

		基準地番	·号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社	不動産銀	監定北川	事務所	:				
	指	斐川(県)		-1	岐	阜県		岐阜第	, 3	氏	名	不重	助産鑑	差定士	片山	恵津	子				印
鑑足	定評価	額					6	5, 030, 0	000	円 1	m³当	たりの	の価村	各						24, 100 F	∄∕mื
1	基本區	的事項	П																		
(1)	価格明	寺点	4	和 元年	三 7月 1	l 日	(4)鑑5	定評価	日		令和	元年	F 7月	12日	路	平成 3 各線価 3		` . T		1. 1 f	円/m [*] ±
(2)	実地記	周査日	令	和 元年	6月 24	4日	(5) 価格	各の種	類		正常	価格			線。		種別	-		1.1	<u> </u>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				1											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		揖斐郡拮	揖斐川	丁三輪=	字分島	91番	1 1 2	外					②地積 (m ³)	ŧ (250)	93	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周:	辺の土	地の利	用の	⑥接面	 道路	め状:		⑦供給 処理施 設状況		を な交通 の状況		との		(都)準住居 (60, 200)	
		1.2:1	住宅 W 2				模一般 農地も 地域			南東4.	4m町	了道		水道	揖斐 2.3km				(~	の他) (60, 176))
(2)	①範	i.囲	東	25 m、 Ē	西 10	00 m,	南	10 m	າ、北	; 5	50 m	2	標準的	的使用	低層住名	宅地					
近隣	3標	準的画地の語	杉状等	間口	約	18.0	m,	奥行	約	14.	0 r	n,	規模	į	250	m²程原	隻、	形状	長方形	10000000000000000000000000000000000000	
地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	?V)			往		表準方位 4 m町道		4.	交通	五 揖斐	駅 方 2.3k	m	ž	去令	(都)	準住居(60	, 176)
							路	<u> </u>				施設		, ,		ŧ	見制				
			揖斐川町	- け役場に るものと	近い、	一般住	宅、農	基地等 加等力	が混在	Eする住	宅地	域で、	現場	犬を維持	しつつ打	作移する	ると予	測する	5。地	価は下落	傾向で
(3) {		使用の判定			17 (尺) 9	<u>~ം</u>							(4) 対象基	進地の	方位					+2.0
		価の手法		」。 例比較法	ŧ H	進価格	,			24, 10)() P	¶∕m ⁱ		個別的	. –						
	の適用		収益還			益価格	-					 9∕mi̇́									
			原価法		積	算価格	ř				P		î								
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	P	9/m	î								
(6) ī	市場の	特性	転入者に描え	はほとん	どない る。取	。揖斐 引の中	川町内	可では利 ころ価格	刊便性 各帯に	ヒが比較 ヒ見出し	的良	好な均	也域で	ごあるが	、人口》	咸少、阝	\$齢化	の進展	子等も	で、圏外 あり、取 円程度、	引は低
į	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	格は周i 経済合理	各の水準 辺類似地 理性に見 及び指定	域内の 合った	事例を 共同住	·採用し 宅を想	ノて試算 見定する	算して ること	「おり、 : は困難	信頼であ	性が高 るため	事い。 め、収	自用目 又益還元	的でのE 法は非道	生等を重 取引がえ 適用とし	重視す 大半で した。	る住宅 、賃賃 本件に	三地域資需要は、比	である。! はほとん 準価格を!	比準価 どなく、 採用し、
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	準地 揖斐	■ 標準 5		時 点 修 正		票準化 甫正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路交通環境	. 0	.0 地域要因	街路 交通 環境	+5. 0 +1. 4 -5. 0
を	t	公示価格	24, 400	円/m	_ -	99. 2 100	- -	100] [-	100 101.1		02. 0]]	24,	200		画地 行政 その他	. 0	. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号 也田(県) –		時 点修 正	-	票準化	[地域要 因の比 蛟	要	別的 因の :較		対象基準 の比準個 (円/r	格 内		街路 交通 環境	. 0	1.0 地域要 1.0 因	街路 交通 環境	+1. 2 -0. 8 +16. 0
华地	討	前年指定基		価格 円/m		97. 2 100	- -	100] [100 116. 5]		02.0]	24,	100	Œ -	画地 行政 その他	. 0	0.0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	一代表標準標準地番号 公示価格	●新規格 が共通地 場合の検 単地	24, 点(代表 討 標準地	<u>t</u>	也等と同 - 円/n	ทั	③ 価格形成要因の変動状況	:] [地均 ;	设的要区 或要因] 引的要区	:	地域要	でおり	図、高齢)、地価 に目立っ 図に変動	た変動に	果平均を関向にあ	を上回ある。	ってレ	· る。:	不動産需	要は低
		②変動率	年間	-1. 2 %	半年間	1	%	1	1												

