②変動率 年間 -3.2% 半年間

%

傑宁評価書 (平成 97 年地価調本)

平成 27年 7月 21日 提出

別記	禄式	第6			延 人			(+-)	以 21	1 44)	וושי	川 心り	111			本真	美(県)		カ 21日 (使) · 1 宅地 -1
		基準地番	:号		提出	出先	所属:	分科会	名 業	者名	板津	不動產	産鑑 定	株式会社	:				
	į	本巣(県)		-1	岐旦	阜県	岐』	阜第 3	E	氏名	不動	力産鑑 定	定士	加藤	誠治	ì			印
鑑定	2評価	額					4, 57	70, 000	円	1 ㎡当:	たりの	の価格						12	,000 円/m
1	基本	的事項		'															
(1)	価格	寺点	<u> 1</u>	龙成 27年	F 7月 1	. 目 (4) 鑑定評	平価日		平成	27年	三 7月	16日	路		27年 1 又は倍	· · ·		円/m
(2)	実地詞	調査日	平	成 27年	6月 30	日 (5) 価格 <i>の</i>)種類		正常值	西格			線		を種別	4		1.1 倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価									- 14	1 12/11			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨															
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」		本巣市	神海字東	更屋敷	(681看	番3外						②地積 (m [*])	ŧ (381)	9法	令上の規制等
地	3形	/状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周辺 状況	2の土地の	の利用	の ⑥接	面道路	の状	久	⑦供給 処理施 役状況	_	な交i iの状i	通施設。 兄	との		「都計外」
		台形 1:1.5	住宅 W2			家住宅	東一般住宅 ビが建ち 三宅地域	老、農並ぶ既	西5m	市道		7	水道 下水	神海 700m				(そ) 士	の他) :砂災害警戒
(2)	①範	囲	東	50 m.	西 5	0 m、 [南 20	00 m,	北 1	00 m	2	票準的	使用	低層住	宅地				
近隣地	3標	標準的画地の 研	形状等	間口	約	16.0 r	n、奥	行 約	22.	.0 m.	、 夫	見模		350	㎡程	度、	形状	長方形	
地 域	④ 地	域的特性	特記	国道:	157号	·線背後	の住宅	街	基準方位 5 m市記			交通	神海	毎駅 東 700m			法令		「都計外」 砂災害警戒
			事項					路	1 			施設	į	,,			規制		
		型域要因の 子来予測	過疎化作見られる	- 頃向が見 ない。地	しられる 地価水準	郊外の3	集落地域 頃向で推	であり 移する	: 、緩やか 、と予測	いに衰i 削する。	退して	こいく、	、と予	測する。	土地	需要が	乏しく	、不動	産取引は殆と
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地								(4)	対象基	準地の	方位 台形				0. 0.
		価方式等	取引事	例比較沒	去 比	準価格			12, 0	000 F.]/mੈ	. 1	個別的	要因	百形	,			0.
0	の適用	i	収益還	元法	収	益価格			/	F.]/mੈ	1							
			原価法			算価格			/]/mੈ	-							
(G) =	±#σ	\#±##	開発法	公図ルナー			よる価格		(月日 寸77) テ よ]/m [*]			電面=	₩ m H	5.13-14	rý⊒. 目目 <i>1</i> 70	+.#.	一次取得者層
(о) п	お場の	/ 行行生	であり、退傾向な	,外部カ が続いて	ゝらの転 こいる。	入者は? 圏内の:	殆どいな 土地需要	い。圏 は低迷	内ではき	音年層で)、不動	を中心 動産の	いに都り取引に	市部へ は散発	人口が? 的にしぇ	流出し か行わ	ており れない	、過疎 状況に	:化、	一次取得有層 「齢化による弱 また、縁故耶
耳	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	れるが、	- 市場参 進価格σ	♪加者は ○説得力	圏内にる	ある類似 一方、	物件の 過疎化)取引価格	各水準で ある近隣	を指標 隣地垣	票に価値	格を決 の賃貸	t定する(需要は	頃向に 飯めて	ある。 乏しく	よって、賃貸	、取引 市場は	格形成も見ら 事例を基礎と 形成されてい
(8) 公示価格を	見価格と	① 【【代表標標準地番号	準地	標準	地 ②	時 点 修 正	③標準 補正		4地域要因の比較		因の	0	象基準 規準値 (円/□	格内	11-	街路 交通 環境	į į	地域要因	街路 交通 環境
준 T	7.11	公示価格		円/r	n [†]	100	[100)]	100	[00					画地 行政 その他	:		行政 その他
(9) 指定基準地	ה היה היה היה היה היה היה היה היה היה ה	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	③標準補正		り地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	の	象基準 比準値 (円/	西格 ⑦	補	街路 交通 環境	i i	地域要因	街路 交通 環境
準 70 地 言	英 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/r	n [†]	100	100		100	[]	00				正	画地 行政 その他	:		行政 その他
(10) 全株当価本等が	丰票集団各等い らの検討	①-1対象基準継続前年標準価等 ①-2基であるが 一代表標準地域を表番号を表番号を表番号を表番号を表番号を表番号を表番号を表	□新規格 が共通地 場合の検 単地 □] 12, 点(代			一地をおります。	i 変 [坩	一般的要[也域要因] 固別的要[V V	ハる。 ハる。 環境⊄ ている	住宅: ○変化! る。地	着工戸に乏し、	が数の総数	数は少 集落地 大きな	ないが 域であ	、直近 り、土	1年は :地需要	徐々に増して やや増加して は低迷を続け

