

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
本巢（県） -1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	4,720,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	西5m市道	水道 下水	神海 700m			
(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	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	神海駅 南東 700m	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ都市計画区域外の住宅地域である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。							
(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		
	取引事例比較法	比準価格	12,400 円/㎡			台形	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	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において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、旧本巢町内の住宅地域である。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで5百万円前後、新築戸建住宅は20百万円程度であると思料される。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。								
(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、都市計画区域外の農家集落地域であり、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	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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 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。							
	前年標準価格	12,800 円/㎡			[地域要因] 古くからの集落地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。短中期的には現状のまま推移していくものと予測される。							
	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				[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	-3.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
本巢（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	6,430,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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	本巢市文殊字小馬場 5 7 番 2 0				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	(都) (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		(その他) 田園居住地区	
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域（宝珠ハイツ）	南西6m市道	水道 ガス 下水	本巢 2.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 30 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	丘陵地に開発された成熟した住宅団地。	街路	基準方位 北6 m市道	交通施設	本巢駅 北東 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。							
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 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隣接市町内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、本巢市南部の住宅地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁性を持つ個人であり、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで6～7百万円、新築戸建住宅は20百万円台前半程度である。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における地域的特性（成熟した住宅団地）を勘案し、収益性を反映した価格形成が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、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	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 +58.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.2 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北方 -3					32,100					
	公示価格 51,700 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [163.1]	[102.0] 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 価格形成要因の		[一般的要因] 増税前の駆け込み需要効果もあったが、その後の反動減により先行きには不透明感も残る。						
	前年標準価格	32,900 円/㎡		[地域要因] 丘陵地の熟成した住宅団地である。需要は低迷し、地価は引き続き下落傾向にある。							
	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		[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	-1.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
本巢（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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	本巢市山口字高崎458番				②地積 (㎡)	748	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		
	台形 1:2	住宅 W2	大規模の農家住宅を主体とする既成の住宅地域	西5m市道、三方路	水道 下水	織部 600m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家住宅を中心とした住宅地域。	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	織部駅 北西 600m	法令規制 (都) (60, 200) 田園居住地区 (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、農家住宅を中心とした既成住宅地域である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 円/㎡			台形 0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			三方路 +3.0		
	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において、農家住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、本巢市南部の住宅地域である。需要者は、地縁性を持つ個人が想定される。圏外からの流入は少ないことから、中心価格帯については見出しにくい状況下にある。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における地域的特性（農家住宅を主体とする既成住宅地域）を勘案し、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、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							

(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	本巢 -4	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [124.7]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	23,200	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +4.8	環境 +19.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	28,400 円/㎡																									
(9) 指定基準地	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	①-1対象基準地の検討			③ 変動状況																							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,000 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/㎡			[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。 [地域要因] 農家住宅を中心とした既成住宅地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																							
②変動率		年間	-2.9 %	半年間	%																						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
本巢（県） - 4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	42,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m			②標準の使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 m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、4 m市道	交通施設	北方真桑駅 北 350m	法令規制	対象基準地と同じ		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,900 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	本来的な同一需給圏は、北方真桑駅近傍の既存住宅地域等と解するも、事例の稀少性により、樽見鉄道以西の新興住宅地を含めた事例を収集した。需要の中心は圏域に地縁性を有する一次取得者と解する。圏域では古い部類の一般住宅地であり、周辺の土地区画整理事業並びに新規住宅分譲地に拠る宅地供給の影響下、需要の劣後を察知する。郊外部では、170～240㎡前後の土地が住宅用地の中心となっており、新築建売住宅の中心価格帯は1900万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	ほぼ戸建住宅に純化した小規模の住宅団地であり、画地規模からも共同住宅の新築想定は困難であり、収益還元法は適用しなかった。比準価格は価格牽連性が強い西部新興住宅地域の住宅地事例を採用しており、市場の実態を適切に反映できたと思量する。よって、市場実証度が高く、説得性に優れる比準価格を標準とし、代表標準地との価格均衡に留意した結果、鑑定評価額は比準価格とするのが適当と決定した。尚、単価と総額との相関関係にも留意した所である。										
(8) 公示価格を標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.3 交通 +0.3 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [120.4]	[100] / 100	42,700					
(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 ■継続 □新規	前年標準価格 44,200 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	駆け込み需要の反動及び建築費高騰が不動産市況の足かせとなっているが、消費者物価・雇用情勢等は好循環が続いている。					
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	住宅地としてほぼ熟成しており、新規の土地取引はむしろ樽見鉄道を隔てた西側の未利用地に多く認められる。					
	②変動率	年間 -2.9%	半年間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

