

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
八百津（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	5,010,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 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 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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 80m、南 50m、北 40m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、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 6m町道	交通施設	明智駅 北東 8.3km	法令規制	(都) (70,200)								
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 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	同一需給圏は当町並びに隣接する御嵩町、可児市、川辺町にかけての既成住宅地域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは役場周辺の旧八百津地区一帯である。需要者は地区内在住者のほか久田見、潮見、福地地区からの転入者が中心で、町外からは殆どない。近隣地域周辺は間口が狭い画地が多いため、ユーザー層からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体殆どないため、地価水準の把握は困難な状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は八百津町の中心市街地に存するが、周辺地域も含め賃貸物件は殆どなく、取引の大半は自用目的である。比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証力を有する上、土地価格は専ら類似の不動産との比較の観点から形成される傾向が強い。よって本件では、市場の実態を適切に反映している比準価格を適正と判断し、指定基準地との検討を踏まえ、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	八百津 -1	②時点修正		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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	23,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 -6.4 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16,900 円/㎡	[98.9] / 100	[103.0]	[69.6]	[100] / 100											
(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		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/㎡)	23,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +15.3 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	21,600 円/㎡	[99.1] / 100	[101.0]	[91.9]	[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		23,800 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		-		[一般的要因] 基幹産業が無く、総人口に占める生産年齢人口の割合が減る一方、老年人口の割合は35%を超え、高齢化が進行している。 [地域要因] 全町6地区のうち、特に近隣地域の属する旧八百津地区の人口減少が著しい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
八百津（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 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 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1166番3				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)			
	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						
	1.5:1	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 50m、西 100m、南 60m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、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 5m町道	交通施設	明智駅 北 4.8km	法令規制	(都) (60, 200)			
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 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	同一需給圏は八百津町及び隣接する御嵩町、川辺町及び美濃加茂市の住宅地域である。需要者の中心は、当町在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代が多い。日当たりがよく、比較的広い画地が確保できることから、小学校周辺には住宅が増えつつある。土地価格は総額で500万円前後が取引の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地が多い郊外の住宅地のため、近隣地域周辺に賃貸物件は殆どなく、市場も未成熟であることから、賃貸物件の建築を前提とした収益価格を求めることはできなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。類似の住宅地との比較の観点から取引される傾向にあることから、本件では比準価格を中心に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 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 +2.0 交通 -11.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八百津 -2	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [104.4]	[101.0] / 100	17,100						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.6 交通 +12.2 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	川辺 -1	[99.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [126.4]	[101.0] / 100	16,900						
(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 17,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 基幹産業が無く、総人口に占める生産年齢人口の割合が減る一方、老年人口の割合は35%を超え、高齢化が進行している。 [地域要因] 八百津地区と異なり、画地規模が比較的大きいため、車を複数台所有する若年世代から引き合いがある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.2%	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, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 2: 八百津（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,480,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,300 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, [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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.