

鑑定評価書（平成 27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, 株式会社 足立事務所. Includes details for 揖斐川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,500 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, (7) 路線価又は倍率.

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, (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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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） -2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	2,010,000 円	1㎡当たりの価格	6,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	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) 土砂災害警戒区域			
(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	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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、3.2 m 町道	交通施設	揖斐駅 北西 13km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(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	6,150 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、揖斐川町の山間集落地域と判定する。歴史的に久瀬地区が価格牽連性の強い地域のまとまりとなるが、不動産市場は閑散としている。取引が生じても遠隔地相続の資産処分等に伴う隣地買い受け、縁故売買など個別事情の介在が多く、農地等との種別混合取引もみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域における社会経済環境に鑑み、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。市場の特性から定量的な要因分析には限界があるが、地価形成の歴史性にも配慮して比準精度の向上に努め、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 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 移住補助など町ぐるみの人口減少対策も効果が乏しく、山間集落では地域コミュニティを維持する環境が年々厳しくなっている。							
	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			[地域要因] 空き家は少ないが、人口減、独居世帯増が進行。地区ごとに根付いていた旧来店舗の閉店も生じている。							
	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 -3.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27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, 株式会社 足立事務所. Row 2: 揖斐川（県） -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,100 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.0 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格とした (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

鑑定評価書（平成 27 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, 前田不動産鑑定. Row 1: 揖斐川（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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） -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	1,520,000 円	1㎡当たりの価格	4,650 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 2 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	揖斐郡揖斐川町春日川合字村ノ内北平 1 5 1 5 番				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	「都計外」			
	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」				
	1:1.2	住宅 W2	県道に近い山村の農家集落地域	東2.5m町道	水道 下水	揖斐 10km						
(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 2.5 m 町道	交通施設	揖斐駅 西 10km	法令規制	「都計外」			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の集落地域であり、過疎化・高齢化等に伴って衰退傾向にて推移していくものと予測される。										
(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 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	4,650 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	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	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		前年標準価格 4,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少・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。					
	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/㎡				[地域要因] 市街地から遠隔地に位置する山間部の集落地域で、高齢化が著しく、小学校の児童数も年々減少しており、地域の衰退が続いている。					
	② 変動率		年間	-3.1 %	半年間	%	[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	有限会社トヨタカンテイ
揖斐川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 2 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	揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原 1 1 8 番 3				②地積 (㎡)	724	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) (70, 200)			
	1.2:1	店舗 S 2	店舗、事務所と公共施設が混在する路線商業地域	北東14.5m国道、背面道	水道 下水	揖斐 2.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 25 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	14.5m国道	交通施設	揖斐駅 北 2.7km	法令規制 (都) 準住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	揖斐川町内の中核部に位置する商業地域であるが、人口減少と高齢化率の進行及び郊外型大型店舗への顧客流出による繁華性の持続的な減退により衰退傾向にて推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,200 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事業者及び法人である。揖斐川町の中核部に位置する商業地域であるが、人口減少や隣接市町の郊外型大型商業施設への顧客流出により、繁華性の減退が続き、土地売買の需要は全般的に弱い状況が続いている。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため取引の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(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。自用目的の取引が中心となる地域であり、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にあることから、市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -8.6 交通 -0.4 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 揖斐川 5-1					34,200					
	公示価格	[98.5] 100	100 [100]	100 [96.5]	[104.0] 100						
	32,200 円/㎡										
(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 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 -4.7 交通 +2.0 環境 +45.0 行政 +2.0 その他 0.0
	神戸（県） 5-1					34,500					
	前年指定基準地の価格	[97.7] 100	100 [100]	100 [143.8]	[104.0] 100						
	48,800 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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率の進行が顕著。大型店舗への顧客流出等により、町内の商業地需要は弱い状況が続いている。 [地域要因] ドラッグストアが基準地西方にて新規出店。商業施設間の競合関係は厳しく、商況は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 35,300 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/㎡										
	② 変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								