

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
神戸（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美 印

鑑定評価額	6,380,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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	安八郡神戸町大字丈六道字山王西95番18				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	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 50m、西 50m、南 40m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡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、5.8m町道	交通施設	広神戸駅北 800m	法令規制	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	34,300 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,000	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.6
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+0.4	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-9.0	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。周囲には農地転用をはじめとする新規分譲が時折見られる。対象基準地の近隣でも土地開発公社による宅地開発が行われ、23区画の住宅地が平成29年4月から分譲開始されている。当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建物で2000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域においては収益物件の想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては対象基準地と代替性の高い事例を複数採用できたことから、実証性の特に高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。											

(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜池田 -1	②時点修正	[ 98.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 87.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,000	⑦内訳	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 -4.6 交通 +0.4 環境 -9.0 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	池田 -1	②時点修正	[ 96.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 85.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	34,200	⑦内訳	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 -2.2 交通 -0.9 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
----------------	----------	-------	-------	----------------	--------	---------------	----------	----------------	-----------	---------------	-------------------	--------	-----	---	------	---

(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	34,800 円/㎡	③変動状況	[一般的要因]	人口は5年のスパンでは減少傾向であるが、前年度との比較では増加傾向である。高齢化率は県平均よりやや高い割合になっている。
	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	標準地番号	-		[地域要因]	地域要因の変動は特に見受けられない。
	②変動率	年間	-1.4%	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	向川原不動産鑑定士事務所
神戸（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美 印

鑑定評価額	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 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 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 5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	安八郡神戸町大字北一色字峰之井1091番22				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	「調区」(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														
	1:1.5	住宅W2	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m町道	水道 下水	北神戸 750m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 15m、西 50m、南 100m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 16.5m、規模 180㎡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、6m町道	交通施設	北神戸駅 北西 750m	法令規制	「調区」(60, 200)											
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に変動は見られず、今後も同様に推移すると予測する。地価はやや弱含み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 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 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	同一需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。区画整然とした住宅地域であり、周囲には中古建物を取り壊し、更地として売りに出される物件も見られるが、多くはない。しかし、住宅地として特に選好されるような誘因もなく、取引は比較的静態的で、地域要因の変動は小さい。中心価格帯は更地で500万円前後、建物付きは中古建物の場合がほとんどである。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では収益還元法の適用を断念し、また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては大字北一色地内の事例を複数収集できており、さらに規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	大垣 - 7	②時点修正	[ 99.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,500	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.5	
	公示価格	26,300 円/㎡										交通	0.0		交通	-1.3	環境	+12.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	池田 - 1	②時点修正	[ 96.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 119.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,400	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.6		
	前年指定基準地の価格	30,200 円/㎡										交通		0.0	交通	+2.3	環境	+2.0	行政	+17.6
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		円/㎡		③変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 人口は5年のスパンでは減少傾向であるが、前年度との比較では増加傾向である。高齢化率は県平均よりやや高い割合になっている。									
	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		-		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間	%	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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,700 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/㎡, 1.2 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 details on land characteristics, market conditions, 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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (425,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,800 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 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 details on land area, location, and price adjustments.