

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

本巣（県）-1 宅地-1

基準地番号	本巣（県）-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印	
鑑定評価額		4,880,000 円			1m ² 当たりの価格		12,800 円/m ²		
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月10日		(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格				
(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	本巣市神海字東更屋敷681番3外					②地積(m ²)	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 (その他)		
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	西5m市道	水道 下水	神海 700m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 100m					②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、	規模	380 m ² 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	特に無い。	街 路	基準方位 北5m 市道	交通 施設	神海駅 南東 700m	法令 規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、一般住宅、農家住宅が建ち並ぶ都市計画区域外の住宅地域である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別の要因	方位		0.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本巣市及び隣接市町において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格率連性が強いのは、旧本巣町内の住宅地域である。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで5、6百万円、新築戸建住宅は20百万円程度であると思料される。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、都市計画区域外の農家集落地域であり、賃貸市場が未成熟であることから収益性を反映した価格形成は行われないものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	-								
	公示価格 円/m ²	[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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	-								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討の前年からの	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,300円/m ² 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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的要因]	人口減少・過疎化問題により、買手不在の状態が続き、不動産市場の回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。 古くからの集落地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。短中期的には現状のまま推移していくものと予測される。 個別的要因に変動はない。					
	-								
	②変動率 年間 -3.8% 半年間 %								

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

本巣（県）-2 宅地-1

基準地番号	本巣（県）-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印		
鑑定評価額		6,550,000 円			1m ² 当たりの価格		32,900 円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月10日		(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格					
(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 本巣市文殊字小馬場57番20						②地積(m ²)	199 ()	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)(60,200)			
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域（宝珠ハイツ）	南西6m市道	水道ガス下水	本巣 2.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 100m、北 30m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形狀等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	丘陵地に開発された成熟した住宅団地。	街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	本巣駅 北東 2.5km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅団地である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	32,900 円/m ²						
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏は本巣市及び隣接市町内の住宅地域で、特に価格率連性が強いのは、本巣市南部の住宅地域である。需要者の中心は、当該地域に地縁性を持つ個人であり、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで6、7百万円、新築戸建住宅は20百万円台前半程度である。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域における地域的特性（戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地）を勘案し、収益性を反映した価格形成が行われないものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象標準地の検討の前から	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,600 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	金融緩和政策、増税前の駆け込み需要等により、市況にも一部回復傾向が認められる。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		[地域要因]	丘陵地の成熟した住宅団地である。需要は低迷し、地価は引き続き下落傾向にある。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]	特にない。						
	②変動率 年間 -2.1% 半年間 %									

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

本巣（県）-3 宅地-1

基準地番号	本巣（県）-3	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生	印	
鑑定評価額		18,000,000 円			1m ² 当たりの価格		24,000 円/m ²		
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月10日		(6) 路線価	円/m ² [平成25年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			倍率種別	
(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	本巣市山口字高崎458番					②地積(m ²)	748()	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)(60,200)		
	台形 1:2	住宅 W2	大中規模の農家住宅を主体とする既成の住宅地域	西5m市道、三方路	水道 下水	織部 600m	(その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 100m					②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 農家住宅を中心とした住宅地域。	街路	基準方位 北5m 市道	交通	織部駅 北西 600m	法令 規制	(都)(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、農家住宅を中心とした既成住宅地域である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的には現状のまま推移していくものと思料される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別の要因	方位	0.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	24,000 円/m ²				三方路	+3.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、本巣市及び隣接市町において、農家住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格率連性が強いのは、本巣市南部の住宅地域である。需要者は、地縁性を持つ個人が想定される。圏外からの流入は少ないと想定される。中心価格帯については見出しがない状況下にある。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における地域的特性（農家住宅を中心とする既成住宅地域）を勘案し、収益性を反映した価格形成は行われないものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	24,800 円/m ²		(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口減少・過疎化問題により、買手不在の状態が続き、不動産市場の回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地				[地域要因]	農家住宅を中心とした既成住宅地域であり、地域要因に格段の変化は認められない。			
	標準地番号	-			[個別的要因]	特にない。			
	公示価格 円/m ²								
②変動率	年間 -3.2%	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巣（県） - 4 宅地-1