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 16日 提出

令和 兀士 1/1 1/2 | 揖斐川 (県) - 2 | **宅地-1**

		基準地番				所属分科会名 業者名 前田不動					日不動産鑑定合同会社				2/11 ()			8-8 1				
	指	斐川(県)		- 2	岐	阜県		岐阜第	3	Е	氏名	不重	力産鑑	定士	前日	H	和彦				印	
鑑定	2評価	額					1	, 790, 0	000 F	3	1 ㎡当	iたり(の価格	<u> </u>						5, 4	60 円/㎡	
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点	令	和 元年	7月 1	. 目	(4)鑑5	定評価	目		令和	元年	三 7月	12日	(6) 路		成 31年 線 価又は				円/㎡	
(2)	実地詞	周査日	令表	和 元年	6月 25	日	(5) 価村	各の種類	類		正常	価格			線価		帝職又ia 倍率種!				1.0 倍	
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価											旧平性	ניני				
		評価額の決定			<u> </u>	<u></u>																
(1) 基		在及び地番ュ 住居表示」等		揖斐郡排	揖斐川■	丁西津泊	及字西	武良7	0 4番	¥					②地 (㎡		(327	9%	5令_	上の規制等	
基準地	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i				⑦供給 処理施 設状況	_		¢交通施)状況	設との	(7	「都の他	3計外」	
		1:1.2	住宅 W 2			して	模住宅 、農地 成住宅	を中心 もみら 地域	とれ	南東道	3.2m [⊞]	丁道、 背	首面 5	水道	揖斐 13km						害警戒区域	
(2)	①範	囲	東 150 m、西 100 m				南	100 m	、北	1	100 m ②標準			使用	低層包	主宅:	地					
近隣地域	3標	準的画地の形	杉状等	間口		17.0	m,	約		20.0 m.		規模		350 I		㎡程度、	形状	ほぼ	長方	形		
地 域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			往		準方位 m町i		3.	交通	揖斐 北西	駅 方 131	km		法令	土砂		計外」 『警戒区域	
			事項	i 1 1				路	ξ.				施設	1	,,,			規制				
	⑤ 地 将		住民の語は外部	- 高齢化が 要因に反	進む山応する	間 の農	 村集落 :く下落	客で自然 客を続け	大動態	主体の 予測す	 D人口 hる。	減少が	ぶ続き	、共同]体維持	寺の[困難性が	高まる	と予測	する	。地価形成	
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	 它地									(4)	対象基	準地σ)	方位				0. 0	
(5) 銷	監定評	 [[] 価の手法	取引事例比較法			比準価格				5, 4	60 F		2	個別的	要因							
0	の適用					収益価格					F		2									
						積算価格 積算価格				/												
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	F	¶∕mื	•									
(6) ਜ	市場の	特性	強い。月	合圏は、 民間の有 幾能は失	効需要	に基づ	うく 不重	加産取引	は極	めて生	<i>>なく</i>	、相約	売契機	の資産	久瀬村 処分・	すのご買い	エリアが ハ受けが	歴史的認めら	に地域れる程	形成 度。	の一体性が薄弱な需要	
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	市場の特要因比較格をもっ	炎の精度	向上に	努め、	地域美	₹態相応	この社	会的多	 った。 ぞ当性	町内: が認め	3 事例 かられ	Iによる る価格	比準道が求め	過程 [*]	では、公 れたと判	的評価	等の各 。以上	 種先 によ	例も参考にり、比準価	
(8) 公示価格を	見価格	① □代表標標準地番号	準地	標準 ¹ 	也 ②)時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 因の比 竣	要	別的 因の :較		対象基準 D規準値 (円/I	基地 価格 m ⁱ)	⑦ 内訳	準 化 補 環	路 通 環境	地域要医		街路 交通 環境	
を <i>†</i>	11.1	公示価格		円/m	i [100	_] [100	[100	[00						ī地 f政)他			行政の他	
(9) 指定基準地	00.00	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		票準化	_	域要 の比	要	別的 (因の に較		対象基準 の比準値 (円/)	哲格	⑦ 内訳	準 化	ß 通 環境	地域要医		街路 交通 環境	
準力	矣 讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ſ	100	_] [100		100	[]	1					ī地 ī政)他			行政の他	
(10) 対 st	手声らの	①─1対象基準 継続 前年標準価	──新規 格	5,	620 円 ⁄			③		战的要[因]	久瀬 ^均 減、 ^世	地区の世帯数	人口は (は約 1	直近15%	年 。 載と7	で2. 6 なってV	%の減 'る。	少。1	0年	で約30%	
	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の検	点(代表 討 □標準均		也等と同 -	司一地	価格形成要因 変動状況		要因]							要因変動	も静態	的であ	る。		
前が),	公示価格	1				円/㎡ の 「個別的姿色」 個別的				り要因 	に変動]はなV 	,°								

