

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

揖斐川（県） - 1 宅地-1

基準地番号	揖斐川（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			6,130,000 円			1 m ² 当たりの価格			28,900 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]	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				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		揖斐郡揖斐川町三輪字小松島2510番2						②地積(m ²)	212	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)	
	1.5:1	住宅W2	中規模一般住宅が多く農地もある住宅地域		南4m町道		水道	揖斐1.9km		(その他)(70,240)		
(2) 近隣地域	①範囲	東200m、西100m、南50m、北100m						②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形狀等	間口 約18.0m、奥行 約12.0m、		規模			210 m ² 程度、形状長方形					
	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位 北4m 町道	交通	揖斐駅 北1.9km	法令	対象基準地と同じ規制		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心として、農地もみられる既成住宅地域で、短中期には地域要因に格段の変化はなく、当面、現状のまま推移していくものと思料される。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。										
(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		+1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格			28,900 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		同一需給圏は揖斐川町内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、三輪地区の住宅地域である。需要者の中心は、揖斐川町に地縁性を持つ給与所得者、自営業者、農家の分家等であり、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		当該地域は賃貸市場が未成熟であり、収益性を反映した価格形成は行われないと判断し、土地残余法による収益価格について試算していない。よって、比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 池田 - 2		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	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.4 +6.0 +1.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 32,800 円/m ²		[97.0 100]	[100 101.0 110.7]	[100 101.0 100]	[100 101.0 100]	28,700					
(10) 対象標準地の検討の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,700 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。		[地域要因] [個別的原因]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +1.4 +6.0 +1.0 0.0 0.0
	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 -					一般住宅を中心として、農地もみられる住宅地域であり、特段の変化は認められない。						
	公示価格 円/m ²					特段なし						
	②変動率	年間	-2.7%	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

揖斐川（県）－2 宅地-1

基準地番号	揖斐川（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			2,160,000 円			1 m ² 当たりの価格			6,600 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]	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				路線価又は倍率	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汲字西武良704番						②地積(m ²)	327	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		
	1:1.2	住宅W2	中規模住宅を中心として、農地もみられる既成住宅地域	南東3.2m町道、背面道	水道	揖斐13.4km			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南100m、北100m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形狀等	間口 約17.0m、奥行 約19.0m、規模	320 m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記 事項	旧久瀬村の中心部に位置し、公共施設、国道等への接近性等に優る。	街路	基準方位 北3.2m町道	交通施設	揖斐駅 北西 13.4km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心として、農地もみられる山間の既成住宅地域で、短中期的には地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。									
(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	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,600 円/m ²			二方路		0.0			
	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	同一需給圏は揖斐川町内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、旧久瀬村の住宅地域である。需要者の中心は、旧久瀬村に地縁性を持つ農家の分家等であり、圏外からの流入は少ない。取引が限定されることから、取引の中心となる総額の価格帯は顕在化していない。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	近隣地域及びその周辺は、山間の農家集落地域で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	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	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	6,900 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 標準地番号	-		[地域要因]	山間の農家集落地域であり、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。						
	公示価格	円/m ²		[個別的原因]	特にならない。						
	②変動率	年間 -4.3%	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

揖斐川（県） -3 宅地-1

基準地番号	揖斐川（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			4,220,000 円			1 m ² 当たりの価格			19,100 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]	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				路線価又は倍率	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							②地積(m ²)	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)					
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅が主体の住宅地域	南5.5m町道、西側道	水道 下水	揖斐 3.3km	(その他)(80,330)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 15.0m、	規模	220 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記 農家集落地域。	街路	基準方位 北5.5m町道	交通	揖斐駅 北西 3.3km	法令	(都)(70,330)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の地域的特性は、農家住宅を中心とする農家集落地域である。需要は分家住宅等に限定され、取引件数も少なく、需要は低迷している。地域要因に格段の変化はなく、地価は引き続き弱含みで推移している。										
(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	+1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	19,100 円/m ²			準角地	+1.0				
		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、揖斐川町内の農家集落地域である。需要者は、農家の二男、三男等、地縁性を有する個人に概ね限定される。取引件数が少ないとから、相場は顕在化しにくいが、新築戸建で10百万円台後半が総額面での中心と思料される。人口減少傾向のなか、需要は低迷しており、地価は引き続き弱含みで推移している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺は、賃貸アパートが殆どみられず、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	地域要因	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	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) 対象標準地の検討の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,700 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 標準地番号					[地域要因]	農家住宅を中心とする農家集落地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。					
	公示価格 円/m ²					[個別的要因]	特にない。					
	②変動率	年間	-3.0%	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
揖斐川（県）-4宅地-1