鑑定評価書(平成27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 本巣(県) <u>-2</u> **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先	P.	所属分科	会名	業者	者名	板津	不動産	鑑定核	k式会 社	Ł					
	7	本巣(県)		-2	岐阜	阜県		岐阜第	3	氏	:名	不動	産鑑定	士	加藤	誠治	台				印
鑑定	評価	i額						6, 290, 0	000 F	円 1	m³当	たりσ)価格						31	, 600	円/㎡
1 ;	基本	的事項																			
(1) {	西格田	侍点	4	成 27年	- 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評価	日		平成	27年	7月 1	.6日	路		27年 5又は倍	· · · · -		1. 1	円/㎡ œ
(2) §	実地記	調査日	平月	成 27年	6月 30	日	(5) 個	格の種類	類		正常(西格			価		率種別			1. 1	ІП
(3)	監定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2 🖠	濫定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基準地	-	f在及び地番点 「住居表示」 管	等	本巣市ス						@+÷-7	- \ \ 16	o di vi		ши	②地積 (m²)	(19)	9法*	令上の (都	規制等
	③形	/	4) 敷地	の利用の) 現沈	状況	<u> </u>	上地の利	i用の	⑥接面	11 担始	1004人)	処	供給 理施 状況		要な交 丘の状	通施設 況	(20)		(60, 2	
		1:1.2	住宅 LS2			ち並	ぶ丘陽	受住宅が 変地 の住 株ハイツ	宅	南西6	m市道				本巣 2.5km					か他) 園居信	主地区
(2)	①範	5囲	東	50 m、	西 10	00 m.	南	100 m	、北	. 3	30 m	2標	栗準的依	吏用	低層住	宅地					
近隣	3標	標準的画地の 押	形状等	間口	約	13. 0	m,	奥行	約	15.	0 m	、規	模		200	m [*] 稻	度、	形状:	長方形		
近隣地域	4地	地域的特性	特記	造成時 団地	芽期の古	い郊タ	トの住	宅	ī	基準方位 i m市道	北		交通	本第北東	臭駅 〔2.5k	m		法令	(者 田	ß) (60, 園居住	200) 地区
			事項					路	ξ.				施設	1 1 1 1 1 1				規制			
		地域要因の 子来予測	熟成した低く、原	を住宅団 居住層の	地であ 高齢化	り、 <i>今</i> が進行	後も	現状の信 いる。‡	主環境 也価水	覚を維持 く準は下	する 落傾[ものと 句で推	予測す 移する	つる。 つ、と	古い住 予測す	宅団地 る。	也である	るため、	若年層	からの	の人気が
(3) 最	有效	が使用の判定	低層住宅	宅地											準地の	方位	Ĭ.				+2.0
(5)鑑	定計	[価方式等	取引事	例比較法	比比	準価格	ζ.			31, 60	00 F]/m²	個	別的	要因						
0)	適用	1	収益還:	元法	収	益価格	ζ.			/	F]∕m [*]									
			原価法		積	算価格	Z.			/	F]∕m [*]									
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	F]/m²									
(6) 市	i場の)特性	る。圏内	^{洽圏は旧} 内では北 本地域は	方町、 圏内の	瑞穂市 北寄り	の市	街地にシ 置するタ	丘い南 『外住	ヺ方へ向 三宅団地	かう であ	ほど人 り、居	気が高 法住層の	らな。 高齢	る傾向 化が進	にある んでレ	っ いる。こ	訂、圏内	北部州	域の)	(気は低
評	検証	[格の調整 [及び鑑定 [の決定の	を指標。 一方、i	或では居 として価 丘隣地域	格を決 内の用	定する 涂はほ	傾向	にある。 建住宅に	よっ こ純化	って、取 こしてお	引事1 り、1	列を基 賃貸用	礎とし の共同	た比! 住宅!	準価格 は殆ど	は市場 見られ	易の特性 しない。	Eに合致 よって	し、訪	得力7	2.量い。
(8) 対準とした	通播	① ■代表標標準地番号	漢準地 北	□ 標準 5	地 ②	時 点修 正		標準化 補正	ı	地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	のま	表 基 基 基 単 価 一 一	格人	1 花	街路 交通 環境	1 0.	0 域要	街道 交通 環境	<u>+2.</u>
格した	<u>.</u>	公示価格	51, 300	円/m		100	_] [100	[]	100 166. 1]		2.0]		31, 5	500	Ï	画地 行政 その他	女 0.	0	行政 その(f	
(9) 指 定	`	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正		標準化補正	Ð	地域要 団の比		因の		比準価	格戊	標準化補正	街路交通	<u> </u>	地域要因	街道交通	<u> </u>
指定基準地) 	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[_	100	_]	100	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	100	[戦] 00		円/m	1) 🔐	補正	環境 画地 行政	<u>b</u> 女	因	環境 行政 その他	Þ
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 ①-2基準地ス 点)代表標準 標準地番号	■新規格 が共通地 場合の検 重地	討 ! 32,3	300 円/ 長標準地	∕㎡ 也等と「	-	③ 価格形成要因の	[地填		 	市の人 いる。 郊外の ちれな	住宅着 住宅団	出地と	数の総して熟	数は少成して	ないか	図は上昇	1年は	******	に増して 増加して 変化は見
		②変動率		-2. 2 %	半年間	円/r 引	rî %	-													