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

		44.94.1.			10.1					NI		Lat. IS	A 11.		et . I . II			斐川 ((県)	_	3	宅均	也-1	
		基準地番	·号 ————		提出	先	肑	属分科	会名	業者	名			不動産銀	監定北	川특	事務所							
	揖	計斐川(県)		- 3	岐阜	具県		岐阜第	3	氏名	名	不動	産鑑	定士	片	Ц	恵津子						印	
	評価						3	8, 560, 0	00 円	1 r	m³当	たりσ)価格	\$						16	, 100	円/	∕ m [*]	
1	基本的	的事項													(0)									
(1)	価格問	寺点	4	介和 元年	三7月 1	日 (4)鑑:	定評価日	3		令和	元年	7月	12日	(6) B 線		P成 31年 線価又は				1. 0		∕ m [*]	
(2)	実地記	凋査日	令	和 元年	6月 24	日 (5) 価	格の種類	頁	I	E常信	西格			価		倍率種類	引						
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評价	西																		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																				
(1)		f在及び地番s		揖斐郡拮	量斐川町	「房島字	東屋	敷86	1番						②地		, 2	221	9法令上の規制					
基準地		住居表示」等		O TIL III G	TE \E	@ 	101	III O TII	по б	014 —	·>← □₽	اد داد ه	_ [⊕ μι 4 Α	(m ^t		(L >= 1+:	=====	,	(都)				
地	③形	沃	(4) 敷地	の利用の)垷况	5周2 状況	立の土	地の利	用のし)接面:	迫路	の状況		⑦供給 処理施	_		な交通施 の状況	他政との (70,						
									-	÷	m-c>4	-n=' /nd	عدد	設状況						(その		(۵)		
		台形 1.2:1	住宅 W2			農家信宅地域		主体の	住	可5.5m	川坦	、四側	追	水道 下水	揖斐 3.3km	n					(70, 33	(0)		
(2)	①範	通	東 2	00 m. Ē	雪 20	0 m. j	有	200 m	、北	100	0 m	②標	票準的	勺使用	:地									
近隣	3標	準的画地の飛	形状等	間口	約	n,	奥行	約				規模		22	20	m²程度、	形物	犬 長	長方形					
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(1)			街		方位 町道	北、	5.	交通	揖斐	駅 方 3.:	01		法令	ì	(都	(70,	330)		
			事項					路	.				施設	1	<i>)</i>] 3	OKIII		規制	1					
	⑤地	!域要因の		うの農家	集落地	域で地域	或要因		i !	はなく	く、耳			1	静熊的	りに	推移して		1	- 予測	する。	地位	価は	
(0) E	将	来予測	下落傾向	句で推移													方位						+1. 0	
		使用の判定	低層住?		比準価格									対象基 個別的		,	角地						+1.0	
	監定評)適用	[[] 価の手法]		例比較法] / m²	-				台形						0.0	
			収益還	元法		収益価格				/	円/m [*]													
			原価法	算価格	L 7 /1	T+ <i>b</i> 7] / m²														
(O) -	-18-6	4+14	開発法	(A DEL) 1 HD		発法に			. m⇒ <i>lele</i>] / m²	7	表 要 *	2.116-6	3 Ld.	+ + L >	/m	, s _ L _ S		ाज है।	۸.	on ++-+	
(0) П	1场())特性	入者はに	まとんど	ない。	旧来か	らの身	ミ落地域	めにあ	って丿	人口海	戓少、	高齢	化の進	展等も	うあ	を有する り、選好 00万円	性は弱	渇い。	取引	は低記	問に打	性移	