基準地番号	揖斐川（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	馬渕 晶江	印
鑑定評価額		3,170,000円			1m ² 当たりの価格			13,500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			1.2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(m ²)	235()	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		
	1.2:1	住宅W2	住宅、小規模営業所で集落が形成された住宅地域	西4.5m町道	水道下水	谷汲口5km		(その他)		
(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250m ² 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	基準方位北4.5m町道	交通	谷汲口駅南西5km	法令規制	都計外	
⑤地域要因の将来予測	農家住宅を中心の変化に乏しい農村地域である。地価は下落傾向で推移すると予測される。									
(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	13,500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	同一需給圏の範囲は、揖斐川町全域、大野町北部、本巣市中西部を中心に西濃圏域の都市計画区域外全域の住宅地域で、特に価格連続性が強いのは揖斐川町の都市計画区域外地区である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落が長期化している。不動産市場は閑散としており、同一需給圏外からの転入需要は極めて乏しい。従って、隣地や借地の買い受け、親族間売買など取引は個別性が強くなるため、中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は揖斐川町全域および本巣市より収集した。各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる試算価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、賃家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。									
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 標準化補正	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
	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 標準化補正	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]	[100]	[100]					
(10) 対象標準地の検討の前	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	13,900円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	県最西部にあり宅地の占める割合が少ない地形に加え、人口は減少し高齢化率も高い。新規住宅建設も少なく不動産市場は低迷。					
	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]	農村地域であり地縁性が強く、新規参入者は期待できず、特段の変動は認められない。					
	公示価格	円/m ²		[個別的原因]	特にない。					
	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
揖斐川（県）-5宅地-1

基準地番号	揖斐川（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	馬渕 晶江	印		
鑑定評価額			953,000円			1m ² 当たりの価格			2,770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	円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日			(5) 価格の種類		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												
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		揖斐郡揖斐川町東横山字村内564番3外						②地積(m ²)	344()	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		
	1.2:1	住宅W2	農家住宅と一般住宅が散在する地域		西5.2m町道		水道下水	揖斐19km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西40m、南50m、北150m			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15.0m、規模300m ² 程度、形状ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北5.2m町道	交通	揖斐駅北西19km		法令	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	山間部の農家集落地域であり、特段の変動要因もなく地価は下落傾向で推移すると予測される。											
(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			2,770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		同一需給圏の範囲は、揖斐川町全域、本巣市中西部を中心に西濃圏域の都市計画区域外全域の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは揖斐川町の都市計画区域外地区である。対象基準地は山間集落であり、人口の減少や高齢化が進み、土地の需要は乏しく、地価下落が長期化している。不動産市場は閑散としており、外部からの転入需要は極めて乏しい。従って、隣地や借地の買い受け、親族間売買など取引は個別性が強くなるため、中心価格帯等の把握は困難である。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は山間部の農村地域で、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は東横山地区を始め周辺地区の取引が殆どない為、西濃圏全域の都市計画区域外から收集したが、採用した事例の各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる試算価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無で、貸家需要が見られない地域の為収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおりに決定した。											
(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	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政		
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			その他	その他	その他		
(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	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政		
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			その他	その他	その他		
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				[一般的要因]		県最西部にあり宅地の占める割合が少ない地形に加え、人口は少し高齢化率も高い。新規住宅建設も少なく不動産市場は低迷。						
	前年標準価格 2,850円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況		[地域要因]		人口減少、住民の高齢化が進行しているが、地域に特段の変動は認められない。				
	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 - 公示価格 円/m ²								[個別的原因] 特にない。				
②変動率	年間 -2.8%	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
揖斐川（県）-6宅地-1

