

鑑定評価書（平成 29 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, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,340,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,400 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) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等. Includes details like 山県市大字梅原字申子1262番3, 236 ㎡, (都)(60,200), (その他)(60,164).

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes details like 東 150 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 50 m, 低層住宅地, 間口 約 15.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 300 ㎡程度, 形状 長方形.

Table with 4 columns: (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. Includes details like 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 18,400 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text: 同一需給圏は、山県市梅原地区を中心に高木・西深瀬・東深瀬などのほか、大桑・伊自良地区などを含めた市郊外の住宅系地域である。市場参加者は主に山県市及び隣接市の勤労者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で500万～800万円、土地建物一体で2000万～2300万円といったところである。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text: 比準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域及びその周辺が既存集落で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を重視し、規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況. Includes details like 前年標準価格 18,800 円/㎡, 変動率 年間 -2.1%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 29 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, 深貝不動産鑑定事務所. Row 1: 山県（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,300 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 29 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) 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 Determination of Estimated Price), (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 Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（平成 29 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, 深貝不動産鑑定事務所. Includes 山県 (県) -3, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎, 印. 鑑定評価額: 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 37,500 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 29 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 table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (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 Justification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices). Includes details on land area (315㎡), location (岐阜市), and price analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	8,050 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	山県市谷合字加羅 1 0 4 3 番 1				②地積 (㎡)	469	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 15 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 15.0 m、規模 400 ㎡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、6 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 25km	法令規制	都計外		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,050 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、山県市美山地区北部を中心に同地区の南部や大桑地区、さらには関市戸河地区西部などの住宅地域である。市場参加者は同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要も考えられるが、住宅地としての需要は減少傾向にある。最多価格帯は、取引規模にもよるが概ね、更地で 250 万～500 万円、土地建物一体で 1750 万～2000 万円程度と推定される。										
(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、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした既存集落地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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	[] / 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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対基準地からの検討	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] 世界経済の回復基調から輸出増がもたらされているが、内需の主力となる個人消費や住宅・設備投資に大きな伸びは見られない。							
	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			[地域要因] 人口減少・高齢化が進みつつあり、土地需要は低調である。							
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 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, 深貝不動産鑑定事務所. Includes 山県（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 深貝 哲郎, 印. 鑑定評価額: 76,800,000 円, 1㎡当たりの価格: 51,000 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, [平成 29 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 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29 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, 深貝不動産鑑定事務所. Includes address: 山県（県） 9-1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 131,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,600 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, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.