基準地番号	本巣（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印		
鑑定評価額		5,880,000 円			1 m ² 当たりの価格		44,200 円/m ²				
1 基本的事項											
(1) 價格時点	平成 25年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		平成 25年 7月 12日		(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/m ²		
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日		(5) 價格の種類		正常価格			倍	倍率種別		
(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	本巣市上真桑字旦内前1400番9					②地積(m ²)	133 ()	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) 1 住居(60,200)				
	1:1	住宅 S 3	戸建一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域	北西4m市道	水道 ガス 下水	北方真桑 350m	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 50m、北 40m					②標準的使用	戸建住宅地			
	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 m ² 程度、		形状 正方形					
	④地域的特性	特記 特にない	街 基準方位北、4m市道	交通 北方真桑駅 350m	法令 (都) 1 住居(60,160)	規制					
	⑤地域要因の将来予測	熟成した戸建住宅地域であり安定的に推移している。幹線道路、駅等のアクセスに恵まれている。特に変動要因は認められない。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別の要因	方位			0.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	44,200 円/m ²							
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
		原価法	積算価格	/ 円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性		同一需給圏は当市南部の住宅地を中心とし、相対的な代替、競争、価格牽連関係にある北方町や岐阜市西部郊外の住宅地も含む圏域と判定する。需要者は当該圏域内の居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。圏域では古い部類の一般住宅地であり、周辺の土地区画整理事業並びに新規住宅分譲地に拠る宅地供給の影響下、需要の劣後を察知する。土地は700万円前後、新築戸建住宅は2,200万円前後が取引の中心とみる。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地域は戸建住宅が建ち並ぶ中規模程度の住宅団地であり、貸家に対する需要や供給が見られないため、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は市場の実態を反映した住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもっ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	瑞穂 - 8	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.0
	公示価格	53,900 円/m ²	[100] / 100	[100] / 100	[100] / 122.2	[100] / 100	44,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	瑞穂 - 2	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域 0.0	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格	53,900 円/m ²	[100] / 100	[100] / 100	[100] / 122.2	[100] / 100	44,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 45,100 円/m ²		(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。					
	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]	郊外の熟成した住宅団地であり、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。					
	標準地番号 公示価格	円/m ²			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

本巣（県）－5 宅地-1

基準地番号	本巣（県）	－5	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	印		
鑑定評価額		15,700,000 円			1m ² 当たりの価格		27,200 円/m ²				
1 基本的事項											
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類		正常価格			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	本巣市随原字東出76番1外					②地積(m ²)	576()	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)(60,200)				
	1.5:1	住宅W1	農家住宅が主体で、農地も介在する住宅地域	西4.4m市道	水道	糸貫1km	(その他)(60,176)				
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西200m、南50m、北170m					②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約20.0m、奥行 約25.0m、	規模	500m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北4.4m市道	交通施設	糸貫駅南西1km	法令規制	(都)(60,176)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農家住宅主体の集落地域で静態的に推移しているが、土地需要は低迷しており、地価は当面下落基調で推移していくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別の要因	方位		0.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	27,200 円/m ²							
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
		原価法	積算価格	/ 円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性		同一需給圏は市内の農家集落を中心とした住宅地域を含む一帯である。主な需要者は当該地域に地縁を有する者で、圏外からの転入者は少ない。当市では平成22年に都市計画の変更が行われ、当該地域は都計外から非線引区域の白地地域へと変更されたが、現段階ではこれに伴う影響はそれほど見られない。土地取引も限定的で隣地買増などが見られる程度であり、中心となる価格帯は見出しにくくなっている。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は農家住宅主体の集落地域であり、周辺にはアパート等もほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるため、本件では収益還元法の適用を断念した。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、周辺住宅地域内の他の基準地の価格動向も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象標準地の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	28,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内全体の人口は概ね横ばい傾向にあるが、旧来からの集落地周辺部では住宅開発等はあまり見られない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		[地域要因]	農家集落地域のため特筆すべき変動要因はみられず、安定的に推移している。						
	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 -2.9%		半年間 %							

