

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
八百津（県）-1宅地-1

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						印													
鑑定評価額	5,220,000円			1m ² 当たりの価格	24,300円/m ²														
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/m ²											
(2)実地調査日	平成26年7月1日		(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	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(m ²)	215()	⑨法令上の規制等									
近隣地域	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)		(その他)									
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域		西6m町道	水道下水	明智8.3km												
(2)	①範囲	東70m、西80m、南50m、北40m		②標準的使用	戸建住宅地														
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約17.0m、規模		200m ² 程度、形状		ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記	八百津町の中心市街地内に位置する	街路	基準方位北6m町道	交通	明智駅北東8.3km	法令	(都)(70,200)										
	事項																		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、現状のまま推移する、と予測する。八百津町の中心市街地に位置するが、町西部と比較して人口減少が大きく、不動産取引も低調である。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。																	
(3)最有效地の判定	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		24,300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	近隣地域は既成住宅地域であり、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	0.0	地域要因	街路	+0.5						
	八百津	-1					24,200		交通	0.0	交通	-6.9							
(9)指定からの基準地検討	公示価格		[98.9]	100	100	[100]	(7)内訳	環境	0.0	環境	-25.0								
	17,700円/m ²		[100]	[103.0]	[70.2]	[100]		画地	+3.0	行政	0.0								
(10)対年の標準地の検討	①指定基準地番号	川辺（県）-1	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	行政	0.0	行政	0.0							
	前年指定基準地の価格		[99.1]	100	100	[100]	24,200		その他	0.0	その他	0.0							
(10)対年の標準地の検討	前年標準価格		25,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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				[地域要因]		八百津町の中心部に位置する熟成した既成市街地であり、地域要因に大きな変化は見られない。												
(10)対年の標準地の検討	□代表標準地 ■標準地		標準地番号		-		[個別的原因] 個別的原因に変動はない。												
	公示価格		円/m ²																
(10)対年の標準地の検討	②変動率	年間	-2.8%	半年間	%														

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
八百津（県）-2宅地-1

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）-2		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		5,550,000円		1m ² 当たりの価格	17,500円/m ²						
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/m ²				
(2)実地調査日		平成26年7月1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		加茂郡八百津町和知字高島1166番3			②地積(m ²)	317()				
	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50m、西100m、南60m、北30m	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15.0m、規模	300m ² 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	小学校に隣接している	街 路	基準方位 5m町道	北	交通 施設	明智駅 北4.8km	法令 規制	(都)(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した旧来からの住宅地域であり、現状のまま推移する、と予測する。近隣地域は小学校に隣接し、また、美濃加茂市にも近いため町内では相対的に人気が高い。このため、地価の下落幅は徐々に縮小する、と予測する。									
(3)最有效地の判定		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	17,500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。圏内では、西へ向かうほど美濃加茂市や可児市の市街地に近づき、利便性が高くなる。また、八百津町の中心である旧市街地よりも西方の住宅地域の方が割安感がある。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		近隣地域は既成住宅地域であり、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、近隣地域周辺は戸建住宅としての利用が大半で、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)公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八百津-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	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	+2.0 -11.4 +16.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 18,400円/m ²	[98.9] 100	[100] [100]	[100] [104.8]	[101.0] 100	17,500					
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号 川辺（県）-1	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+0.6 +15.7 +7.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 22,000円/m ²	[99.1] 100	[100] [101.0]	[100] [124.5]	[101.0] 100	17,500					
(10)対年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,800円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -		[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。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 -1.7%		半年内 %								