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 本巣(県) **-**3 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先		所属:	分科会	会名	業者	名	(有))横羽	幕不動	産鑑定	事務	务所				
	7	本巣(県)		-3	岐	阜県		岐	阜第3	3	氏名	名	不動	産鑑	定士	横	幕	輝俊				印
鑑定	2評価	額						9, 25	50, 00	0 円	1 r	m ³ 当た	こりの)価格	3						43,000	円/㎡
1	基本	的事項		•												(0)						
(1)	価格	時点	2	P成 27年	- 7月 1	日	(4)	鑑定評	平価日			平成	27年	7月	15日	(6) 四路 一線 価		^Z 成 27年 線価又は 船	T T		35, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	平	成 27年	6月 25	5日	(5)	価格の)種類	į	I	E常価	格			価	шц	倍率種別				10
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価													L			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基 準		f在及び地番≦ 「住居表示」		本巣市	三橋 3 7	「目 1	3 3	番1								②地 (m		(5)	9;	去令上σ)規制等
地	3形		④敷地	の利用の)現況	⑤居 状汤		土地(の利用	月の ⑥	接面	道路の	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 D状況	との		(都) 1 (60, 2	
		1:1	住宅 LS2			中規	模-	らいなど 一般住宅 E宅地域	宅が昔		6m市	道			水道 ガス	北方; 1.4kr		<u> </u>		(-2	その他)	
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	50 m. ī	西 15	50 m、	南	15	50 m ,	北	150) m	②模	票準的	的使用	低層信	主宅	地				
近隣	3標	標準的画地の肝		間口		14. 0	m,	奥	行	約	15. 0	m,	規	視模		21	10	m ^² 程度、	形状	正方	形	
桝 域	④ 地	也域的特性	特記	特にな	?V)				街	基準 市道	方位:	比、6	3 m	交通		方真桑 東方 1		m	法令	(都)) 1 住居	(60, 200)
			事項						路					施設		10,5			規制			
		也域要因の 将来予測		域は農地 度を増す					土地	区画事業	美施 行	テ済み かんしゅう	い居	住環	境良好	な住宅	2地:	域であり、	今後も	徐々	に住宅:	地域とし
(3) 最	是有效	か使用の判定	低層住	宅地										(4)	対象基	準地 0	0	方位				0.0
		平価方式等	取引事	例比較沒	比	準価	各			43	3, 000) 円.	∕ mื		個別的	要因						
0	り適用	1	収益還	元法	収	益価	各			18	3, 900	円.	∕ m [*]									
			原価法		積	算価	各			,	/	円	∕ mื									
			開発法	:	開	発法に	こよ	る価格	ŕ	,	/	円	∕ m [*]									
(6) 市	5場の)特性	リーマ地区は	ン層で、 入会地が	圏外か 多いた	らの軸め不動	云入。 助産〕	者も見 取引は	られやや	る。旧』 低調に打	真正町 能移し	丁地区 してV	☑は不 いる。	動産なお	業者に 、旧八	よるタ ヶ村フ	う譲 人会:	地域。需要 住宅販売か 地について 円程度と思	『継続し こは所有	ってい す権移	るが、	旧糸貫町
· 言	· 検証 平価額	TA格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	該地域	にはアバ	ニートも	見られ	1る;	が、売	買市	場は自己	已使月	目目的	Jが大	:部分	·である	。よっ	って、	使用目的の 、収益価格 上記の如く	外は参え	針程度	ン層でに留め、	ある。当 、市場の
(8)	里由	① ■代表標	■淮 抽	標準:	曲 ②	時点	i	3 標準	紅	4)地域	亜(5個別	別的	டு க்	1象基準	£₩		標 街路	8 (. 0 地	2 街	路 0.0
公示価格を	見価	標準地番号				修正		補正	-	因の		要团	因の)規準個	西格 ⁽	⑦ 内	準 化 交通	<u> </u>	. 0 垣		• •
価格し			北	:方 -	3					較		比東	交		(円/1	m*)	訳	補 環境 正 _{画均}	-	. 0 医] 環 [:] 行i	
を <i>t</i>		公示価格	51, 300	円/m	_	100	_]	Γ 100		100		[10 10			43.	000		行政	女 0	. 0	その	
(9)		① +b=+#							_					@÷				その他		. 0	. 4+=1	⊒ <i>k</i>
指数な)\ 	① 指定基準	地留写		2)時 点 修 I		③標準 補	-	④地域因の		5個別 要因			対象基準)比準値	西格	⑦ 内	標準化補 環境		地域要因	技 交流	
指定基準地	う り 全									較		比東	交		(円/1		訳	记 補 環 ^均 正 _画 均	-	区		
地言	र्ने	前年指定基	基準地の		_ [400	_]	100) ,	100	ا ا	[1]					一 画页 行政			行i そのf	
		①-1対象基準	∉₩ ⊅₩	円/m }÷+	ו	100		L	J	ፅ ቤ ለ ታ		10		= n 1	口牙型	0.45	- Æ	その他 以降、横に		, WF.7P	(届点)ァ	ゆーナい
(10)		■継続	新規					(3		一般的	女凶.	」 本 る		1077	. ロ (み ギ	·) 	以阵、()()	71.1/1-1	⊃ 17XX (79)	(19月1日(こ)	多つてい
対名	手らの	前年標準価		,	800 円/		_			h 	_,	_							- 1 - 4			
基準	集検 面討	①-2基準地/点)である5	易合の検	討		時を	n] —	地一格形式	製	地域要	츼亅		橋地		.人気は	、高いか)>' ;	需要を喚起	⊑する新	打規の	1七地開	発は見ら
対象基準地の前	各	一代表標準 標準地番号	基地	標準均	t		_	要	変動状況 [_										
前 <i>た</i>)\	公示価本	各			円/	mi	Ø,	; [個別的	要因]	」特	計にな	: 10%								
		②変動率	年間	-1.8 %	半年間	1		%														

