

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
八百津（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	5,120,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 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 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1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	加茂郡八百津町八百津字不二3742番3				②地積 (㎡)	215	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) (70,200) (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域	西6m町道	水道 下水	明智 8.3km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡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 6 m町道	交通施設	明智駅 北東 8.3km
	⑤地域要因の将来予測	八百津町の中心市街地内の住宅地域。過疎化が特に進捗している。不動産取引も低調である。今後とも、地価は下落基調で推移するものと予測する。					

(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	23,800 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、主として八百津町の中心市街地を形成する八百津地区で、郊外の和知、伊岐津志地区、可児市兼山地区及び美濃加茂市下米田地区の住宅地域も含まれる。需要者の中心は、八百津地区内に地縁や血縁を有する居住者一般である。特に、当近隣周辺は、その地域性から他地域からの転入は少なく、転出が多い。需要は低調で、宅地開発は殆ど見られない。従って、不動産市場は低迷している。市場の中心となる価格帯を推定することは困難地域である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は中心市街地内の既存住宅地域。市場参加者は、居住環境や交通の利便性を重視して、同一需給圏内の類似物件の取引価格の水準を指標に、購入を決定する傾向にある。取引事例を基礎とする比準価格は、市場の特性に合致し説得力が高い。一方、当地域は、賃貸借市場の成立は困難な地域であり、収益価格の試算を断念した。よって、信頼性の高い比準価格を標準に、公示地や指定基準地との比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				
-----------------------------	--	--	--	--	--

(8) 公示価格	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 0.0	地域要因	街路 +0.5
	八百津 -1		[ 98.9 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 69.7 ]	[ 100 ] / 100	23,800		交通 0.0	環境 -25.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	17,300 円/㎡						画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		

(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	川辺 -1	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 0.0	地域要因	街路 -0.4
	前年指定基準地の価格	21,800 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 89.9 ]	[ 100 ] / 100	23,800		交通 0.0	環境 -26.5	行政 0.0	その他 0.0
								画地 +1.0	行政 0.0	その他 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	継続	前年標準価格	24,300 円/㎡	③ 変動状況	[一般的要因]	主要産業が無く、町勢は低迷している。町西部の伊岐津志や和知地区に比べ、東部の八百津地区や山間部での過疎化の進捗率が高い。
	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	-	円/㎡		[地域要因]	八百津町の中心市街地内の住宅地域である。過疎化が進捗している。
	② 変動率	年間 -2.1 %	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	株式会社水野総合鑑定
八百津（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	5,450,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 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 13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 1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	加茂郡八百津町和知字高島 1 1 6 6 番 3				②地積 (㎡)	317	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)	
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅のほか農地も残存する住宅地域	東5m町道	水道 下水	明智 4.8km			

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 60 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡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 5 m町道	交通施設	明智駅 北 4.8km	法令規制 (都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	和知地区の中心集落地域。小学校に近く、美濃加茂市にも近い町内では相対的に人気が高い。今後、地価の下落幅は徐々に縮小するものと予測する。						

(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	+1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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、主として八百津町、美濃加茂市牧野地区及び下米田地区の住宅地域である。需要者の中心は、和知地区及びその周辺に地縁・血縁を有する居住者一般で、美濃加茂市等へ通勤する一次取得者層も含まれる。美濃加茂市に近く、また小学校等の公共施設に近いことから、町内では、相対的に利便性が高い。但し、需要は多くはなく、宅地開発も少ない。不動産取引は少なく、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由  
 基準地近隣は郊外の既存の住宅地域。市場参加者は、居住環境や交通の利便性が重視し、同一需給圏内の類似物件の取引価格水準を指標に、購入を決定する傾向にある。このため、取引事例を基礎とする比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、和知地区は共同住宅は殆ど見られず、賃貸借市場の成立は困難な地域で、収益価格の試算を断念した。よって、公示地や指定基準地との比較検討を踏まえ、比準価格を標準に、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	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	地域要因	街路 +2.0
	八百津 -2						17,200		交通 0.0	環境 +17.0	交通 -11.4	
	公示価格		[ 99.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.7 ]	[ 101.0 ] / 100			画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
	18,100 円/㎡								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	

(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 0.0	地域要因	街路 +0.6
	川辺 -1						17,200		交通 0.0	環境 +8.0	交通 +15.7
	前年指定基準地の価格		[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 125.7 ]	[ 101.0 ] / 100			画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0
	21,800 円/㎡								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0

(10) 対基準地	①-1 対象基準地の検討	継続	③ 変動状況	変動要因	変動状況
	前年標準価格	17,500 円/㎡		[一般的要因]	主要産業が無く、町勢は低迷している。町西部の伊岐津志や和知地区に比べ、東部の八百津地区や山間部での過疎化の進捗率が高い。
	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			[地域要因]	熟成した既存の住宅地域。美濃加茂市や公共施設等に近く町内で、相対的に利便性が高い。
	代表標準地			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	標準地				
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
八百津（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	8,580,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 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 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	加茂郡八百津町伊岐津志字石仏1270番6外				②地積 (㎡)	520	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) 土砂災害警戒区域										
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 m、北 60 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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 8 m 国道	交通施設	明智駅 北東 6.1km	法令規制	(都) (60,200) 土砂災害警戒区域								
(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 形状 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 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、主として八百津町、御嵩町西部、可見市北東部の住宅地域である。需要者の中心は、伊岐津志地区及びその周辺で、地縁・血縁を有する居住者一般で、可見市等へ通勤する一次取得者層も含まれる。可見市に近く道路事情も良好で、町内では、相対的に利便性が高い。ミニ開発も散見されるが、需要は多くはない。不動産取引は少なく、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は郊外の既存の住宅地域。市場参加者は、居住環境や交通の利便性が重視し、同一需給圏内の類似物件の取引価格水準を指標に、購入を決定する傾向にある。このため、取引事例から求めた比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、伊岐津志地区は共同住宅は殆ど見られず、賃貸借市場の成立は困難な地域で、収益価格の試算を断念した。よって、公示地や指定基準地との比較検討を踏まえ、比準価格を標準に鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	八百津 -2	② 時点修正	[ 99.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 109.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	16,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	18,100 円/㎡										交通 +1.1		環境 +9.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	川辺 -1	② 時点修正	[ 99.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 129.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.4
	前年指定基準地の価格	21,800 円/㎡												交通 +29.1	環境 +3.0	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	継続		前年標準価格	16,700 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	主要産業が無く、町勢は低迷している。町西部の伊岐津志や和知地区に比べ、東部の八百津地区や山間部での過疎化の進捗率が高い。								
	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/㎡	[地域要因]	熟成した既存の住宅地域。可見市に近く、町内で、相対的に利便性が高い。ミニ開発が散見される。							
	② 変動率	年間	-1.2 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									