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
八百津（県）-3宅地-1

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						16,700 円／m ²																				
鑑定評価額		8,680,000 円			1 m ² 当たりの価格																					
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／m ²																	
(2)実地調査日	平成26年7月1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		加茂郡八百津町伊岐津志字石仏1270番6外					②地積(m ²)	520()																	
	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 1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほか農地等も見られる県道沿いの地域	北8m県道	水道下水	明智 6.1km		(その他) 土砂災警戒区域																		
(2)近隣地域	①範囲	東 70m、西 100m、南 30m、北 60m	②標準的使用	戸建住宅地																						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、	規模	500 m ² 程度、			④地域的特性	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 8m県道	北	交通 施設	明智駅 北東 6.1km	法令 規制 (都)(60,200) 土砂災警戒区域																	
	⑤地域要因の将来予測	熟成した旧来からの住宅地域であり、現状のまま推移する、と予測する。美濃加茂市、可児市に近い八百津町西部は東部の中心市街地と比較して相対的に人気が高く、地価の下落幅は徐々に縮小する、と予測する。																								
(3)最有效地の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位 形状	0.0 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／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	近隣地域は既成住宅地域であり、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つた。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)公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八百津 -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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -1.0 +1.1 +9.0 0.0 0.0 0.0																	
	公示価格 18,400 円／m ²	[98.9] 100	[100] [100]	[100] [100]	[100] [100]	16,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 -1.0 +1.1 +9.0 0.0 0.0 0.0																	
	前年指定基準地の価格 22,000 円／m ²	[99.1] 100	[100] [101.0]	[100] [129.8]	[100] [100]	16,600		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -2.4 +29.1 +3.0 0.0 0.0 0.0																	
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号 川辺（県）-1	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -2.4 +29.1 +3.0 0.0 0.0 0.0																	
	前年指定基準地の価格 22,000 円／m ²	[99.1] 100	[100] [101.0]	[100] [129.8]	[100] [100]	16,600		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0 -2.4 +29.1 +3.0 0.0 0.0 0.0																	
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 16,900 円／m ²		(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]																					
(10)対象標準地の検討	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]																					
	公示価格	円／m ²			[個別的要因]																					
	②変動率	年間 -1.2%	半年間 %		個別的要因に変動はない。																					

鑑定評価書（平成26年地価調査）

平成26年7月18日提出
八百津（県）5-1宅地-1

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）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				
鑑定評価額		17,600,000円		1m ² 当たりの価格		26,600円/m ²					
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/m ²			
(2)実地調査日		平成26年7月1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		加茂郡八百津町八百津字西英3354番1				②地積(m ²)	661()			
	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)				
	1:1	店舗兼住宅W2	国道沿いに店舗が散在し、一般住宅も介在する商業地域	南11m国道	水道下水	明智8.7km	(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西50m、南20m、北20m	②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約25.0m、規模	630m ² 程度、形状ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記すべき事項はない	街	11m国道	交通	明智駅北東8.7km	法令	(都)(70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	町内全域において新規出店の動きは弱い。八百津町の人口減少、高齢化の進行とともに徐々に衰退していく、と予測する。地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。									
(3)最有效地の判定		低層店舗地			(4)対象基準地の個別的原因		なし				
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	26,900円/m ²			0.0				
		収益還元法	収益価格	13,600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		同一需給圏は八百津町及び隣接市町村内の商業地域である。主な需要者は地元の個人事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。八百津町は人口減少、高齢化が続いている。また、周辺市町村にある大型商業施設へ顧客が流出している。このため、事業者の町内への出店意欲は弱く、需要は低迷している。取引が少なく需要の中心となる価格帯の判定は困難であるが、周辺の住宅地価格にかなり近づいていると思われる。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺にある店舗等の大半は自用物件であり、賃貸を目的として建築された物件は殆どない。賃貸市場の成熟の程度は低く、閉鎖された自用店舗等が貸店舗に転用される程度である。不動産取引は低調であるが、取引は主に自用を目的としている。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、市場の実態をより反映する比準価格を重視して、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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0.0	地域要因	街路-6.8
	八百津5-1						26,600		交通0.0	交通-0.1	環境0.0
(9)指定からの基準地検討	①指定基準地番号	川辺（県）5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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+2.9
	前年指定基準地の価格	28,100円/m ²	[99.3]	[100]	[100]	[100]	26,500		交通0.0	交通+39.5	環境0.0
(10)対年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	27,400円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[地域要因]	新規の出店等は殆どなく、周辺環境に大きな変化は見られない。地域の衰退に伴い、商況は低迷を続けている。					
	公示価格	円/m ²		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。						
	②変動率	年間-2.9%	半年間%								