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日提出
本巣（県）－6宅地-1

基準地番号	本巣（県）	－6	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	赤堀壽宏	印	
鑑定評価額			5,500,000円			1m ² 当たりの価格			7,500円/m ²		
1 基本的事項											
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月17日		(6)路線価	[平成25年1月]	円/m ²		
(2)実地調査日	平成25年7月2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	本巣市根尾水鳥字東村252番外						②地積(m ²)	733()	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			
	台形 1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が連担する既成住宅地域	西8.9m県道、南側道	水道 下水	水鳥 300m				(その他)	
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西150m、南300m、北300m						②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約35.0m、規模700m ² 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、8.9m県道	交通 施設	水鳥駅 北西300m	法令 規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模の農家住宅を主体とする既成集落地域で格別な変動要因もなく、しばらくは現状維持程度で推移するものと予測する。									
(3)最有效地の判定		標準的使用と同じ						(4)対象基準地の個別の要因	方位	0.0	
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格7,500円/m ²						角地	0.0	
		収益還元法	収益価格/円/m ²						形状	0.0	
		原価法	積算価格/円/m ²								
		開発法	開発法による価格/円/m ²								
(6)市場の特性		同一需給圏は本巣市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧根尾村の地域。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距離のある農家集落地域で、旧根尾村内の土地取引は極めて低調で、中心価格帯は見出せにくい状況である。なお、平成21年12月の日当平野トンネルの開通により、都市部への時間が大幅に短縮されたが、宅地取引の活発化は見られない。									
(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と、旧根尾村の事例を中心に、信頼性は比較的に高いと思料する。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、収益価格を求めるることはできなかった。従って、比準価格を採用し、土地取引が低調に推移している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。									
(8)公示価格としめた	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-							街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]						
(9)指定基準地の検討	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 7,750円/m ²		(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	本巣市内の人口・世帯数は市南部を中心に微増傾向にあるも、旧根尾村は過疎化が進行している(25年5月末前年比△2.8%)。					
	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 -			[地域要因]	旧来からの住宅地域で、特段、地域要因に変動はない。					
	標準地番号 -	公示価格 円/m ²			[個別的要因]	特にない					
	②変動率	年間	-3.2%		半年間	%					

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日提出
本巣（県）-7宅地-1

基準地番号	本巣（県）-7	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	印			
鑑定評価額		9,570,000円			1m ² 当たりの価格		44,500円/m ²				
1 基本的事項											
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率 倍 倍率種別			
(2)実地調査日	平成25年7月5日		(5)価格の種類		正常価格						
(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	本巣市三橋3丁目133番1					②地積(m ²)	215()	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)1住居(60,200)				
	1:1	住宅L.S.2	農地が多いなかに、中規模一般住宅が散在する住宅地域	北6m市道	水道ガス	北方真桑 1.4km	(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西150m、南150m、北150m					②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形狀等	間口約14.0m、奥行約15.0m、規模	210m ² 程度、形状ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m 市道	交通施設	北方真桑駅 北東1.4km	法令規制	(都)1住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅及び共同住宅のほかに農地も見られる区画整然とした住宅地域であり、今後は良好な住宅地域として徐々に熟成度を増してゆくものと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位			0.0	
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	44,500円/m ²								
	収益還元法	収益価格	25,000円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は当市南部を中心に価格水準が同程度の北方町等の住宅地域を含む一帯である。需要者は市内及び隣接市町の一次取得者が中心である。周辺の売買市場では戸建住宅に連なる取引が中心であり、不動産業者による宅地分譲等の開発案件も見受けられ、住宅用地の需要は比較的底堅いものがある。取引の中心価格帯は土地で700~1000万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度と把握する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅中心の区画整然とした住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはほとんど見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って市場実態を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考程度に留め、代表標準地との比較検討も踏まえ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 標準地番号瑞穂-8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	-1.0 -1.4 +25.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 53,900円/m ²	[100] [100]	[100] [100]	[100] [122.0]	[100] [100]	44,200		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] []	[] []	[] 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 45,300円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	市内全体の人口は概ね横ばい傾向であるが、市内南部では小規模な住宅開発等が見られる。						
の前	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/m ²	[地域要因]		周辺で個人の住宅建設が見られる程度で、特筆すべき変動要因はみられず安定的に推移している。							
	②変動率 年間 -1.8% 半年間 %	[個別的原因]		個別的原因に変動はない。							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巣（県） 5-1 宅地-1

