

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
揖斐川（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26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				

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	揖斐郡揖斐川町三輪字分島91番11外				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (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, 176)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 m、西 100 m、南 10 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 18.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 250 ㎡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、4.4 m町道	交通	揖斐駅北西方 2.3 km	法令	(都) 準住居 (60, 176)
	⑤地域要因の将来予測	中心部の住宅地域で地域要因に特段の変化はなく、現状を維持しつつ静態的に推移していくものと予測する。地価は弱含みで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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 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および隣接市町の住宅地域で特に価格牽連性が強いのは町内中心部付近の住宅地域。主な需要者は地縁性を有する町内居住者で圏外からの転入者は少ない。中心部にアクセスしやすい住宅地域であるが人口減少が続く町内の不動産市場は静態的かつ限定的で取引は少なく、宅地開発も殆ど見られない。中心価格帯は見出しにくい状況にあるが土地のみで60坪程度、400万～500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域においては収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益還元法は非適用とした。自用目的での取引が支配的で、需要者は居住の快適性や利便性を重視することから比準価格の説得性が高い。比準価格は地理的位置関係に優る事例を中心に査定しており説得性も高い。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 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	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0		
	揖斐川 - 1	[98.3]	100	100	[102.0]	21,500	標準化補正	交通	0.0	交通	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	環境	0.0	環境	-3.0			
	池田（県） - 1	[99.2]	100	100	[102.0]	21,500	画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0		
(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] 人口減少、高齢化により過疎化が進行。高齢化率は4割と県平均を上回る。土地取引は公共用地関連が多く、元来宅地需要は少ない。										
	前年標準価格	22,200 円/㎡		[地域要因] 特段の地域要因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	③価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	代表標準地 標準地番号	-												
	公示価格	円/㎡												
	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	西濃不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	1,630,000 円		1㎡当たりの価格	4,990 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	揖斐郡揖斐川町西津波字西武良704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	揖斐 13km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準の使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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	標準方位北、3.2 m町道	交通施設	揖斐駅北西方 13km	法令規制	都計外 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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	4,990 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い久瀬地区の住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。取引件数が極端に少なく、戸建分譲もほとんど行われないため中心となる価格帯や取引規模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	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は久瀬地区の山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 5,060 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。また、エネルギー価格高騰等による景気の不透明感も継続。					
	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/㎡			[地域要因] 久瀬地区の山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。					
	②変動率		年間 -1.4 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和5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, 株式会社OKB信用保証. Includes details for 揖斐川 (県) - 3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,620,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,100 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5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 table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (岐阜県揖斐郡揖斐川町房島字東屋敷861番外), area (240㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	2,490,000 円		1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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2426番1				②地積 (㎡)	235	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	谷汲口 5km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(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	標準方位北、4.5 m町道	交通施設	谷汲口駅南西方 5km	法令規制	都計外 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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	10,600 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い谷汲地区の住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。取引件数が極端に少なく、戸建分譲もほとんど行われないため中心となる価格帯や取引規模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	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は谷汲地区の山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 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 10,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。また、エネルギー価格高騰等による景気の不透明感も継続。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 谷汲地区の山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。					
	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	-1.9%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	2,410,000 円		1㎡当たりの価格	4,590 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	揖斐郡揖斐川町春日六合字下ヶ流915番1				②地積 (㎡)	525	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 70 m、南 50 m、北 70 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.8 m町道	交通施設	揖斐駅北西方 8.2km	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	春日地区の山間部の住宅地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向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	基準価格	4,590 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い春日地区の住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。取引件数が極端に少なく、戸建分譲もほとんど行われないため中心となる価格帯や取引規模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	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は春日地区の山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 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) 対年前標準価格等の検討	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 4,660 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。また、エネルギー価格高騰等による景気の不透明感も継続。								
	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 <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] 春日地区の山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。								
	②変動率		年間 -1.5 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和5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, 株式会社OKB信用保証

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,100 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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