

鑑定評価書（平成 30 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, 氏名, 不動産鑑定士. Values include 本巢(県), 岐阜県, 岐阜第3, 伊藤事務所, 伊藤 晃宏, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,900 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公示価格とした, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
本巢（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	5,870,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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	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)		
	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) 田園居住地区			
(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	特にない	街路	標準方位 北 6 m	交通施設	穂積駅 北 13km	法令規制	(都) (60,200) 田園居住地区		
(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	29,500 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	同一需給圏は本巢市内の住宅地域全域で、特に既成住宅団地及び市街地北部との牽連性が強い。主たる需要者は市内在住者又は勤労者等の個人で一次取得者層を中心とする。近隣地域は丘陵地を造成した住宅団地であり熟成度も高いが、近年は利便性の優れた市街地南部の分譲地等へと需要が流れ、需給はやや弱含んでいる。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額600万円程度、土地建物で同2500万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする既成の住宅団地で共同住宅等の賃貸建物が見られないこと、及び自己利用に伴う土地利用が大半で収益性に基づく取引も少ないことから、収益還元法の適用は見送った。一方比準価格は実際に生じた取引事例を基に試算しており市場の実態を反映している。以上より本件では比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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	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 0.0 交通 +11.1 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	北方 -3	[99.8] 100	100 [100]	100 [173.3]	[102.0] 100	29,700				
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口の微減率、高齢化率共に県平均を上回る。平成29年土地取引件数は前年を上回っている。						
	前年標準価格	30,100 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。						
	標準地番号	-	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格	円/㎡	年間	-2.0 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 30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)横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 本巢 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,640,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,200 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)倍率.

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, (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.

鑑定評価書（平成 30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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,400 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	6,500 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 26 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	「都計外」		
	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) 土砂災害警戒区域			
(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		
(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	6,500 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を中心に本巢市北部の集落地域。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、本巢市北部の集落地域の事例を選択しており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) 規準とした価格	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 本巢市の人口は微減傾向にある。なお、旧根尾村地区を含め市北部地域は過疎化や少子化が著しく、移住促進策が実施されている。							
	前年標準価格 6,700 円/㎡			[地域要因] 本巢市北部へ移住・定住促進策として、近接する水鳥団地の無償分譲が開始されたが人気は低い。							
	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 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 -3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 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, 株式会社不動産鑑定北川事務所, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,300 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 30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 sections: (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) 公示価格とした, (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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
本巢（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	204,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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	本巢市屋井字神明130番1外				②地積 (㎡)	9,984	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) 産業誘導地区 (80,200)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 120 m、北 130 m			②標準的使用	中規模工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 90.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 9,000 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m市道	交通施設	徳積駅 北西 9.3km	法令規制	(都) (70,200) 産業誘導地区							
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,400 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	同一需給圏は西濃圏を中心に県内全域における内陸型工業地域。主たる需要者は資本力を有する企業で圏域の内外は問わない。高速道路網の延伸事業が本格化するに伴い、周辺の道路整備やスマートICの新設計画等も順次進められており、利便性の向上が見込まれる中で工場地需要は今後も比較的堅調に推移すると見られる。なお規模の大小により総額が異なるため市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり6~7万円程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は倉庫貸し等の小規模なものも多く、収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は西濃圏内の工業事例を複数採用しており実証的である。また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うと見られる。以上より市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	本巢 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [125.8]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,300	⑦内訳	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 +1.9 交通 -0.2 環境 -1.0 行政 0.0 その他 +25.0
	公示価格	26,100 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	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/㎡)		⑦内訳	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/㎡														
(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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 製造業による平成29年県内工場立地動向は件数、面積共に引き続き高水準を維持している。									
	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 円/㎡		③価格変動要因		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。 [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	%											