

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
揖斐川（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 揖斐川（県）, -, 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 10 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 5 日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of 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 and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices), and (11) 変動状況 (Change status).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
揖斐川（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 揖斐川（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 小池 育生, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.0 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

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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
 揖斐川（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	揖斐川（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印
-----------	--------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	4,220,000 円	1㎡当たりの価格	19,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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					揖斐郡揖斐川町房島字東屋敷 8 6 1 番	②地積 (㎡)	221	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) (70,400) (その他) (80,330)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 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 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	農家集落地域。	街路	基準方位 北 5.5 m 町道	交通施設	揖斐駅 北西 3.3 km	法令規制	(都) (70,330)								
(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 準角地	+1.0 +1.0									
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,100 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、揖斐川町内の農家集落地域である。需要者は、農家の二男、三男等、地縁性を有する個人に概ね限定される。取引件数が少ないことから、相場は顕在化しにくい、新築戸建て 10 百万円台後半が総額面での中心と史料される。人口減少傾向のなか、需要は低迷しており、地価は引き続き弱含みで推移している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸アパートが殆どみられず、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われないものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 □標準地	標準地番号	-	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/㎡															
(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 19,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少・過疎化問題により、買手不在の状態が続き、不動産市場の回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 農家住宅を中心とする農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。											
	②変動率		年間	-3.0 %		半年間	%	[個別的要因] 特になし。									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
揖斐川（県） - 4 宅地-1

基準地番号	揖斐川（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江	印
鑑定評価額	3,170,000 円			1㎡当たりの価格			13,500 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	揖斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂 2 4 2 6 番 1					②地積 (㎡)	235	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 50 m、西 0 m、南 100 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡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 4.5 m 町道	交通施設	谷汲口駅 南西 5km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅が中心の変化に乏しい農村地域である。地価は下落傾向で推移すると予測される。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,500 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	同一需給圏の範囲は、揖斐川町全域、大野町北部、本巣市中西部を中心に西濃圏域の都市計画区域外全域の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは揖斐川町の都市計画区域外地区である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落が長期化している。不動産市場は閑散としており、同一需給圏外からの転入需要は極めて乏しい。従って、隣地や借地の買い受け、親族間売買など取引は個別性が強くなるため、中心価格帯等の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は揖斐川町全域および本巣市より収集した。各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる試算価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。										
(8) 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						
(9) 指定基準地	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) 対家基準地の前年の検査	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 県最西部にあり宅地の占める割合が少ない地形に加え、人口は減少し高齢化率も高い。新規住宅建設も少なく不動産市場は低迷。							
	前年標準価格 13,900 円/㎡			[地域要因] 農村地域であり地縁性が強く、新規参入者は期待できず、特段の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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特にない。							
	② 変動率	年間 -2.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
揖斐川（県） - 5 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 揖斐川（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 953,000 円, 1㎡当たりの価格, 2,770 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 5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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison, Income, etc.), (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 and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対家標準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 揖斐川（県） - 6 宅地-1

基準地番号	揖斐川（県） - 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 荒山徳統	印
鑑定評価額	1,640,000 円		1㎡当たりの価格		5,000 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	揖斐郡揖斐川町春日川合字村ノ内北平1515番				②地積 (㎡)	327	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 0 m、北 60 m			②標準的使用	2階建程度の農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 320 ㎡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2.5 m町道	交通施設	養老鉄道揖斐駅西方 10km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	2階建の農家住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	標準価格	5,050 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	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	同一需給圏は旧春日村内の集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が大半である。過疎化・高齢化等に基づき衰退傾向にある集落地域であり静態的ではあるものの需給は弱含みにて推移しているものと考えることが相当と思料する。需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが過去に顕在化した牽連性の強い取引事例価格から坪当たり1~2万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的による取引が中心であるため標準価格を標準に、長年に亘り価格下落傾向で推移する地方圏不動産市場の動向を十分に考慮し、さらに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえ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 □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
	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 5,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかながら持ち直し傾向にあるが国際経済や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感が拭えない状況にある。					
	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		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 特に目立った変化は認められない。					
	② 変動率		年間 -3.8 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない。					

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
揖斐川（県） 5-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 揖斐川（県）, 5-1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. Includes details on location (揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原118番3), land use (店舗住宅併用), and various valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).