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） -5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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	本巢市随原字東出76番1外				②地積 (㎡)	576	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 田園居住地区 (60,176)
	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			
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅が主体で、農地も介在する住宅地域	西4.4m市道	水道	糸貫 1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 170 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 25.0 m、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 m市道	交通施設	糸貫駅 南西 1km	法令規制 (都) (60,176) 田園居住地区	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅主体の住宅地域で静態的に推移しているが、土地需要は低迷しており、地価は当面下落基調で推移していくものと予測する。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 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	同一需給圏は市内の農家集落を中心とした住宅地域を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する者で、圏外からの転入者は少ない。当市では平成22年に都市計画の変更が行われ、当該地域も非線引区域の白地地域へと変更されたが、現段階ではこれに伴う影響は少ない。周辺では土地取引もあまり見られないため、中心となる価格帯は見出しにくくなっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅主体の住宅地域であり、周辺にはアパート等もほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、標準地との比較検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.7 交通 +4.3 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	本巢 -4	[98.8] 100	100 [100]	100 [108.2]	[100] 100	25,900					
	公示価格	28,400 円/㎡									

(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	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	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内全体の人口は概ね横ばい傾向にあるものの、旧来からの集落の周辺では住宅開発等はあまり見られない。
	前年標準価格	27,200 円/㎡	[地域要因]	農家住宅主体の住宅地域であるため、地域要因は静態的である。
	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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			
	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡		
	②変動率	年間 -2.6 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） -6	岐阜県	岐阜第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	5,350,000 円	1㎡当たりの価格	7,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価又は倍率	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価	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 2 5 2 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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 300 m、北 300 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」		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の農家住宅を主体とする既成集落地域で格別な変動要因もなく、しばらくは現状維持程度で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 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	7,300 円/㎡		角地	0.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		台形	0.0					
	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内及び隣接市町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧根尾村の地域。需要者は旧来から同一需給圏内に地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は少ない。当該地域は都市部から離れる農家集落地域で、ここ数年、旧根尾村内の土地取引は極めて低調であり中心価格帯は見いだせにくい状況である。なお、平成 21 年 12 月の日当平野トンネルの開通により、都市部への時間が大幅に短縮されたが、宅地取引の活発化は見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引事例が少ない中、隣接町の事例も含めて試算したが相対的信頼性は比較的高いと料する。なお、当該地域は都市部から離れた集落地域で、貸家の需要・供給はなく、収益価格を求めることはできなかった。従って、比準価格を採用し、景気は回復基調にあるものの、土地取引が低調に推移している当該地域の実情を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は「都計外」で、規準とすべき地価公示標準地はない。										
(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	[] / 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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価 7,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 本巢市内の人口・世帯数は市南部を中心に微増傾向にあるも、旧根尾村は過疎化が進行している。					
	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] 旧来からの集落地域で、特段の地域要因に変動はない。					
	公示価格		円/㎡			[個別的要因] 特にない。					
	② 変動率	年間 -2.7 %	半年間 %								