基準地番号	揖斐川（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	荒山徳統	印	
鑑定評価額		1,640,000円			1m ² 当たりの価格			5,000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16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3日		(5)価格の種類		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										
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川合字村ノ内北平1515番						②地積(m ²)	327	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				
	1:1.2	住宅W2	県道に近い山村の農家集落地域	東2.5m町道	水道下水	揖斐10km	(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西60m、南0m、北60m		②標準的使用	2階建程度の農家住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約16.0m、奥行 約20.0m、規模	320m 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2.5m町道	交通	養老鉄道揖斐駅西方10km	法令	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山村の農家集落地域であり、過疎化・高齢化等に基づき衰退傾向にて推移していくものと予測される。									
(3)最有效地の判定	2階建の農家住宅地					(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	5,050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	同一需給圏は旧春日村内の集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が大半である。過疎化・高齢化等に基づき衰退傾向にある集落地域であり静態的ではあるものの需給は弱含みにて推移しているものと考えることが相当と思料する。需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが過去に顕在化した牽連性の強い取引事例価格から坪当たり1~2万円程度と推定する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用目的による取引が中心的であるため比準価格を標準に、長年に亘り価格下落傾向で推移する地方圏不動産市場の動向を十分に考慮し、さらに対象基準地の前年標準価格等からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 □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個別の要因の比較	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	地域要因	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個別の要因の比較	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)対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,200円/m ²				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかながら持ち直し傾向にあるが国際経済や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感が拭えない状況にある。				
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号					[地域要因]	特に目立った変化は認められない。				
	公示価格					[個別的原因]	特にない。				
	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
揖斐川（県）5-1 宅地-1

基準地番号	揖斐川（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	荒山徳統	印		
鑑定評価額		26,500,000円			1m ² 当たりの価格			36,600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16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3日		(5)価格の種類		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											
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		揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原118番3					②地積(m ²)	724	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)				
	1.2:1	店舗S2	店舗、事務所と公共施設が混在する路線商業地域		北東14.5m国道、背面道	水道下水	揖斐2.7km	(その他)(80,400)				
(2)近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南25m、北40m		②標準的使用	中低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約30.0m、奥行 約25.0m、規模	750m程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街	14.5m国道	交通	養老鉄道揖斐駅北方2.7km	法令	(都)(80,400)			
	⑤地域要因の将来予測	揖斐川町内の中枢部に位置する路線商業地域であるが、選好性の変化による顧客流出に基づく繁華性の持続的な減退により衰退傾向にて推移していくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定		2階建の店舗住宅併用地				(4)対象基準地の個別的原因		二方路		+4.0		
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格37,300円/m ²									
		収益還元法	収益価格12,700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		同一需給圏は揖斐川町及び周辺市町内幹線道路沿い商業地域及び商住混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人事業者が中心的である。揖斐川町の中枢部に位置する商業地域であるが繁華性の減退は続いているが、需給は弱含みである。商業地自体の取引件数が少數のため需要の中心となる価格帯を見い出すことは非常に困難であるが坪当たり10~13万円程度と推定する。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域における取引は自己用店舗経営目的が中心的で収益性に基づく賃貸物件の取引は殆どなく商業事業者向けの賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格としました	①□代表標準地 □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個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政その他	
	-											
公示価格		[]	[100]	[100]	[]							
(9)指定からの基準地の検討	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個別の要因の比較	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	地域要因	街路交通環境行政その他	
	神戸5-1											
	前年指定基準地の価格		[97.7]	[100]	[100]	[104.0]	36,400					
51,400円/m ²		[100]	[100]	[143.3]	[100]							
(10)対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 38,100円/m ²				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気回復に向けての期待感はあるが海外景気や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感は未だ拭えない状況にある。					
	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 □代表標準地 □標準地					[地域要因]	郊外型大規模複合店舗等への顧客の流出に基づく繁華性の減退傾向は依然として続いている。					
	標準地番号					[個別的原因]	特にない。					
	公示価格											
②変動率	年間 -3.9%	半年間 %										