(7\≡-	+ 答 /=	地の画数	山洲田	タは国コ	未呈 \L ↑↑↑ +	kt th o	声/引き	、松田)	ナシン 答	状況であるが、土地のみで3				(古)、	15月1月	L+4	の北滩ナ	.1七/盃)	- /III +/σ	, J.S.VH	ウナ1	17	≻ l.	
	検証	i格の調整 E及び鑑定	が一般的	合は同辺 内と認め ナスト	類似地	明己使用	事例で 用目的	がでの取り	ス 引が支 カサ澤三	配的で	わり、 である 出済日	る。賃	貨需	高い。 要はほ	以がると	当合いない	の水準を く、経済 な比準価	1年に	生に見る	かけ	た賃賃	は田外	建物	
理	曲	の決定の	基準地。	との検討	を踏ま	え、鑑	定評値	面額を上	:記のと	おりき	央定し	した。	//_0	本口は	、大山	THI	なれキ門	111 Z 1	木/11 し	√ 1π	:+->U/	₹ ∪1	IH AC	
(8)	目補	① □代表標	摩準地	標準地	- -	時 点		票準化	④地		5個2			対象基準 D規準価	地版	7)	標街	路	0.0	地域	街路		-2.5	
示法	走 格	標準地番号	揖斐	JII –		修正	1	甫正	較	の比	要l 比	因の 較		ッ 妮 華℡ (円/r		⑦ 内 訳	16	通 境	0.0	域要因	交通環境		-2. 7 -19. 0	
公示価格を	-		丹文	/ ' '	_									(11)	,			i地	0.0		行政		0.0	
Z 1.	Ξ	公示価格	18,000	円/m	_	98. 9	_ _	100]	10			2.0]		16,	100		行 その	政	0.0		その作	也	0.0	
(9)		① 指定基準				時 点		票準化	4)地域		5個		⊕ ‡	対象基準	E th			iB iB	0.0	抽	街路	么	-1.6	
指定な)\			`		修正		東平10 甫正	因の			因の		り比準値	「核 (⑦ 内	淮	通	0.0	域要因	交道		+0.6	
指定基準地) •	Ϋ́	也田(県) –	1				較		比	較		(円/r		訳	T	境	0.0	因	環境		-76. 0	
地言	尺 寸	前年指定基	と 基準地の	価格]	97. 2]	100	10	00	[102	2.0]					<u> </u>	ī地 ·政	0.0		行政その任		0.0	
			28, 300	円/m	ıื้ –	100	[_	100]	[174	1.2]	10	00		16,	100		その		0.0		(0)	_	0.0	
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 ──新規						[一般的	要因		人口減米して		、高齢 地価	化率に	は県を個	平均を上 向にある	回って	ている	。不	動産制	需要/	は低	
(10) 対 を	ξĠ	前年標準価格			600 円ノ	′mื		3			~		,,,,	(>C M	100 11	1120	J. 11 C U J D	0						
象技	票の	①-2基準地点	が共通地	点(代表	長標準地	等と同	一地	価変動	[地域要	[因]	坩	也域要	因に	目立っ	た変重	力は	認められ	ない。						
準備地	養 検	点)である場		討 標準均	<u>t</u>			成況																
(10) 全様性の前	手 い	標準地番号				標準地等と同一地 格形状況 - - -				で 個別的要因] 個別的要因に変動				はない	١.									
		公示価格		0.004	円/㎡ の 「IIII がIII					削的要因」 値別的要因に変				- 4-74	2- 1	,								
1		②変動率	年間	-3. 0 %	半年間	l	%																	

別記様式第6

鑑定評価書(令和 元年地価調査)

令和 元年 7月 16日 提出 #長悲||| (|目)

							挕受川 (県)	- 4	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタン	/ト株式会社			
揖斐川(県)	- 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司]		印

