

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
本巢（県） - 1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印

鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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 6 8 1 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) 土砂災害警戒区域			
(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	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道 157 号線背後の住宅地域	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	神海駅 南東 700m	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 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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	同一需給圏は本巢市北部、及び揖斐川町の山間部に点在する集落地域。需要者の中心は地縁関係を持つ一次取得者層であり、外部からの転入者は少ない。圏内では若年層を中心に都市部へ人口が流出しており、過疎化、高齢化による衰退傾向が続いている。圏内の土地需要は低迷しており、不動産の取引は散発的にしか行われない状況にある。また、縁故取引等、特殊な事情による取引が占める割合も少なくない。このため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内は取引が少ないが、自用目的の取引が中心である、と考えられる。縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し説得力が高い。一方、過疎化傾向にある近隣地域周辺の賃貸需要は乏しく、賃貸市場は形成されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、比準価格をもって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	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 12,000 円/㎡		③変動状況						
	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/㎡		[一般的要因]	本巢市の人口は微減傾向で推移している。高齢化率は上昇を続けている。住宅着工戸数は昨年末から今年にかけて減少傾向が続いている。					
	②変動率		年間	-3.3 %	半年間	%	[地域要因]	環境の変化に乏しい郊外の農家集落地域であり、土地需要は低迷を続けている。地域要因に特に大きな変化は見られない。			
				[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	板津不動産鑑定株式会社
本巢（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印
鑑定評価額	6,110,000 円	1㎡当たりの価格	30,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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57番20				②地積 (㎡)	199	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) 田園居住地区
	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			
	1:1.2	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	穂積 13km			
(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	低層住宅地			
	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	造成時期の古い郊外の住宅団地	街路	標準方位 北 6 m市道	交通施設	穂積駅 北 13km	法令規制	(都) (60,200) 田園居住地区
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であり、今後も現状の住環境を維持するものと予測する。古い住宅団地であるため居住層の高齢化が進行しており、特に若年層からの人気は低い。地価水準は下落傾向で推移する、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	30,700 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	同一需給圏は旧本巢町、旧糸貫町及び旧真正町内の住宅地域。需要者の中心は本巢市内に在住する一次取得者層である。圏内では南方へ向かうほど北方町や瑞穂市の市街地に近くなり、人気が増す傾向にある。反面、圏内北部地域の人気は低い。近隣地域は人気の低い圏内北寄り位置する住宅団地であり、居住層の高齢化も進んでいる。このため近隣地域内の需要は低迷している。中心となる価格帯は、土地は600万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では居住環境に着目した戸建住宅目的の取引が中心となっている。また、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標として価格を決定する傾向にある。取引事例を基礎とした比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域内の用途はほぼ戸建住宅に純化しており、賃貸用の共同住宅は殆ど見られない。よって、収益価格は試算しない。従って、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 +55.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [172.2]	[102.0] 100	30,200	標準化補正	街路 0.0 交通 +11.1 環境 +55.0 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	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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
(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		[一般的要因] 本巢市の人口は微減傾向で推移している。高齢化率は上昇を続けている。住宅着工戸数は昨年末から今年にかけて減少傾向が続いている。				
	前年標準価格 31,600 円/㎡				[地域要因] 熟成した郊外の住宅団地であり、地域要因に特に変化は見られない。				
	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				[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 -2.8 %	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） -3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	42,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	34,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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	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)				
(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	特になし	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	穂積駅 北方 6.5km	法令規制	(都) 1 住居 (60,200)			
(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	比準価格	42,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	20,900 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、価格牽連性が強いのは本巢市南部住宅地域。需要者の中心は一次取得のサラリーマン層で、圏外からの転入者も見られる。旧真正町地区は不動産業者による分譲住宅販売が継続しているが、旧糸貫町地区は入会地が多いため不動産取引は低調に推移している。なお、旧八ヶ村入会地については所有権移転登記が進んでおり、今後は不動産取引の活発化が予測される。中心価格帯は分譲住宅で 2500万円程度と思考する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的のサラリーマン層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 北方 -3					42,200		交通 0.0	環境 +16.0	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	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 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 本巢市全体の人口は平成 25 年以降、横ばいから微減傾向に移っている。								
	前年標準価格	43,000 円/㎡			[地域要因]	三橋地区は区画整然とした居住環境良好な住宅地域であるが、需要を喚起する新規の宅地開発は見られない。						
	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 <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										
	②変動率	年間	-1.9%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28 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 岐阜鑑定. Row 1: 本巢（県） -4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,800 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 鑑定評価の手法の適用 (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 verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 28 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 本巢（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 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 report table with multiple sections: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	5,060,000 円		1㎡当たりの価格	6,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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					
					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	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) 土砂災害警戒区域				
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域	西8.9m県道、南側道	水道 下水	水鳥 300m					
(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」土砂災害警戒区域		
	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特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	比準価格	6,900 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、新規住宅建設も見られず、静態的に推移している。なお、ここ数年、旧根尾村内の宅地取引は極めて低調に推移しており、中心価格帯の把握には困難性を有する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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思料する。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、過疎化が進む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) 公示価格とした	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
	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 7,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 本巢市全体の人口は平成 25 年以降、微減傾向に転じた。なお、旧根尾村地区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 <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] 旧来からの集落地域で、特段の変動はない。					
	②変動率		年間	-2.8 %		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 28 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 岐阜鑑定, 本巢（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 57,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 13日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 41,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 24日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 sections: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 28 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 岐阜鑑定. Row 1: 本巢（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,500 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/㎡, 倍

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 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review from Target Standard Land).