

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
揖斐川（県） - 1	岐阜県	岐阜第 3 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	5,980,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 20 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	揖斐郡揖斐川町三輪字小松島 2 5 1 0 番 2				②地積 (㎡)	212	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (60, 200)
	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		(その他) (60, 160)	
	1.5:1	住宅 W 2	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 ガス	揖斐 1.9km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	平成 26 年 4 月より用途地域が指定された。	街路	基準方位 北 4 m 町道	交通施設	揖斐駅 北 1.9km	法令規制	対象基準地と同じ
	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、短中期的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	28,200 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 5～7 百万円、新築戸建住宅は 2 0 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を勘案し、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、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、標準地及び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	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	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 +6.3 交通 +1.7 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	基準地番号 揖斐川 - 1					28,100					
	公示価格 27,400 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.2]	[101.0] / 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 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 +3.2 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	池田（県） - 2					28,100					
	前年指定基準地の価格 31,800 円/㎡	[97.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [110.5]	[101.0] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。						
	前年標準価格 28,900 円/㎡				[地域要因] 新たに用途地域が指定された。また近接して都市計画道路大野揖斐川線が計画されており、将来的には地域要因変化の可能性を有する。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	基準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
揖斐川（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	2,070,000 円	1㎡当たりの価格	6,340 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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汲字西武良 7 0 4 番				②地積 (㎡)	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」 (その他)	
	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			
(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	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 320 ㎡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 3.2 m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	6,340 円/㎡		二方路		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内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、西津汲地区の住宅地域である。需要者の中心は、西津汲地区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、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たいものと判断し、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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	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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地	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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		6,600 円/㎡		③ 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 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/㎡		-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
	② 変動率	年間	-3.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
揖斐川（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	4,110,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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字東屋敷861番				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)
	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	揖斐 3.3km	(その他) (70,330)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	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	農家集落地域。	街路	基準方位 北5.5m町道	交通施設	揖斐駅 北西 3.3km	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	準角地	+1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円/㎡			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。取引件数が少ないことから、相場は顕在化しにくい、新築戸建て100万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には、賃貸アパートが殆どみられないことから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、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、標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	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 0.0	地域要因	街路 -2.5
	標準地番号	揖斐川 -2					18,600		交通 0.0	交通 -2.7	環境 0.0	環境 +16.0
(9) 指定基準地	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	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡							その他 0.0	その他	その他	その他
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 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。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,100 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 ② 変動率 年間 -2.6% 半年間 %		[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。 [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
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	3,080,000 円	1㎡当たりの価格	13,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 19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 2 4 2 6 番 1				②地積 (㎡)	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」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 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 15.0 m、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、4.5 m町道	交通施設	谷汲口駅 南西 5km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	13,100 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、揖斐川町及び隣接市町の山間集落地域と判定する。高齢化を伴った人口減少が進む中、谷汲地区では、Uターン、田舎暮らしのIターン需要のみみられるが、地域の衰退に歯止めをかけるまでの動きには至らない。不動産市場は閑散としており、典型的需要、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	価格形成への収益性介入が極めて乏しいため、収益還元法は非適用となり、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。不動産市場が閑散としているため、3事例による試算となったが、同一需給圏内の地価形成に即した比準に留意し、社会的妥当性が認められる価格が求められたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって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	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			③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 少子高齢化の先行エリアであり、消費増税の不動産市況への影響はプラス面もマイナス面も軽微。地域経済・社会の縮小が続いている。						
	前年標準価格 13,500 円/㎡				[地域要因] 政策に行事が絡み、主要路線の道路改良が行われたが、交通の流れ、地価に有意な影響は認められない。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -3.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
揖斐川（県） -5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	939,000 円	1㎡当たりの価格	2,730 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 19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	揖斐郡揖斐川町東横山字村内564番3外				②地積 (㎡)	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」 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 50 m、北 150 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡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、5.2 m町道	交通施設	揖斐駅北西 19km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	2,730 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、揖斐川町及び隣接市町の山間集落地域と判定する。世帯後継者の確保もままならない状況で地域の衰退が進行し、共同体維持の困難性は年々増している。流動性が乏しい市場にあって、宅地の取引は極めて少ないため、特性把握にあたっては個別性の排除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	山間農村地域のため収益還元法は非適用となり、比準価格が唯一の試算価格である。規範性のある取引事例が極めて少ないため、3事例による試算となり、要因格差も大きくなったが、各種の地価指標も考慮した比準作業により、社会的妥当性が認められる価格が得られたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 維持が困難な集落を多く抱えており、マクロ経済より、時系列で深刻さを増す人口減・高齢化の構造的問題が最大要因となっている。							
	前年標準価格 2,770 円/㎡			[地域要因] 園児は坂内地区も合わせて5人程度に減っており、保育・教育のあり方が検討される可能性がある。							
	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 type="checkbox"/> 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	-1.4 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
揖斐川（県） -6	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	1,570,000 円	1㎡当たりの価格	4,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 13 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	揖斐郡揖斐川町春日川合字村ノ内北平1515番				②地積 (㎡)	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」 (その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 60 m、南 0 m、北 60 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 20.0 m、規模 320 ㎡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2.5m町道	交通施設	揖斐駅西10km	法令規制
(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	4,800 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	同一需給圏は揖斐川町及び周辺市町の都市計画区域外の住宅地域である。山間部の集落地域であり、過疎化・高齢化等が進み、外部からの転入需要も乏しく、土地需要の減退傾向は続いている。需要者の中心は地縁性を有する個人及び法人が大半である。取引はほとんどみられず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山間の集落地域の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決定した。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、賃貸市場は未形成であるため、収益還元法は適用しなかった。							
(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 対象基準地の標準価格 (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	[] 100	[] 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	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減・高齢化により過疎化が続き、空き家も目立ち不動産市場は低調に推移している。				
	前年標準価格 5,000 円/㎡			[地域要因] 平成17年の合併から生徒数の減少が続いた春日中学校（春日六合）が平成26年4月に揖斐川中学校に統廃合された。				
	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	-4.0 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 26 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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes 鑑定評価額 25,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 35,300 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, (9)円/㎡.

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)法令上の規制等, (4)形状, (5)敷地の利用の現況, (6)周辺の土地の利用の状況, (7)接面道路の状況, (8)供給処理施設状況, (9)主要な交通施設との接近の状況.

Table with 5 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.

(6)市場の特性: 同一需給圏は揖斐川町及び周辺市町の路線商業地域及び商住混在地域である。需要者の中心は地縁性を有する個人及び法人事業者である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域において商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため基準地上に賃貸物件を建築することを想定した収益価格は低位に求められた。

Table with 10 columns: (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. Includes 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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. Includes 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等, (11)変動状況, (12)一般的要因, (13)地域要因, (14)個別的要因.