基準地番号	本巣（県） 5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印		
鑑定評価額		63,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		59,300 円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成 25年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		平成 25年 7月 12日		(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率 48,000 円/m ² 倍		
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日		(5) 價格の種類		正常価格			倍率種別		
(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	本巣市温井字東川原39番					②地積(m ²)	1,078 ()	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)近商(80,200)			
	1:1.5	店舗 S 1	県道沿いに店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北25m県道、背面道	水道	美江寺 3.7km	(その他)(90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 170m、南 0m、北 0m		②標準的使用	低層店舗					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、	規模	1,000 m ² 程度、		形状	長方形			
	④地域的特性	特記 特にない	街 25m県道	交通 美江寺駅 北西 3.7km	施設	法令	(都)近商(90,200)			
	事項	路				規制				
	⑤地域要因の将来予測	大型複合商業施設は休業中であったが、国内屈指の大型家電販売店が進出し、かつての隆盛復興も期待薄である。周辺に大型店舗群が聳え、過当競争下、地価は弱含み傾向にある。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗				(4) 対象基準地の個別の要因	二方路		+5.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	60,200 円/m ²						
		収益還元法	収益価格	33,600 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね市内幹線道路沿道の商業地域並びに周辺市町の類似街路沿道の地域と判定する。典型的な路線商業地の様相であり、需要者は広域的展開を図るチェーン店舗経営者あるいは地縁性を有する個人事業主が殆どである。デフレの長期化、通販等の商慣習変化等に拠る競争激化で淘汰が進み、地域の商業地の需給情勢は厳しく、地価は長期低落傾向で推移している。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		貸店舗も見られる路線商業地で、郊外大型店舗との競争で、空室率は高い。自用の店舗利用及び併用住宅が主流で、賃貸市場の成熟度は低く、収益価格が低く試算され、規範性に欠ける。一方、比準価格は隣接瑞穂市及び北方町の事例を選択し、その価格決定は慎重にしており、実証的で信頼性は高い。自用目的による店舗利用が支配的ため、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 本巣 5-1	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -3.2	
	公示価格 60,200 円/m ²	[99.0] / 100	[100] [105.0] / [100.3]	[100] / 100	[105.0] / 100	59,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	街路 0.0	地域要因 交通 +5.7	環境 0.0	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 瑞穂 5-1	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +1.5	
	前年指定基準地の価格 80,200 円/m ²	[97.5] / 100	[100] [100] / [139.0]	[100] / 100	[105.0] / 100	59,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	街路 0.0	地域要因 交通 +0.7	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0					
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 60,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。						
	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]	国内屈指の大型家電販売店の進出による地域の巻き返しも、期待したほどの成果は見られない。						
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
対象標準地の検討	② 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
本巣（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	本巣（県） 5-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印		
鑑定評価額		11,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		53,300 円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成 25年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		平成 25年 7月 12日		(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率 40,000 円/m ² 倍		
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日		(5) 價格の種類		正常価格			倍率種別		
(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	本巣市上保字糸貫川1261番40					②地積(m ²)	224 ()	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)準工(60,200)			
	1:1.2	診療所兼住宅 S2	国道沿いに店舗等が散在し、農地が多い路線商業地域	西12m国道、三方路	水道	糸貫 760m	(その他)(70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 200m、北 200m		②標準的使用	低層店舗					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、	規模	400 m ² 程度、		形状	長方形			
	④地域的特性	特記 特にない	街 12m国道	交通	糸貫駅 東 760m	法令	(都)準工(70,200)			
	事項	路	施設		規制					
	⑤地域要因の将来予測	地域は地方的な幹線道路沿道の商業地域で、モレラ岐阜と比較的近いが、そのプラスの影響は相当に限定的と考察する。								
(3) 最有効使用の判定		低層店舗				(4) 対象基準地の個別の要因	三方路		+5.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	54,100 円/m ²						
		収益還元法	収益価格	28,200 円/m ²						
		原価法	積算価格	/ 円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、概ね市内幹線道路沿道の商業地域並びに周辺市町の類似街路沿道地域がその圏域と判定する。需要者は、広域的展開を図る全国的なチェーン店舗経営者並びに同一需給圏内に地縁性を有する個人事業主が主である。本巣市商業地も大型複合店舗への集中囲み傾向が著しく、大型複合店舗（モレラ岐阜）周辺地域といえども顧客誘因力に多くは期待できない状況にある。マクロ的な景気動向も反映して、需要は弱く、地価下落が持続している。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		貸店舗も見られる路線商業地で、商況は弱く、空室率は極めて高い。自用の店舗利用及び併用住宅が主流で、賃貸市場の成熟度は低く、収益価格が低く算定され、規範性に欠ける。一方、比準価格は隣接瑞穂市、神戸町及び北方町の事例を選択、その価格決定は慎重にしており、実証的で信頼性は高い。自用目的による店舗利用が支配的なため、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参考程度に留め、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 本巣 5-1	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +0.3
	公示価格 60,200 円/m ²	[99.0] / 100	[100] / [105.0]	[100] / [112.1]	[105.0] / 100	53,200		交通 0.0	環境 0.0	行政 +5.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 瑞穂 5-1	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/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格 80,200 円/m ²	[97.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [153.9]	[105.0] / 100	53,300		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 54,900 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。						
	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]	都市計画の再編に伴う影響ではなく、国道沿いであるが商況は弱く、衰退気味である。						
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.9 % 半年間 %									