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） -7	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	9,420,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	本巢市三橋3丁目133番1				②地積 (㎡)	215	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		(その他)	
	1:1	住宅 L S 2	農地が多いなか、中規模一般住宅が散在する住宅地域	北6m市道	水道 ガス	北方真桑 1.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡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 6 m市道	交通施設	北方真桑駅 北東 1.4km	法令規制	(都) 1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅及び共同住宅のほかに農地も見られる区画整然とした住宅地域であり、今後は良好な住宅地域として徐々に熟成度を増してゆくものと予測する。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,900 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	同一需給圏は当市南部を中心に価格水準が同程度の北方町等の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内及び隣接市町の一次取得者が中心である。周辺の売買市場では戸建住宅に関連する取引が中心であり、不動産業者による宅地分譲等の開発案件も見受けられ、住宅用地の需要は比較的底堅いものがある。取引の中心価格帯は土地で7000～10000万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度と把握する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅中心の区画整然とした住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはほとんど見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って市場実態を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考程度に留め、代表標準地との比較検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.4 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 北方 -3					43,400					
	公示価格 51,700 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [118.3]	[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		③ 変動状況		[一般的要因] 市内全体の人口は概ね横ばい傾向で、住宅建設等は市内南部を中心に消費税率引き上げに伴う駆け込み需要が見られた。						
	前年標準価格 44,500 円/㎡		[] 100		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。						
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[] 100								
	標準地番号 円/㎡		[] 100								
	公示価格		[] 100								
	② 変動率	年間 -1.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
本巢（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	61,600,000 円	1㎡当たりの価格	57,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	本巢市温井字東川原39番				②地積 (㎡)	1,078	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200)								
	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		(その他) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 170 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 県道	交通施設	美江寺駅 北西 3.7 km	法令規制	(都)近商 (90,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	58,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	38,100 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	接面する主要地方道「岐阜関ヶ原線」沿い及び本巢縦貫道沿いの路線商業地域を中心とした同一需給圏を判定した。需要の中心は広域的展開を図るチェーン店舗のフランチャイズであるが、近隣地域周辺は商業核の休業が続いており出店意欲が乏しい。県道の買収事例以外近時の土地取引に乏しい。貸店舗については、坪4500円前後の成約事例も現れ始めた。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業核の休業により路線商業地として衰退しており、売買・賃貸市場とも流通が停滞している。本件は、隣接する北方町を含め広域的的確事例を収集した比準価格を標準に、具体的賃貸想定による収益価格を斟酌し、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、単価と総額のバランスにも留意した所である。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	瑞穂 5-2	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [136.1]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	56,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.3 交通 +3.7 環境 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,900 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	[97.5] / 100	③標準化補正	100 / [102.8]	④地域要因の比較	100 / [128.6]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	56,700	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 -1.3 交通 +5.3 環境 +25.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	73,200 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 前年標準価格 59,300 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 消費税増税後も物価は増税分を超えた上昇を続けており、東海圏の雇用環境も労働力需給が引き締まっている。											
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 県道を隔てて、対峙する「リバーサイドモール」は平成23年3月以降休業状態が続く。											
	②変動率	年間	-3.7%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書（平成 26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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for 本巢（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,400 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. Includes dates like 平成 26年 7月 1日 and 平成 26年 7月 9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Includes details like ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, (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. Includes details like ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, etc.

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) 鑑定評価方式等の適用. Includes details like 取引事例比較法, 比準価格, etc.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes text about market characteristics and land use.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text about price adjustment and valuation reasons.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Includes columns for ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, etc.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details about price changes and reasons like ①-1対象基準地の検討, etc.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	62,700,000 円		1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 26 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	本巢市数屋字堤外 9 9 2 番 2 5				②地積 (㎡)	2,736 ()	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)
	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		(その他) 産業誘導地区 (80,200)	
	2:1	工場	中小工場の多い工業団地 (数屋工業団地)	西10m市道、南側道	水道	糸貫 1.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 300 m、北 450 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 75.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	根尾川沿いの工業団地	街路	10m市道	交通施設	糸貫駅 西方 1.9km	法令規制 (都) (80,200) 産業誘導地区	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小工場、倉庫等の多い工業地域であるが、高速道路インターから遠く、地価はまだ弱含みで推移している。ただし、東海環状自動車道の完成の暁には工場地としての地位は向上するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地 個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,900 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を中心に西濃地域・岐阜地域の工業地。需要者は圏内に拠点を持つ製造業・物流業者。景気回復を背景に、工場地需要は回復傾向にある。なお、平成 21 年に分譲を開始した屋井工業団地では、ここ数年苦戦の状況が続いていたが、ここ 1 年間で進出企業が多く見られ、本巢市内工業地の需給関係に改善の兆しが見られる。ただし、既存の工業地取引は総じて少なく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	当該地域は自社の工場が多く、中規模工場の賃貸事例はなく、収益還元法は適用しなかった。なお、比準価格は本巢市内の工場地事例を含む同一需給圏内の工場地事例を採用しており、信頼性は高いと判断する。よって、比準価格を採用して、地価公示標準地との均衡に検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" 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 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 +1.9 交通 +1.9 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	本巢 9-1	[99.4] 100	100 [103.0]	100 [116.3]	[103.0] 100	22,900					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 東日本大震災の影響から、工業地需要は沿岸部より内陸部にシフトしている。また、同一需給圏内の上場企業の業績は回復基調にある。						
	前年標準価格 23,200 円/㎡				[地域要因] 大垣市、神戸町等で東海環状自動車道の工事が進行中である。なお、本巢市内も用地買収が始まった。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特になし。なお、角地としての市場競争力は維持している。						
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -1.3 %	半年間 %								