鑑定評価額 2,730,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,600 円/m^{*} 1 基本的事項 円/m² 「平成 31年 1月] (1) 価格時点 令和 元年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 元年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 1.2 倍 (2) 実地調査日 令和 元年 6月 24日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 揖斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂2426番1 ②地積 235 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 都計外 ③形状 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 西4.5m町道 住宅、小規模営業所 で集落が形成された 住宅地域 住宅 W2 水道 谷汲口 1.2:1 下水 5km 0 m、南 ②標準的使用 低層住宅地 ①範囲 東 50 m、西 100 m、北 $100 \, m$ 17.0 m, ③標準的画地の形状等 間口 約 奥行 約 15.0 m, 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 基準方位北、4. 地 特にない 都計外 谷汲口駅 南西方 5km 特記 ④ 地域的特性 徘 交通 法令 5m町道 土砂災害警戒区域 事項 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 当該地域は山間の旧来からの住宅地域であり、将来的にも地域要因の大きな変動はないものと思われる。人口減少の影響から地価は当面下落基調にて推移すると予測する。 方位 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² 11,600 の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 円/m² 原価法 看質価格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は旧谷汲村を中心とする町内及び周辺市町における山間部の農家集落を含む一帯である。主な需要者は当該地域 に地縁を有する個人が中心と推定され、圏外からの転入者は少ない。周辺地域では人口減少、高齢化が進んできている影響 もあって不動産市場では住宅地需要は低迷している。稀に見られる不動産取引も特殊事情が介在したものが多く、中心とな る価格帯を判断することは困難となってきている。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域は山間部の旧来からの住宅地域であり、周辺市場で稀にみられる取引は自用目的のものに限られる。当該地域での賃貸需要は乏しく賃貸市場が成熟していないため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、周辺基準地の地価動向も考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。 評価額の決定の ⑥対象基準地 ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 待路 待路 標準化補 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交诵 補正 **交通** 較 比較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ②時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^{*} 100 100 その他 揖斐川町の総人口は大きく減少してきており、高齢化率も高い水 準にあって土地需要は低迷してきている。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 11,900 円/m² @ 個格形成 で動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討

[地域要因]

[個別的要因]

成要因(

ത

%

地域要因に特に目立った変動は認められず、静態的に推移してい

個別的要因に変動はない。

(代表標準地等と同一地

⊞/m^²

標準地

-2.5% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

公示価格

②変動率 年間 -2.9% 半年間

円/m^²

							14文/11(外)	U	-626 1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合	同会社			
揖斐川(県)	- 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	前田	和彦		印

