、周辺における取引価格は少なからず意思決定において影響を与えるものであることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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) 公示価格とした	①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	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100		標準化補正	地域要因
	公示価格	円/㎡	[] / 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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100		標準化補正	地域要因
	前年標準価格	5,600 円/㎡	[] / 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	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] 当市の人口減少率及び高齢化率はやや高く県全体とほぼ同水準である。土地取引件数及び新設着工戸数は前年とほぼ同様で推移している。				
	前年標準価格		変動状況		[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	標準地番号		変動状況						
	公示価格		変動状況						
	②変動率	年間	-2.7%	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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢 (県) - 4, 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, 4,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 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. Includes values like 令和 6年 7月 1日, 令和 6年 7月 10日, 正常価格, 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, (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) 規格外の価格, (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.

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
本巢（県） -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 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10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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	本巢市随原字東出7番1外				②地積 (㎡)	576	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) (60,200) (その他) 田園居住地区 (60,176)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 200m、南 50m、北 170m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500㎡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、4.4m市道	交通施設	徳積駅北西方 9km	法令規制	(都) (60,176) 田園居住地区
	⑤地域要因の将来予測	周辺部では東海環状自動車道、都市計画道路の整備が進行中であるが、当該地域は既成の集落地域のため、今後も当分の間は現状維持程度で推移するものと予測される。また、地価は弱含みと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							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		20,500 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧糸貫町地区の住宅地域。需要者の中心は圏内の地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は本巢市南部の新規分譲地に集中している。当該地域は農家住宅が多い既成の集落地域で、地縁性が強いので新規参入者は少なく、土地の需給関係は継続して弱い状態にある。なお、農家集落内の不動産取引は極めて少なく、かつ取引事情も様々なため、中心価格帯の把握には困難性を有している。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いと認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟の為、収益還元法は非適用とした。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 規準とした価格	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	0.0	地域要因	街路	+0.3
	本巢 -3	公示価格	[98.8] / 100	100 / [100]	100 / [131.8]	[100] / 100	20,500		交通	0.0	環境	+31.0	行政	0.0
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通		環境		行政	
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 本巢市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、糸貫地区の人口減少は市平均をやや下回っている。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,700 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 - 公示価格 円/㎡		変動状況 ②変動率 年間 -1.0% 半年間 %		[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。なお、早野地内で建設中であった市役所新庁舎が本年7月16日にオープン予定である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

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 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県） 5-1, 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, 9,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,700 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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)

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

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

Table with 2 columns: (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

Table with 8 columns: (8) 規格外価格とした, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正

Table with 8 columns: (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, (7) 内訳, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 1-1 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因

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, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 1: 本巢（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 206,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison of methods), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (7) 公示価格 (Public price), (8) 指定基準地 (Specified standard land), (9) 前年標準価格 (Previous year standard price), (10) 前年標準価格の検討 (Review of previous year standard price)

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, 不動産鑑定士伊藤事務所. Row 1: 本巢 (県) 9-2, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 晃宏

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 391,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,600 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 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 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) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (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 data on land area, price per square meter, and various adjustment factors.