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 本巣(県) - 4 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所,	属分科:	会名	業者	6名	有限	会社等	·村不動	助産鑑定	所					
	7	本巣(県)		-4	岐	阜県	Ц	岐阜第:	3	氏	名	不動	産鑑	定士	寺村	建-	一郎				印
鑑定	評価	額					5,	, 550, 00	00 円	1	m³当	たりの	の価格						4	1, 700	円/㎡
1 ;	基本自	的事項																			
(1) {	西格田	寺点	3	平成 27年	三 7月 1	1月 (4) 鑑5	と評価日	3		平成	27年	5 7月	13日			27年 5又は代	-		34, 000	円/m ^² 倍
(2) §	実地詞	周査日	平	成 27年	6月 22	2日 (5) 価格	各の種類	Ą	Ī	正常信	西格			福 一		率種別				10
(3)	監定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価															
2 🛊	濫定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基準 地		在及び地番 住居表示」		本巣市_	上真桑气	字旦内前	140	00番9	9						②地積 (m³)	(13	3)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	4 敷地	也の利用の)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況	Ą	分供給 业理施 设状況	⑧主要 接近	な交 iの状		さとの		(都) 1 (60, 20	
=		1:1	住宅 S3					宅が建 住宅地	9	北西4m	市道		7	k道 ガス 下水	北方真 350m				(そ	の他) (60, 10	60)
(2)	①範	 i.囲	東	40 m, I	西 4	⊥ 40 m、ī	有	50 m	、北	4	0 m	2 4	票準的	使用	戸建住:	宅地					
	3標	準的画地の研	└ 形状等	間口	約	12.0 r	n,	奥行	 約	12. () m,	、規	見模		140	m³稻	建度、	形状	正方形		
近隣地域	④地	!域的特性	特記	特にな	(1/5			街	基市	準方位 道	北、	4 m	交通	- 北ブ 北ブ		1		法令	(都)	1 住居(60, 160)
			事項					路					施設					規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	変動要 定が可	因に乏し 能となる	い熟成 ことか	した戸頭ら土地国	建住宅 取引の	地域で促進が	ある。 予測 る	旧八きれる。	ケ村ノ	入会地	性につ	いては	、平成	27年	E度中0	の所有権	登記力	が決定。	担保設
(3) 最	有效	使用の判定	戸建住	宅地											準地の	方位	Ĭ.				0.0
		価方式等	取引事	事例比較法	比比	,準価格				41, 70	0 F.]/mੈ	1	固別的	要因						
0,	適用		収益還	記元法	収	益価格				/	F.]/m²									
			原価法	Ę	積	算価格				/	F.]/m²									
			開発法	ţ	開	発法に。	よる価	i格		/	F.]/m²									
(6) 市	i場の	特性	する一 地供給	学校校区 次取得者 の影響下 宅の中心	と解す 、需要	る。圏域の劣後を	或では を察知	古い部 する。	類の- 郊外:	一般住	宅地~ 、 1 :	であり 80~)、周: - 2 8	辺の土 0 ㎡前	地区画雲 後の土	整理事 也が住	¥業並で E宅用は	バに新規 也の中心	見住宅タ ハとなっ	分譲地に	1.枷る字
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建住 って、市 価格と	宅に純化 比準価格 場実証度 するのが	した小 は価格 が高と	規模の作 牽連性ス 、説得り 決定し7	主宅団が生にした。	地であ 住宅地 れる比 、単価	り、画事例を	画地規 を厳選 各を標 領との	関し 単関	も乗し、	に同住に表際による	宅の 第市と きした	築想定/ 場の実態 の価格 所であっ	は困難 態を適 な	性であり 通切に反こ 日間意し)、収益 え映でき _こ た結果	還元法たと思いる。	去は適月 思料する ビ評価額	引しなか ら。よっ 頁は比準
(8) 規準とした	価格	① ■代表標標準地番号	標準地	標準		時 点修 正	3標	標準化 排正	4地	域要 の比	⑤個.	別的 因の	⑥対 の	象基準 規準価 (円/r	地格内	標準	街路 交通 環境	各 0. 1 0.	. 0 地域要因 . 0 因	街路 交通 環境	各 +5.3 — 0.4
格をた	· -	公示価格	51, 300	円/m	_	100		100		100		00]		41,	400	芷	画地 行政 その他	女 0.	. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	`	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正		標準化 排正	④地: 因 較	の比	⑤個. 要l	因の	0	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
準 検 討	, }	前年指定基	基準地 <i>σ</i>)価格 円/m	Î_	100] [100		100	[]]		(17)	,	芷	画り行政を	也 汝		行政 その他	
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	らの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基である。 ○代表で表標準地点)で表標準地の表質 標準地を表質	□新規格 格が共通均場合の相 基地	見 42,√ 也点(代ま 食討 □標準地	也	也等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因	[地域:	的要因 要因] 的要因	<u>+</u>	果によ 主宅地 列の収	ととして集は	況は緩 てほぼ 困難で	やかに[熟成し [*]	可復しており	*需要にている	- は暫時な る。			政策効い取引事
		②変動率	年間	-2.8 %	半年間	1	%														

