

鑑定評価書（平成 27 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, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address details for 山県 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,200 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) [平成 27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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details about 山県市大字梅原字申子 1 2 6 2 番 3.

Table with 5 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. Includes details about 東 150 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 50 m.

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 about 低層住宅地 and various valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes details about the market area and price range (2000万~2300万円).

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 details about the valuation process and reasons for the final price.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes details about 代表標準地, 標準地, and various adjustment factors like 時点修正, 標準化補正, etc.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes details about 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, and adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details about 1-1対象基準地の検討, 1-2基準地が共通地点である場合の検討, and 変動状況.

鑑定評価書（平成 27 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, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,800 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, [平成 27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) 基準地, 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, 「都計外」, (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, 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, ⑨法令 規制, 「都計外」

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, 方位 0.0

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、山県市伊自良地区を中心に梅原・西深瀬などのほか、大桑地区などを含めた市郊外の住宅系地域である。市場参加者は主に山県市及び隣接市の勤労者・自営業者などで、最高価格帯は取引規模にもよるが、更地で400万～700万円、土地建物一体で1900万～2200万円といったところである。

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, 比準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域及びその周辺が既存集落で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を重視し、規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点, ③変動状況, 変動率, 年間 -2.6%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	37,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	30,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 7日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	山県市大字高富字田倉 1 0 6 7 番 2				②地積 (㎡)	315	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) 土砂災害警戒区域																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、6 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 11km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200) 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 +1.0																			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	37,900 円/㎡		方位																					
	収益還元法	収益価格	16,600 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、山県市の中心市街地及びその周辺のほか、岐阜市北部も含めた住宅系地域である。市場参加者は、山県市及びその隣接市などの事業所の勤務者や自営業者が中心である。最前価格帯は取引規模にもよるが、更地で800万～1100万円、土地建物一体で2300万～2600万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	近隣地域は、高富地区中心市街地のほぼ中心部に立地し、利便性にも比較的優れていることから、新規分譲宅地や買換え等の事例が比較的多い。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の家賃低落傾向から採算性は高くない。よって、本件では比準価格を重視し、共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を参考に留めて、規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。																									
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	山県 -1	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [94.3]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,900	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 -6.4	環境 +0.8	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	35,600 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	継続	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/㎡	②変動率	年間 -0.8%	半年間 %	③変動状況	[一般的要因]	円安効果を受けて企業の設備投資は増加基調だが、消費増税以後、個人消費は低調が続き、景気回復の見通しは不透明である。											
														[地域要因]	周辺での道路整備が進むほか、一部で宅地開発も行われ、住宅地域としての広がりも見られる。											
														[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	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	8,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 7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 1 0 4 3 番 1				②地積 (㎡)	469	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 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 400 ㎡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、6 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 25km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,500 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、山県市美山地区北部を中心に同地区の南部・関市戸河地区西部などの住宅地域である。市場参加者は同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要も考えられるが、住宅地としての需要が中心である。最多価格帯は、取引規模にもよるが概ね、更地で 250 万～500 万円、土地建物一体で 1750 万～2000 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	比準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした既存集落地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を採用し、上記の通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	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	[] / 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] 円安効果を受けて企業の設備投資は増加基調だが、消費増税以後、個人消費は低調が続く、景気回復の見通しは不透明である。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地			[地域要因] 人口減少・高齢化が進みつつあり、土地需要は低調である。							
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -3.2 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 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, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,600 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 39,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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, etc.), (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of annual standard prices).

鑑定評価書（平成 27 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, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 133,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 変動状況 (Change status).