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日提出
本巣（県）9-1 宅地-1

基準地番号	本巣（県）9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印		
鑑定評価額		63,500,000 円			1m ² 当たりの価格		23,200 円/m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月17日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率 1.1倍		
(2)実地調査日	平成25年7月2日		(5)価格の種類		正常価格			倍率種別		
(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		本巣市数屋字堤外992番25				②地積(m ²)	2,736()	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)	
	2:1	工場		中小工場の多い工業団地（数屋工業団地）	西10m市道、南側道	水道	糸貫1.9km		(その他)産業誘導地区(80,200)	
(2)近隣地域	①範囲	東150m、西200m、南300m、北450m				②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口約75.0m、奥行約40.0m、規模3,000m ² 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記根尾川沿いの工業団地	街10m市道	交通糸貫駅	法令(都)(80,200)	規制	産業誘導地区			
	⑤地域要因の将来予測	中小工場、倉庫等の多い工業地域で、西部連絡道路の整備による利便性が向上したが、南方に大規模な屋井工業団地が完成し現在分譲中で、今後の景気動向によっては工場地の供給過剰が予測される。								
(3)最有效地の判定		標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別の要因	角地		+3.0	
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格		23,200円/m ²					
		収益還元法	収益価格		/円/m ²					
		原価法	積算価格		/円/m ²					
		開発法	開発法による価格		/円/m ²					
(6)市場の特性		同一需給圏は本巣市を中心に隣接市町の工業地で、需要者は同一需給圏内に拠点等を有する製造業・物流業者等である。リーマンショック以前は、新規の工場進出も見られたが、ここ2、3年間は極めて少ない状況である。隣接大野町の大規模工場跡地（パナソニック系の工場）は岐阜プラスチックへと土地利用もやっと決まったが、本巣市土地開発公社による屋井工業団地の土地分譲も苦戦の状況が続いているが、工業地の需給関係に改善の兆しが見られない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は自社の工場が多く、中規模工場の賃貸事例ではなく、収益還元法は適用しなかった。なお、比準価格は同一需給圏内の工場地事例を採用しており、信頼性は高いと思われる。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8)公示標準価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号瑞穂9-1		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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路0.0	地域要因-1.3
	公示価格40,400円/m ²		[98.9] 100	[100] [100]	[100] [177.3]	[103.0] 100	23,200		交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	交通-0.4 環境+84.0 行政-2.0 その他0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号-		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/m ²)	(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/m ²		[] 100	[100] []	[100] []	[] 100				
(10)対年らの基準地の検査	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格23,700円/m ²				(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。			
	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-					[地域要因]	特にない			
	公示価格円/m ²					[個別的要因]	特にない			
	②変動率	年間-2.1%	半年間%							