平成 27年 7月 21日 提出

		基準地番	号	拼	是出先	所	属分科	·会名	業者	旨名	板津イ	「動産師	濫定核	朱式会社	Ė.					
	7	本巣(県)	-5	ηĒ	支阜県	ļ	岐阜第	3	氏	名	不動	産鑑定	士	加藤	誠	台				印
鑑	定評価	額				14	, 900, 0	000 円	1	m³当	こりの	価格						4	5, 800	円/㎡
1	基本	的事項																		
(1)価格田	寺点	平成 2	27年 7月	1日	(4)鑑5	定評価Ⅰ	B		平成	27年	7月 1	6日	路		27年 5 又は 船	· · ·		1. 1	円/㎡ 倍
(2)実地詞	周査日	平成 27	7年 6月	30日	(5) 価村	各の種類	類	j	正常個	格			備	倍	率種別				
(3)鑑定詞	平価の条件	更地として	ての鑑定	評価				·											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の要旨	Í																
(1) 基準地	1	在及び地番s 住居表示」等	等	市随原字							_ 15.5			②地積 (㎡)	(57)	93	令上の	規制等
	③形	;	④敷地の利	用の現況	状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面]追路	0)状况	処	供給 理施 状況		^{要な父} fの状	通施設 況	(20)		(60, 2	
		1.5:1	住宅 W 1		農家農地地域	住宅がも介在	主体でする住	宅	西4.4m	n市道		水	道	糸貫 1km					で他) 田園居信 (60, 1	
(2)	①範	进	東 50 m	າ、西	200 m.	南	50 m	、 北	17	0 m	2標	準的傾	Ħ	低層住	宅地					
近隣	3標	準的画地の刑	沙状等 間口	コ 約	25. 0	m,	奥行	約	20. 0) m,	規	模		500	m和	建度、	形状	長方形	多	
近隣地域	4地	域的特性	特記特	にない			街		準方位 . 4 m		3	交通	糸貫南西	貴駅 〒 1km			法令		都) (60, 3園居住	
			事項				路	}			t	施設	! ! !				規制	! ! ! !		
		域要因の 来予測	環境の変化は 産取引も少れ											測する。	。近隊	华地域周	辺の士	土地需	要は弱。	く、不動
(3)	→ 最有効	使用の判定	低層住宅地									(4)対	象基	準地の	方位	江				0.0
		価方式等	取引事例比	較法 .	比準価格	f			25, 80	0 円	∕ m ^²	個	別的	要因						
	の適用		収益還元法		収益価格	f			/	円	∕m³									
			原価法	:	積算価格	}			/	円	∕m [*]									
			開発法		開発法に	よる個	柩		/	円	∕ mื									
(6)	市場の	特性	同一需給圏/ る。圏内で/ 中部、北部/ している。「	は旧本巣 は北方町 に位置す 中心とな	、瑞穂市 る住宅地	iの市街 I域の人	f地に近 、気は低	Iい南ス 低い。i	方へ向? 近隣地 ^は	かうに 域は圏	まど人? 圏内の!	気が高 中央寄	iく、 :りに	ミニ開 位置す	発宅地 る未成	也分譲か 対熟な集	『多く見 『落地塚	見られ 或であ	欠取得る。反[る。反[り、需§	者層であ 面、圏内 要は低迷
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域周辺 取引事例を なく、賃貸で ない。従って	基礎とし	た比進侃	i格はこ	このよう	うな市り	昜の特値	性にる	₹致し.	. 説得	力が	高い。·	一方、	沂隣均	収域周辺	りには	賃貸物値	4が殆ど
(8) 公示価格	+ /	①代表標標準地番号	準地 ■ 標本巣	票準地 -3	②時 点 修 正		票準化 甫正		地域要 図の比	⑤個》 要[比	因の		東基準 見準価 円/n	格	標準化補正	街路 交通 環境	道 0	. 0 地域要因	街 交 環 切	通 -0.4
を	た	公示価格	33,300 円.	∕ m³	99.3	- -	100		100 28. 7]	10	00]		25,	700	-	画地 行政 その他	b 0	. 0 . 0 . 0	その作	
(9) 指定基準地		① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正		票準化 甫正	④ 也 因 較	の比	⑤個》 要[比	因の		東基準 比準価 円/n	格 内	補	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街蹈 交道 環均	<u> </u>
準地	検 討	前年指定基	基準地の価格 円	∕ m [‡]	100] [100	1	100	[]				正	画地 行政 その他	አ		行I そのf	
(10 対) 年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規	26, 500 F	∃∕m [°]		③		的要因	V	うの人 いる。 か	口は微 住宅着	減傾	向にあ数の総	る。 高 数は少	馬齢化≥ ◇ないか	⊠は上昇 ゞ、直む	東速度 1年	が徐々り はややb	こ増して 曽加して
象基準地の	年標準価格等からの検討	①-2基準地点)である場合のである場合のである場合である場合である場合である場合である場合である場合である。	が共通地点(場合の検討			司一地	価格形成要因 変動状況	[地域	要因]	是	農家集業団に特別	落的要 に大き	素のな変	強い地 化は見	域であ られる	っり、珍 い。	環境の変	を化に	乏しい。	地域要
前	か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間 -2.6	% 半年	- 円/m :間	n [†] %	因の	[個別	的要因] 値	国別的	要因に	変動	はない。						

