

鑑定評価書（平成29年地価調査）

平成29年7月19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	有限会社水野不動産鑑定所									
八百津（県）-1		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 亨	印							
鑑定評価額		4,860,000 円			1m ² 当たりの価格		22,600 円/m ²							
1 基本的事項														
(1)価格時点		平成29年7月1日		(4)鑑定評価日		平成29年7月10日		(6)路線価	[平成29年1月]路線価又は倍率	円/m ²				
(2)実地調査日		平成29年7月4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不二3742番3					②地積(m ²)	215()	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)(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)近隣地域	①範囲	東70m、西80m、南50m、北40m		②標準的使用		戸建住宅地								
	③標準的画地の形狀等	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	特にない		街路	基準方位：北、6m町道	交通施設	明智駅北東8.3km	法令規制	(都)(70,200)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は八百津町の中心部に存する住商混在地である。旧来からの市街地周辺では、利便性、居住環境等より人口流出や店舗の廃業が目立ち、この状況は今後も続くため、地価は下落基調が続くものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因		方位			0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		22,600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	同一需給圏は加茂郡、可児郡に存し、市街地中心部に位置する既成住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか、町内外の山間集落からの転入者が中心で、町外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は旧来から間口が狭い画地が多く、古くからの人的関係が強い地域であることから、外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格としめた	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	地域要因	街路交通環境行政その他		
	標準地番号	-							街路交通環境画地行政その他					
(9)指定基準地の検討	公示価格		[100]	[100]	[100]	[100]		(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他		
	円/m ²	[]	[]	[]	[]		街路交通環境画地行政その他		+1.0	0.0	0.0	0.0		
(10)対象標準地の検討の前年の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他		
	川辺-1								街路交通環境画地行政その他	+1.0	0.0	0.0	0.0	
(10)対象標準地の検討の前年の検討	前年指定基準地の価格		[99.1]	[100]	[100]	[100]	22,800	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他		
	円/m ²	[]	[]	[]	[]		街路交通環境画地行政その他		0.0	0.0	0.0	0.0		
(10)対象標準地の検討の前年の検討	①-1対象基準地の検討		(3)価格変動状況	[一般的要因]		基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。旧来からの居住者を中心として人口減少、高齢化の進行が早い。					(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	-0.4 +15.3 0.0 0.0 0.0 -20.0	
	■継続	□新規		[地域要因]		町内中心市街地であるが、転入を促す要因が乏しく、町内の地区内で最も人口減少が激しい。								
(10)対象標準地の検討の前年の検討	前年標準価格		23,300円/m ²	(3)価格変動状況	[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	-0.4 +15.3 0.0 0.0 0.0 -20.0
	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											
(10)対象標準地の検討の前年の検討	標準地番号		-	(3)価格変動状況								(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	-0.4 +15.3 0.0 0.0 0.0 -20.0
	公示価格	円/m ²												
(2)変動率	年間	-3.0%	半年間	%										

鑑定評価書（平成29年地価調査）

平成29年7月19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	有限会社水野不動産鑑定所		
八百津（県）	-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 亨	印
鑑定評価額		5,330,000円			1m ² 当たりの価格		16,800円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年7月1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月10日	(6)路線価	[平成29年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	平成29年7月4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				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	加茂郡八百津町和知字高島1166番3					②地積(m ²)	317	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)(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標準的画地の形狀等	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	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、5m町道	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	近隣地域は八百津町西端部に位置し、美濃加茂市駅北地区の商業地へのアクセスも概ね良好であり、八百津町内においては相対的に見て安定的に推移しており、今後も同様の傾向が続くものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,800円/m ²	+1.0						
	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	同一需給圏は近隣市町の郊外に存し、平野部に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、当町在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代となる。市街地中心部との比較において利便性の面ではやや劣る部分も見受けられるが、居住環境は良好であり、比較的大きめな画地が獲得可能であること等により小学校周辺においては住宅が増加しつつある。土地価格は総額で500万円前後が取引の中心である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号	□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	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			街路交通環境画地行政その他	
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 川辺-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	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 21,400円/m ²	[99.1]	[100]	[100]	[101.0]	[127.5]		街路交通環境画地行政その他	+0.0 +1.0 0.0 0.0 +13.0	
(10)対象基準地の検討の年齢等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,000円/m ²	③価格変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的原因]	基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。旧来からの居住者を中心として人口減少、高齢化の進行が早い。 特段の変動要因は無いが、美濃加茂市北部とのアクセスも良く、一定程度の需要が引き続き存する。 個別の要因に変動はない。						
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格	-								
	②変動率 年間 -1.2%	半年間 %								

鑑定評価書（平成29年地価調査）

平成29年7月19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	有限会社水野不動産鑑定所					
八百津（県）-3		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 亨	印			
鑑定評価額		8,420,000円		1m ² 当たりの価格		16,200円/m ²				
1 基本的事項										
(1)価格時点		平成29年7月1日	(4)鑑定評価日	平成29年7月10日		(6)路線価	[平成29年1月]路線価又は倍率	円/m ²		
(2)実地調査日		平成29年7月4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) 土砂災害警戒区域		
(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標準的画地の形狀等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500m ² 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、8m県道	交通 施設	明智駅 北東 6.1km	法令 規制	(都)(60,200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は八百津町南西部に位置し、美濃加茂市駅北地区の商業地へのアクセスも概ね良好であり、八百津町内においては相対的に見て安定的に推移しており、今後も同様の傾向が続くものと予測される。								
(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 形状			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,200円/m ²						0.0	
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						0.0	
	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	同一需給圏は近隣市町の郊外に存し、平野部に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、当町在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代となる。市街地中心部との比較において利便性の面ではやや劣る部分も見受けられるが、居住環境は良好であり、比較的大きめな画地が獲得可能であること等により小学校周辺においては住宅が増加しつつある。土地価格は総額で500万円前後が取引の中心である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示価格としめた	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	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	-								
(9)指定基準地からの検討	公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
	①指定基準地番号 川辺-1	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/m ²)				
(10)対象基準地の検討の年齢	前年指定基準地の価格 21,400円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]	15,800	(7)内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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
	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 16,300円/m ²								
(10)対象基準地の検討の年齢	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		(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	基幹産業が無く、鉄道廃線後徐々に衰退を続けている。旧来からの居住者を中心として人口減少、高齢化の進行が早い。					
	標準地番号 -	公示価格 円/m ²		[地域要因]	一定の需要は存する地域であり、御嵩町とをつなぐトンネルが完成し、更なる需要の高まりが期待される地域である。					
	②変動率 年間 -0.6%	半期間 %		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					