

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

|           |     |        |     |               |       |   |
|-----------|-----|--------|-----|---------------|-------|---|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 東和コンサルタント株式会社 |       |   |
| 本巢（県） - 1 | 岐阜県 | 岐阜第 3  | 氏名  | 不動産鑑定士        | 廣瀬 啓司 | 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,810,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 10,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

|             |                 |           |                 |         |              |       |
|-------------|-----------------|-----------|-----------------|---------|--------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 3 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 3 年 7 月 12 日 | (6) 路線価 | [令和 3 年 1 月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 25 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      |           |                 |         |              |       |

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   | 本巢市神海字東更屋敷 6 8 1 番 3 外   |                 |           |   | ②地積 (㎡)           | 381           | 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<br>(その他)<br>土砂災害警戒区域 |    |              |             |             |      |                 |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 50 m、西 50 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 16.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 350 ㎡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 m 市道 | 交通施設        | 神海駅南東方 700m | 法令規制 | 都計外<br>土砂災害警戒区域 |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 当該地域は旧来からの農家住宅を主体とする地域であり、将来的にも地域要因の大きな変動はないものと思われる。人口減少の影響から地価は引き続き下落基調にて推移するものと予測する。 |                 |           |   |                   |               |                          |    |              |             |             |      |                 |
| (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   | 10,000 円/㎡      |           |   | ⑦内訳               | 標準化補正         | 0.0                      |    |              |             |             |      |                 |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡           |           |   |                   | 街路交通環境画地行政その他 |                          |    |              |             |             |      |                 |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡           |           |   |                   | 地域要因          |                          |    |              |             |             |      |                 |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡           |           |   |                   | 街路交通環境行政その他   |                          |    |              |             |             |      |                 |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は市内北部及び周辺町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する個人が中心と推定され、圏外からの転入者は少ない。市内北部では人口減少、高齢化が進んできている影響もあって、不動産市場では需要が低迷している。土地取引も隣地買増しや親族間取引など限定的であるため、中心となる価格帯を判断することは困難である。                                      |  |                 |           |   |                   |               |                          |    |              |             |             |      |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は山間部の旧来からの住宅地域であり、周辺市場で稀にみられる取引は自用目的のものに限られる。当該地域での賃貸需要は乏しく賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺基準地の地価動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。   |  |                 |           |   |                   |               |                          |    |              |             |             |      |                 |
| (8) 公示価格とした                 | 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/㎡) | 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/㎡) | 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   |  | ③ 変動状況          |           | [一般的要因] 本巢市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、特に北部地域での人口減少が著しい。 |                   |               |                          |    |              |             |             |      |                 |
|                             | <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 10,300 円/㎡<br>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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |  | [地域要因]          |           | 地域要因に変動は認められず、静態的に推移している。                           |                   |               |                          |    |              |             |             |      |                 |
|                             | ②変動率  |  | 年間 -2.9 % 半年間 % |           | [個別的要因]   |                   | 個別的要因に変動はない。  |                          |    |              |             |             |      |                 |

鑑定評価書（令和 3 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 (5,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 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, (7) [令和 3年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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の検討.

鑑定評価書（令和3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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 本巢 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,900 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) [令和3年1月] 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) 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, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

|           |             |        |          |                      |   |
|-----------|-------------|--------|----------|----------------------|---|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所 |   |
| 本巢（県） - 4 | 岐阜県         | 岐阜第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 西村 隆          | 印 |
| 鑑定評価額     | 4,760,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 35,800 円/㎡           |   |

## 1 基本的事項

|             |            |           |           |         |                     |       |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和3年7月1日   | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月16日 | (6) 路線価 | [令和3年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和3年6月21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   | 本巢市上真桑字旦内前1400番9  |                   |               |  | ②地積 (㎡)            | 133  | ⑨法令上の規制等 | (都) 1住居 (60, 200)<br><br>(その他) (60, 160)                  |      |   |
|                             | 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 40m、西 40m、南 50m、北 40m   |                   |               | ②標準的使用   | 低層住宅地              |  |          |   |      |   |
|                             | ③標準的画地の形状等  | 間口 約 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 正方形                                 |                   |               | ④地域的特性   | 特記事項               | 特にない   | 街路       | 標準方位北、4m 市道   |      |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測  | 幹線道路背後の一般住宅が連たんする地域で、近年、需要の減少による地価下落が続いている。格別の変動要因がないのでしばらくは現状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   | 基準価格  | 35,800 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及び隣接市町の住宅地域。需要者は市内及び周辺市町の居住者が中心である。土地価格が比較的廉価であることから一定の需要はあるものの近年は需要が減退している。新築戸建分譲の中心価格帯は、土地取引が150㎡前後で550万円程度、建売住宅で2000万円程度である。                      |   |                   |               |  |                    |  |          |   |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は県道北方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、代表標準地との価格に留意して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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.3<br>交通 -5.0<br>環境 +36.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 北方 - 3  | 公示価格 48,700 円/㎡   | [ 99.4 ] / 100    | 100 / [ 100 ] | 100 / [ 136.0 ]  | [ 100 ] / 100      | 35,600   |          |   |      |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | -   | [ ] / 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |   | 前年標準価格 36,800 円/㎡ |               | ③ 価格形成要因の変動状況  |                    | [一般的要因] 本巢市の人口は近年ほぼ微増で推移している。地域経済は格別の変化はみられず、しばらくは現状を維持する。 |          |   |      |   |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地  |   | 標準地番号 公示価格 円/㎡    |               | [地域要因] 幹線道路背後の住宅地域で、近年需要の減少がみられ地価は下落傾向が続いている。今後も現状で推移すると見込まれる。 |                    | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                       |          |   |      |   |
| ②変動率                        | 年間  | -2.7%   | 半年間               | %             |  |                    |  |          |   |      |   |

鑑定評価書（令和 3 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 (12,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,400 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) [令和 3年 1月] 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 本巢 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,600 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (本巢市上保字糸貫川1261番40), area (224㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 3 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) 9-1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 199,000,000 円, 1m<sup>2</sup>当たりの価格, 19,900 円/m<sup>2</sup>.

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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/m<sup>2</sup>.

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, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.