____ 基準地番号

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

提出先 所属分科会名 業者名 (有) 横幕不動産鑑定事務所

平成 27年 7月 21日 提出 本巣(県) - 6 **宅地-1**

	7	本巣(県)		-6	岐阜	阜県		岐阜第	第3	В	名	不動	産鑑定	士	横幕	1 超	俊				印
鑑定	2評価	額					5	, 200,	000	円	l m³当:	たりの)価格							7, 100	円/mឺ
1	基本总	的事項																			
(1)	価格	寺点	<u> </u>	P成 27年	7月 1	. 日	(4)鑑5	定評価	日		平成	27年	7月 1	15日	一路		え 27年 価又は 信			1. 1	円∕㎡ ⊯
(2)	実地詞	調査日	平	成 27年	6月 25	5日	(5) 価村	各の種	類		正常化	西格			線		画へで!! B率種別	· ·		1. 1	10
(3)	鑑定詞	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	の要旨																	
(1) 基 準:		f在及び地番st 「住居表示」等		本巣市村	限尾水鳥	- 書字東村	寸25	2 番夕	\						②地和 (㎡)		73	3)	9法	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の和	利用の		面道路		処	供給 理施 状況		要な3 近の4	交通施設 犬況	との		「都計》	外」
		台形 1:1.5	住宅 W2				塻一般 る既成			西8.9	m県道 首			道水	水鳥 300m				(そ	の他)	
(2)	①範	囲	東 1	.00 m、2	5 15	50 m.	南	300 r	m、非	t 3	00 m	②桴	票準的值	吏用	低層住	宅地					
近咪	3標	準的画地の飛	杉状等	間口:	約	20.0	m,	奥行	約	35.	0 m.	、規	模		700) m	程度、	形状	ほぼさ	形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			1		基準方位 9 m県道		8.	交通		鳥駅 方 300m	ı		法令		「都計夕	
			事項					5	路				施設					規制			
		2域要因の 子来予測	当該地		模の農	家住宅	を主体	ことす	る既成	龙集落 地	地域で村	各別な	:変動要	更因も	なく、	しば	らくは野	見状維持	程度で	で推移す	るもの
(3) 扉	│ 長有効	使用の判定	低層住	宅地									(4) 対	1象基	準地の		位				0.0
		価方式等	取引事	例比較法	比	準価格				7, 1	00 F		個	別的	要因		地 形				0. 0
0	り適用	l	収益還	元法	収	益価格	÷			/	P.]/m²									
			原価法		積	算価格	÷			/	F.]∕m²									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F]/m²									
(6) 市	市場の	特性	圏内に:建設も	給圏は本 地縁性を 見られず いだせに	有する	個人層 的に推	で、圏	外か いる	らの第	折規参入	、者は/	少ない	、当該	亥地垣	は都市	部か	ら離れる	5農家集	落地	戊で、新	r規住宅.
: ≅	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	比準価 域は都 採用し	格は取引 市部から 、景気は 域は「都	事例が 離れた 回復基	少ない 集落地 調にあ	中、陽域で、るもの	接町貸家の、	の需要 過疎化	要・供糸 とが進む	a はな。 当該t	く、収 地域の	Z益価格	各を求	はめるこ	とは	できなな	いった。	従つて	こ、比準	価格を
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	準地	□標準地	_ _)時 点 修 正		票準化		地域要 因の比 較		因の		象基準 規準値 円/		標準化補正	交 環 場	<u>新</u> 竞	地域要因	街路 交通 環境	i ī
を f		公示価格		円/mi	[_	100	.] [100] [100	[00					画 ^均 行政 その他	攵		行政 その他	
(9) 指定基準地),),	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	-	票準化		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		象基準 比準値 円/		マール 補	街 2 交 3 環 5	各	地域要因	街路 交通 環境	i E
华 和 地 言			基準地の	価格 円/m	Î.	100	.] [100] [100	[]	00				Œ	画地 行政 その他	友		行政その他	
(10) 全様準値材等が	丰票集価各等い らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価が ①-2基準の対点)で表標準地の表 一代表番号 公示価格 ②変動率	■新規格 が共通地 場合の検 単地	見 7,: 8点 (代表	300円/支標準地	も等と同 - 円/m		③ 価格形成要因の	变 肋 [地 ⁾ 犬	般的要区 域要因〕 別的要区		日根尾	村地区	☑は過	疎化が	進行	年以降、 している の地域望	5.			なお、

