

鑑定評価書（令和2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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes details for 揖斐川 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,500 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, (7)倍率.

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, (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からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定
揖斐川（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳 印

鑑定評価額	1,730,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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波字西武良704番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	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						
(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 北西方 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	基準価格	5,300 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。取引件数が少なく、戸建分譲もほとんど行われなため中心となる価格帯や取引規模や新築の戸建物件の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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	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	
	① 指定基準地番号	-	[ ] / 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 ■継続 □新規		前年標準価格		5,460 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。					
	②変動率		年間	-2.9%	半年間	%	[地域要因] 山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。 [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	株式会社不動産鑑定北川事務所
揖斐川（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	3,450,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月26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	揖斐郡揖斐川町房島宇東屋敷861番				②地積 (㎡)	221	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) (70,400) (その他) (70,330)																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡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、5.5 m町道	交通施設	揖斐駅北西方 3.3km	法令規制	(都) (70,330)													
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落地域で地域要因に特段の変化はなく、現状を維持しつつ静態的に推移していくものと予測する。地価は下落傾向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	方位角地	+1.0	台形	+1.0	0.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	15,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+1.0	台形	0.0																		
	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隣接池田町、大野町等の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者はほとんどない。旧来からの集落地域内にあって人口減少、高齢化の進展等もあり、選好性は弱く、取引は低調に推移している。中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみで300万～700万円程度と把握する。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。自用目的での取引が支配的で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に見合った賃貸用建物を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。本件は、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	揖斐川 - 2	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 / [ 113.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,500	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 -2.5	交通 -2.7	環境 +20.0	行政 0.0	その他 0.0
	②公示価格	17,600 円/㎡																									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	池田（県） - 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 / [ 177.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	15,600	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 -1.6	交通 +0.6	環境 +79.0	行政 0.0	その他 0.0	
	②前年指定基準地の価格	27,500 円/㎡																									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		16,100 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。新型コロナウイルス感染症による先行き不透明感が高まりつつある。																
	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		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。														
②変動率		年間	-3.1%	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	杉山不動産鑑定
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳 印

鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月22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2426番1				②地積 (㎡)	235	⑨法令上の規制等	都計外  (その他) 土砂災害警戒区域		
	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	谷汲口5km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 0m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 15.0m、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、4.5m町道	交通施設	谷汲口駅 南西方 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	基準価格	11,300 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	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。取引件数が少なく、戸建分譲もほとんど行われなため中心となる価格帯や取引規模や新築の戸建物件の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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	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 ■継続 □新規		前年標準価格 11,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 揖斐川町の人口は急速に減少しており住宅地需要は依然として弱い。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 山間部の住宅地域で周辺では空家がみられるが、特段の変動はない。					
	②変動率		年間 -2.6%	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	前田不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 5	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	2,560,000 円	1㎡当たりの価格	4,880 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月23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	揖斐郡揖斐川町春日六合字下ヶ流915番1				②地積 (㎡)	525	⑨法令上の規制等	「都計外」  (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 70 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.8 m町道	交通施設	揖斐駅 北西方 8.2km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	背後が急峻な山峡の農村集落に転入需要は乏しく、外部要因の影響を受けにくい環境にあるため、人口の自然動態に沿った地域コミュニティの推移を予測する。												
(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	基準価格	4,880 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、揖斐川町及び垂井町北部の山間集落地域と判定する。春日地区は行政界の変遷から地域形成の同調性が強い。少子高齢化を伴う人口減少の進行で共同体維持の困難性が増している。不動産市場も閑散で売買当事者の個別事情が介在しやすい取引環境が常態化しており、市場価格の実勢把握が難しい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。当該圏域における不動産市場の実態から要因比較の客観性担保には限界があるが、同一需給圏で生じた希少な事例に基づき、社会的妥当性が認められる価格が得られたと判断する。したがって、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町人口の減少率は前年比1%強であるが揖斐川・谷汲地区以外は3%超。新型コロナウイルスは人口密度等の地域実態によって影響が異なる。										
	前年標準価格 5,030 円/㎡			[地域要因] 春日地区の人口は900人を割り込んだ。世帯数の減少率が拡大し、空家・廃屋も増えている。										
	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 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（令和2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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 揖斐川 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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) 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.