

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
八百津（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 八百津（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 5,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 円/㎡

Table with 6 columns: (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 10日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加茂郡八百津町八百津字不二3742番3, ②地積 (㎡), 215, ⑨法令上の規制等, (都) (70,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅のほか店舗等も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 西6m町道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 明智 8.3km, (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 80 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 基準方位北、6 m町道, 交通 明智駅 北東方 8.3km, 法令 (都) (70,200), 事項, 規制, ⑤地域要因の将来予測, 町中心部に位置する旧来からの既成住宅地域であるが需要者による選好性は低い。今後も需給はやや低調気味に推移すると予測する。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 25,500 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 12,800 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は町内八百津地区及びその周辺の住宅地域を中心に、隣接川辺町内の既成住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性のある個人を中心とし、圏外からの参入者は少ない。近隣地域は町の中心市街地に位置する既成住宅地域であるが、元来静態的な地域であり土地取引は少なく需給は総じて低調となっている。なお需要の中心となる価格帯は、土地のみで総額550万円前後と見られる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 賃貸物件も見られるが当該地域は自用の建物が建ち並ぶ住宅地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の実証性は低い。一方、比準価格は周辺における実勢価格を価格判定の基礎とするものであり実証的である。よって本件では比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定標準地からの検討等を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ① 代表標準地 標準地, 八百津 -1, ② 時点修正, [99.5 / 100], ③ 標準化補正, 100 [103.0], ④ 地域要因の比較, 100 [70.2], ⑤ 個別的要因の比較, [100 / 100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 24,900, ⑦ 内訳, 標準化補正, 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 +0.5, 交通 -6.9, 環境 -25.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ① 指定基準地番号, 川辺 -1, ② 時点修正, [98.7 / 100], ③ 標準化補正, 100 [101.0], ④ 地域要因の比較, 100 [86.1], ⑤ 個別的要因の比較, [100 / 100], ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 25,300, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -0.4, 交通 +8.1, 環境 -20.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 25,600 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ② 変動率, 年間 -2.3%, 半年間 %, ③ 変動状況, [一般的要因] 人口は総じて減少傾向にあるものの、地域により二極化している。土地取引件数は低水準ながら微増している。 [地域要因] 地域要因に変動は認められない。市街地中心部にあって静態的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
八百津（県） - 2 宅地-1

基準地番号	八百津（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	向川原 毅彦	印
-------	--------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	5,640,000 円	1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

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 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 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	加茂郡八百津町和知字高島 1 1 6 6 番 3				②地積 (㎡)	317	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 W2	一般住宅、農家住宅のほか農地も残存する住宅地域	東5m町道	水道 下水	明智 4.8km	(その他)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 60 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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町道	交通施設	明智駅 北東方 4.8km
	⑤地域要因の将来予測	新旧の戸建住宅のほか、農地も残る住宅地域であり、今後は住宅地域として熟成しつつ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	+1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 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
同一需給圏は町内和知地区及びその周辺の住宅地域を中心に隣接する美濃加茂市及び川辺町の住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性のある居住者である個人を中心とする。農地も多く残る住宅地域で静態的に推移していることから、取引状況も限定的で需給は弱含んでいる。なお取引が少なく需要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総額 5 0 0 万円～6 0 0 万円程度と見られる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、適切な取引事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。主たる需要者は周辺の取引動向を重視した上で意思決定を行う傾向にある。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、指定標準地からの検討等を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	八百津 - 2				17,900		標準化補正	交通	0.0	交通	-11.4
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [105.7]	[101.0] / 100		環境	0.0	環境	+17.0		
	18,800 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				

(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.6
	川辺 - 1					17,500		標準化補正	交通	0.0	交通	+5.8
	前年指定標準地の価格	[98.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [125.6]	[101.0] / 100		環境	0.0	環境	+18.0		
	22,300 円/㎡						画地	+1.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				

(10) 対象標準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象標準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	人口は総じて減少傾向にあるものの、地域により二極化している。土地取引件数は低水準ながら微増している。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因]	地域要因に変動は認められない。
	前年標準価格	18,100 円/㎡		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	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 type="checkbox"/> 標準地				
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	②変動率	年間 -1.7 %	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
八百津（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 八百津（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,900 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (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 25年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

(6) 市場の特性: 同一需給圏は町内伊岐津志地区及びその周辺の住宅地域を中心に隣接する川辺町内の住宅地域も含む。主たる需要者は地縁性のある居住者である個人を中心とする。農地も多く残る住宅地域で宅地開発も一部で見られるものの、総じて静態的に推移しており需給はやや弱含みとなっている。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～600万円程度と史料する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、適切な取引事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。主たる需要者は周辺の取引動向を重視した上で意思決定を行う傾向にある。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、指定基準地からの検討等も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況, (12) 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
八百津（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 八百津（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 向川原 毅彦, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 18,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 10 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 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

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加茂郡八百津町八百津字西英 3 3 5 4 番 1, ②地積 (㎡), 661, ⑨法令上の規制等, (都) (70,200), ③形状, 1:1, ④敷地の利用の現況, 店舗兼住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 国道沿いに店舗が散在し、一般住宅も介在する商業地域, ⑥接面道路の状況, 南11m国道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 明智 8.7km, (その他)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 200 m、西 100 m、南 40 m、北 30 m, ②標準的使用, 低層店舗兼住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 11m国道, 交通 明智駅 北東方 8.7km, 法令 (都) (70,200), ⑤地域要因の将来予測, 最寄店舗のほか公共施設等も配する国道沿いの路線商業地域であるが集積の程度は低い。今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。

Table with 5 columns: (3)最有効使用の判定, 低層店舗兼住宅地, (4)対象基準地の個別的要因, ない, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 28,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 13,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は八百津町内及び隣接市町の普通商業地域及び住商混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人を中心とする。町内中心部には土産物屋や老舗旅館等もあり、近隣地域は路線沿いに最寄品店舗も見られる既成商業地域ではあるが、全域的な過疎化の進行から商況は総じて衰退傾向にあり、土地取引は少なく需給関係は低調に推移している。なお取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね坪当たり 9 万円程度と思考する。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域において賃貸市場の成熟の程度は低く、収益性を重視した取引は殆ど見受けられないため収益価格の規範性は低い。一方、比準価格は実際の取引価格を基に試算しており、主たる需要者の意思決定において重視されるべき実証的な価格である。よって比準価格を標準に収益価格を斟酌し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を規準とした, ①代表標準地 標準地, 八百津 5-1, ②時点修正, [98.9/100], ③標準化補正, 100/[99.0], ④地域要因の比較, 100/[95.0], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 27,200, ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 -1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -4.8, 交通 -0.2, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 川辺 5-1, ②時点修正, [98.3/100], ③標準化補正, 100/[100], ④地域要因の比較, 100/[102.7], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 27,400, 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 +4.9, 交通 +4.3, 環境 -8.0, 行政 +2.0, その他 0.0

Table with 5 columns: (10)対象基準地の前年の標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格 28,100 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -2.5%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 人口は総じて減少傾向にあるものの、地域により二極化している。土地取引件数は低水準ながら微増している。 [地域要因] 地域要因に目立った変動はないものの、全域的な過疎化の影響から商況は斜陽化しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。