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 本巣(県) 5-1 **宅地-1**

		基準地番	:号		提出	出先		所属分科	会名	業	者名	有限:	会社等	与村不	動産鑑定	它所					
	7	本巣(県)		5 - 1	岐	阜県		岐阜第	3	В	名	不動	産鑑	定士	寺村	」建 -	一郎				印
鑑定	:評価	額						59, 300, 0	00 F	_	I㎡当	たりの)価格	- <u>-</u>					Į.	55, 000	円/㎡
1 :	基本區	的事項																			
(1)	西格田	寺点	4	☑成 27年	三 7月 1	. 目	(4)	鑑定評価	目		平成	27年	7月	13日	(6) 路		27年			43, 000	円/mឺ
(2)	実地記	周査日	平	成 27年	6月 22	2日	(5)	価格の種類	頃		正常	価格			路線価		五又は				倍
(3) #	劉宗	平価の条件	車 抽	としての	継定証	価										1亩	率種別	J			
		価のポー 評価額の決定			· »																
(1) 基準地		在及び地番5 住居表示」		本巣市沿	<u></u> 显井字項	東川原	3 9	番							②地 (㎡)		1, 0)78	-,-	令上の	規制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の	土地の利	用の	6接ī	面道路	がの状況	5	⑦供給 処理施 設状況		要な交 丘の状	通施設	足との		(都)〕 (80, 2	丘商 00)
		1:1.5	店舗 S1			県道 建ち 域	 沿い 並ぶ	に店舗等 路線商業	が 地	北25m 背面〕	ı県道、 首	•		水道 水道	美江寺 3.7km				- (2	で他) (90, 2	00)
(2)	①範	通	東	50 m. I	西 17	70 m,	南	0 m	、北		0 m	2棋	票準的	使用	低層店	舗					
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口	約	25. 0	m,	奥行	約	40.	0 m	、	模		1,000) m [*] 科	程度、	形状	長方列	10000000000000000000000000000000000000	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	211			往	j 2	2 5 m県	具道		交通		工寺駅 西 3.7k	•••		法令	(都)近商(9	90, 200)
			事項					路	.				施設	161	△ J. / K	.111		規制			
	©#	!域要因の	FII 33.	_ _ サノド	`T_ 1	1144	- 宋小	犬態が続く		7海 谭 4	2白 番	古法 [- 木 畄	IC	# 田朗	441 × 14	513+ I		十二岁叹	空の敷は	生ま 2年 /
		来予測	でおり、	外縁の	当該地	域はま	· 表退/	との促進が	、。 『必至	一种块心	、日 助・	平坦 '	平未	10]	州州	タロ(〜)ト	·1()、)	可迟玖1	1.但吗?	守り金川	申も述ん
(3)	有效	使用の判定	低層店額	舗											準地の	===	方路				+5.0
(5) 銀	定評)適用	· 価方式等	取引事	例比較法	法 比	準価格	ξ.			56, 1	00 P	∃∕m³		個別的	要因						
0.	池川	1	収益還	元法	収	益価格	5			36, 9	00 P	∃∕m³									
			原価法		積	算価格	3			/		∃∕m³									
			開発法			発法に						∃∕m [*]									
(6) ₦	場の	特性	チャイ	ズである	が、近	隣地垣	凋ぇ	或等からた 2は商業を 500円育	をの休	業が続	いて:	おり出	店意	欲が乏	しい。	県道⊄	り買収	事例以タ	外近時	ン店舗の の土地耳	カフランタ引に乏
15	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	含め広り	或に的確	事例を	収集し	たと	として衰退 比準価格を の決定した	>標準	おり、 に、収	売買	・賃貸 格を斟	市場	とも流、地価	通が停 i公示標	滞して準地、	ている。 指定	、本件/ 基準地/	は、隣	接する‡ 検討結身	と方町を 艮も踏ま
(8)	J-7-	① □代表標	標準地	標準	地 ②	時 点	(3標準化	4)	地域要	⑤個	別的		象基準		標	街	路 (). 0	街路	各 -1.3
公示価格をした	性格	標準地番号	瑞	穂 5-	. 9	修正		補正	1	因の比 較		因の 較	0,)規準値 (円 <i>/</i> i		標準化補正	交i 環 ⁵	通(). 0 地域要). 0 因	交通環境	
温 とした た	-		71111	<i>ጉ</i> ይ ሀ					1					(1.1)	117	`置	画). 0	行政	
. ا	-	公示価格	72, 500	円/m	_	99. 0	_	$\begin{bmatrix} \frac{100}{100} \end{bmatrix}$	[1	100 137. 8		5. 0] 00		54,	700		行i その(0. 0	その作	也 0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	(④ 地	也域要	5個	別的	⑥ 対	象基準	基地	標	街		0.0 地	街路	各 -1.3
指定基準地	١			方 5-	2	修正		補正	因	国の比	要	因の	σ	比準値	17	標準化補正	交流	通 (). 0 <mark>域</mark> 要). 0 因	交通	
基度) }		714						軟	交	比	較		(円/1	m [*])	補工	環地画地		D. 0 因 3. 0	環境 行政	
地言	ţ	前年指定基				98. 3	- 1.	100	F -	100		5.0]		54.	400		行证	政 (0. 0	その作	
		①-1対象基準	71,400	円/m	1	100	Į.	[103.0]		131.6 设的要 团		(佐良。	西澳			1. 胜1:	その		0.0	日立へ	リニュ
(10)		継続	新規					3	ניי ב	XHJ X E	,	以上でル 一アル めた。	によ	地蔵名	維持を	図る S	- 3 C が l	目立つ	一方、	負け組む	現れ始
対象基準地の前	らの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である 一代表標準 標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表	100 円/ 表標準地 也		司一: -	価 変		或要因]		県道を 月以降	休業	状態が	続く。		ヾーサ	イドモー	ール」	は平成 2	23年3
前か	`	公示価本	各		1	円/r	'n	ō	L個另	削的要因	I] ′	固別的	要因	に変動	はない	0					
		②変動率	年間	-3. 7 %	半年間	1	_ ç	%													

