

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
八百津（県） - 1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	5,220,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	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	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 80 m、南 50 m、北 40 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	八百津町の中心市街地内に位置する	街路	基準方位 北 6 m町道	交通施設	明智駅 北東 8.3km	法令規制	(都) (70,200)								
(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	24,300 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	同一需給圏は八百津町、可児市兼山地区及び美濃加茂市下米田地区の住宅地域である。需要者の中心は圏内に在住する一次取得者層である。圏内の不動産市場は低迷しているが、その中でも美濃加茂市や可児市の市街地に近く、利便性の高い西方の住宅地域は相対的に人気が高い。このため、八百津町の中心部である八百津地区から和知、伊岐津志地区へと需要が流出している。中心となる価格帯は、土地は500万円程度、新築戸建では2,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既存住宅地域であり、居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は圏内にある類似物件の取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にある。このため取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、駅等から遠く利便性の劣る近隣地域周辺は賃貸市場の成熟の程度が極めて低いため収益価格を試算できなかった。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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	八百津 - 1	②時点修正	[98.9] / 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/㎡)	24,200	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
	公示価格	17,700 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川辺（県） - 1	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [89.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,200	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 -0.4 交通 +22.8 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,000 円/㎡															
(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 前年標準価格 25,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 町西部に位置する伊岐津志、和知地区の人口は概ね横ばいであるが、東部に位置する八百津地区、山間部の人口は下落が継続している。 [地域要因] 八百津町の中心部に位置する熟成した既存市街地であり、地域要因に大きな変化は見られない。 [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	-2.8%	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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 八百津（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,500 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 鑑定評価方式等の適用, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
八百津（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤誠治 印

鑑定評価額	8,680,000 円	1㎡当たりの価格	16,700 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	加茂郡八百津町伊岐津志字石仏1270番6外				②地積 (㎡)	520	⑨法令上の規制等	(都) (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) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 30 m、北 60 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 8 m 県道	交通施設	明智駅 北東 6.1 km	法令規制	(都) (60,200) 土砂災害警戒区域								
(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	16,700 円/㎡			形状	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	同一需給圏は八百津町、可児市兼山地区及び美濃加茂市下米田地区の住宅地域である。需要者の中心は圏内に在する一次取得者層である。圏内では美濃加茂市や可児市の市街地に近く、割安感のある西方の住宅地域の人気が高い。このため、八百津地区から和知、伊岐津志地区へと需要が流出しており、伊岐津志地区は八百津町の中でも特に人口の減少率が低い地域となっている。中心となる価格帯は、土地は500万円程度、新築戸建ては2,000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既存住宅地域であり、居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は圏内にある類似物件の取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にある。このため取引事例を基礎とした比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺の賃貸需要は乏しく、共同住宅の新築は殆ど見られない。このため収益価格を試算できなかった。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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	八百津 -2	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,700	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 -1.0 交通 +1.1 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,400 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川辺（県） -1	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [129.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,600	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 -2.4 交通 +29.1 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	22,000 円/㎡															
(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 前年標準価格 16,900 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 町西部に位置する伊岐津志、和知地区の人口は概ね横ばいであるが、東部に位置する八百津地区、山間部の人口は下落が継続している。											
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 熟成した旧来からの住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。											
②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 八百津 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,600 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, (7) 倍率. Includes dates like 平成 26年 7月 1日 and 平成 26年 7月 14日.

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) 鑑定評価方式等の適用, (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. Contains detailed text and numerical data.