

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 足立事務所. Row 1: 揖斐川（県） -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,900 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, 円/㎡, 1.1 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 (Neighboring Area), (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), (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) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
揖斐川（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	1,950,000 円	1㎡当たりの価格	5,960 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 13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 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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汲字西武良704番				②地積 (㎡)	327	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 150 m、西 100 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 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 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	比準価格	5,960 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、揖斐川町及び本巣市北部の山間集落地域と判定する。旧久瀬村の地区が価格率連性の強い地域のまとまりであるが、不動産市場は閑散としており、取引には縁故売買、資産処分に伴う隣地買い受けなど個別事情の介在が目立つ。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格が唯一の試算価格となった。当該地域における不動産取引の実態から要因比較の客観性担保には限界があるが、公的評価等の先例、地価水準も参考に比準精度の向上に努め、社会的な妥当性が認められる価格が得られたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって上記のとおり決定した。										
(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	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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 6町村合併の全町人口は10年間で約15%減。このうち、旧久瀬村のエリアは約30%減で、年3%程度のペースで減少が続いている。						
	前年標準価格 6,150 円/㎡				[地域要因] 官民挙げて設立の「空き家バンク」で転入移住促進に取り組むが、問い合わせは年数件にとどまる一方、特定空き家の相談が増えている。						
	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				[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	%						

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 足立事務所. Row 2: 揖斐川（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 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 (Neighboring Area), (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) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	2,940,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 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 13 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 29 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 2 4 2 6 番 1				②地積 (㎡)	235	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 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 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	比準価格	12,500 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、揖斐川町の南部及び本巣市、大野町の隣接地域と判定する。価格牽連性、地価動向の同調性が強いのは旧谷汲村の地区であるが、新規の住宅需要は乏しく、建て替えが見られる程度である。典型的需要、中心価格帯等の把握は困難であるが、敷地規模は、世帯分離等の住宅が 200 ㎡超、旧来の住宅は 500 ㎡超がほとんどである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は地価形成の同調性が強い谷汲地区の事例によって試算された。当該地区における不動産市場の特性、取引実態から、事例に基づく価格の調整幅は大きくなったが、社会的妥当性が認められる価格に収束したと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって上記のとおり決定した。										
(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	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		③ 変動状況		[一般的要因] 旧谷汲村の地区人口は 10 年間で約 15% 減。世帯数は微増を維持しているが、独居世帯の増加、世帯分離の発生が主因である。						
	前年標準価格 12,800 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 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 福祉・介護の分野で公的施設の設置がみられるが、地区内外の日帰り利用が中心である。						
	標準地番号 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	-2.3%	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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 揖斐川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,490,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,550 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 and evaluation conditions.

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 所在地, 形状, 標準的画地, 市場の特性, 試算価格の調整, and 公示価格. Contains detailed text about the area's characteristics and valuation process.

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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 揖斐川 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 24,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,300 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 28年 7月 1日 and 平成 28年 6月 24日.

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, (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.