鑑定評価書(平成 27 **年地価調査**) 平成 27年 7月 21日 提出 本巣 (県) 5 - 2 宅地-1

		基準地番	:号		提	出先	月	「属分科	4会名	i	業者名	有限	会社	寺村不	動産鑑	定列	f					
	7	本巣(県)		5-2	岐	阜県		岐阜第	₹3		氏名	不動	動産鑑	定士	寺	村	建一郎					印
鑑定	它評価	額					1	1, 100,	000	円	1 m ² :	当たり	の価格	各						49	9, 600	円/㎡
1	基本區	的事項		L L																		
(1)	価格	侍点	Ā	区成 27年	- 7月]	lβ	(4) 鑑	定評価	i日		平	成 27年	年 7月	13日	(6) 路 線		² 成 27年 線価又は		-	3	39, 000	円/m ^d
(2)	実地記	調査日	平	成 27年	6月 22	2日	(5) 価	格の種	類		正常	常価格			緑価	昭	倍率種別		-			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											14 1 12%					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」		本巣市_	上保字》	糸貫川	1 2 6	1番4	0						②地 (m		22	24)	9法	令上の	規制等
地	③形	/ 状	④敷地	の利用 <i>の</i>)現況	⑤周 状況		:地の和	川用の	6 ‡	接面道	路の状		⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施記 D状況	ያとዕ	カ		(都)準 (60,20	
		1:1.2	診療所 S 2	兼住宅		散在	沿いに し、農 商業地	ニ店舗等 健地が多 地域	章が 多い		.2m国道 方路	道、		水道	糸貫 760m					(そ	の他) (70, 20	00)
(2)	①範	5囲	東	50 m, E	西 :	50 m,	南	200 r	n、il	t	200 r	n 2	標準的	的使用	低層原	占舗						
近飕	3標	準的画地の 別	· 形状等	間口	約	15. 0	m,	奥行	約	2	25. 0 r	m. :	規模		40	00	m²程度、	形	状し	まぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			í	封	1 2 n	ı国道		交通		貫駅 760m			法	5令	(都)	準工(6	0, 200)
			事項					B	各				施設		700m			規	見制			
		型域要因の 発来予測		: IC」周 右しそう										具体化し	てきて	てお	り、自動	車交	通の	 変化が	ぶ地域発	経展の如
(0)		14 m o 1014	K = +	A-A									(4)	\ . 1. / 2. 1.	+ :#= til. a		三方路					+5.0
		対使用の判定 	低層店		- LL	·# /# #	5			50	600	П /-	_)対象基 個別的)						
	塩疋計の適用	『価方式等]	収益環	例比較法		,準価格 .益価格						円/n 円/n										
			原価法			算価格				31		四/!! 円/n										
			開発法			発法に		価格			/	円/n	ก๋									
(6) ī	市場の)特性	ヤイズ	であるが	、近隣	地域周	辺は	商業核`	である	る「モ	・レラ」	に動」	員力が	ゞあるも	のの、	波	的展開を 及効果は むことか	少な	:く、i	近傍に	はむしろ	小規模
	· 検証 評価額	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	標準地	る北方町 、指定基 た所であ	準地か	広域に	的確計結	事例を見	収集 l まえて	した比 て、鑑	上準価村 注定評値	各を標準額を	準に、 上記の	具体の)賃貸机	見定	によった した。尚	収益 、単	価格 価と	を斟酉総額の	りし、地 Oバラン	2価公示
(8)	理由	① 代表標	 準地	■標準地	地 ②)時 点	(3)	標準化	4)地域:	要 ⑤	個別的	(6) 5	対象基準	隼地		標 街	 路	0. (0 地	街路	+1.8
公示	規権とした	標準地番号				修 正	_	補正		因の	比	要因の		の規準値	画格	了 内 訳	準 化 交	通	0.0	0 域要	交通	+2.7
価格	<u>ا</u> ا		垢	穂 5-	2					較	,	比較		(円/	m) i	八百	補 環: 正 _{画:}		0. (環境 行政	
<u>ح</u> :	re .	公示価格	72, 500	円/m	_ -	99. 0 100	_] [100] [100 152.	_	105. 0 100]	49,	500		行: その:		0. (その他	0.0
(9)			地番号		2	時 点	3	標準化	4)	地域要	更 (5)·	個別的		対象基準	集地	<u> </u>				0 ttb	街路	+1.8
指定基準地	から		批	方 5-	2	修正		補正	-	因の比		要因の		の比準値	西格	了 内 訳	標 街 準 交: 化 環:		0.0	安	交通	
基準	の 検								-	較		比較		(円/	m) i		補 環: 正 _{画:}		0. 0 +2. 8		環境 行政	
地	討	前年指定基	基準地の 71,400	·価格 円/m	_ -	98. 3 100	_	100 102. 8] [100 145.	1^-	105. 0 100]	49,	200		行: その:		0. (その他	0.0
		①-1対象基準							[-;	般的嬰	要因]					⊃≬ <i>γ</i> .	ては、増	_			プルによ	る地域
(10) 対象基準地の前	年票隼画各	■継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である! □代表標準	が共通地 場合の検	- 51, ₄ 2点(代表	400 円。 長標準地 也		司一地	形划成为	E (地)	域要团	⅓]	平成	3 2年	酸化して 三度の全 国県道の	≥線開追	通を 迂	めざし、〕 回道路の	東海整備	環状 計画	自動車 が具体	国道「糸 体化しつ	、貫IC」 いつある。
前:	す か	標準地番号 公示価格 ②変動率		-3. 5 %	半年間	· 円/r	- ท์ %	要因の	[個!	別的團	要因]	北側	隣接売	売り希望	退地は売	きれる	ない状態	が続	いて	いる。		