	1	- (7)(7		Ü	火十八		*X+7/1	0	2011	1 25	9J /===. \$IIIL /		ם נים	4 18/2			FI	
	:評価					4	2, 640, 0	00 円	1 m² ≝	当たりの	の価格					5, 030	円/㎡	
1 ;	基本的	的事項	I						I									
(1) {	西格田	寺点	令	和 元年 7月	1日	(4) 鑑	定評価日	3	令和	和 元年	F 7月	12日	(6) 路 線	[平成 31年 路線価又に		1. 1	円/㎡ 倍	
(2) 3	実地記	周査日	令君	和 元年 6月	25日	(5) 価	格の種類	頁	正常	価格			備	倍率種	別			
(3)	監定言	平価の条件	更地と	こしての鑑定	≧評価													
2 1	濫定	評価額の決定	の理由の															
		f在及び地番s 住居表示」		揖斐郡揖斐	川町春日	六合字	下ケ流!	915番	1				②地 (㎡)		525	9法令上の	規制等	
基準地	_			の利用の用 :		ነገ ለ ተ	ᆅᇫᆅ	#	.÷ '+ c	ᇥᄼᄔ	;n (*	7./# 4A		,	=n.l. o	「都計タ	<u></u>	
地	3形	行	4) 叛地(の利用の現	大 5周 状況		:地の利	HO 6	接面道記	合の状	<u>ل</u>	D供給 D理施 B状況	<u> </u>	要な交通施 近の状況	設との	(その他)		
-		不整形 1:1	住宅 W 2		農家 が見 落地	られる	旧来住	七 '-	西3.8m ^p	丁道		k道 F水	揖斐 8.2km			_ (で V 71世)		
(2)	①範	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	東	50 m、西	70 m,	壶	50 m	-IV	70 m	<u> </u>	抽准价	体田	低層住	- 1-2+ Lilh				
		:四 準的画地の 		間口約	18. 0		奥行		22. 0					 0 ㎡程度、	形件	ほぼ整形		
近隣地域	_			特にない	10.0	111,		基準	3		TO 46 B				「都計外」			
域	<u>(4)</u> म्	!域的特性	特記				街	8 m [‡]	丁道		交通		方 8.2	2km	法令	土砂災害警		
			事項	1 1 1 1			路				施設				規制			
		!域要因の !来予測		- 農村集落で少 客が続くとう		とを伴っ	った人口	減少にす	事止めを	かける	るのは	難しく	、衰退	する地域を	上会経済	に相応の要因変	を動で地	
(3) 最		使用の判定	llmt -> 1 11	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1/4 / 4/0						(4):	対象其	準地の	方位			0.0	
		価の手法	取り車が	列比較法	比準価枠	友		F	, 030	- 4	固別的	. –						
	適用		収益環		収益価権					<u> / </u> 円/m								
			原価法	.0,2	積算価材				_	m 円/mi								
			開発法		開発法に					円/m	_							
(6) 市	ī場の)特性	落が散れ	合圏は、揖勢 Eしているだ としており、	こめ、少言	产高齢化	ヒを伴う	人口減少	客地域と >で地域	判定3	ナる。;	行政面 持が容	あどで	 い状況にあ	也域一体 らる。不	性が強い春日均 動産市場も閑間	也区は集 対な状態	
· 評	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	した事例	列比較法に 列を含む町内 面額を比準値	引3事例に	ニ基づく	く試算結	i果は、均	也域実態	 が、 は 相応の	関散なりの客観	取引で 的妥当	市場実 性が認	態の把握が ぬられるも	*困難な oのと判	中、同一集落内 断する。したが	ママ生起 いって、	
(8) 規準とした	見 価 ・格	① □代表標標準地番号	標準地	標準地	②時 点 修 正		標準化補正	④地域 因の 較	比	固別的 要因の 比較	0	象基準 規準値 (円/I	格	ひ 準 内 化 尺 補 現	i路 E通 環境	地 街路域 要 環切	<u> </u>	
	=	公示価格		円/mi	100	_] [100	100	_ [_	100]				回地	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 補正	④地域 因のJ 較	比 星	固別的 要因の 比較	0	象基準 比準値 (円/r	格	グ 準 内 化 形 補 現	ī路 逐通 環境	地 域 要 因 環 環	<u> </u>	
準 秧 討	†	前年指定基	基準地の 値	価格 円╱㎡	100	_] [-	100	100	_ [_	100]			-	回地	その他		
(10) 対 年	Ξò	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ı	(m) (3)										. 3%減、12 の減少率を示し			
対象基準地の前年標準価格等が	原検討	①-2基準地z 点)である [±] □代表標準	地が共通地点(代表標準地等と同る場合の検討								近傍の上ケ流地区で地産の茶と組み合わせた観光振興は軌道に乗 りつつあるが、経済効果は限定的。					九道に乗		
の等前が	F	標準地番号	夂			- ກຳ	因の	[個別的要因] 個別的要因に変動					はない	\ ₀				

		基準地番	-			提出先 所属分科会名		会名	業者名 株式会社不動 氏名 不動産鑑定力					土不動産鑑定北川事務所								
	挂	斐川(県)	5	5-1	岐	阜県		岐阜第	3	氏	:名	不動	産鑑	定士	片山	1	恵津子					印
鑑別	定評価	額					21	1, 900, 0	00 F] 1	m³当	たりの	D価格	3						30	,300 F	∃∕m [°]
1	基本區	的事項	П																			
(1)	価格明	寺点	令	和 元年	5 7月 1	l日	(4)鑑:	定評価日	3		令和	元年	7月	12日	路		成 31年 (価又は					¶∕m [*]
(2)	実地記	周査日	令和	和 元年	6月 24	1日	(5) 価	格の種类	頁		正常(西格			線価		に回るは、				1.1 倍	i
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											III — II = 7.					
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																		
(1) 基	0.0	在及び地番s 住居表示」等		揖斐郡排	量斐川町	丁極楽₹	宇字松	原11:	8番3	3					②地和 (㎡)		7	24)	9法令	う上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況			交通施詞 状況	没との			部)準住原 60,200) 他)	
		1.2:1	店舗 S 2				が混在	所と公言する路		北東1- 道	4.5m	国道、行		水道 下水	揖斐 2.7km						70, 200)	
(2)	①範	进	東 10	00 m、2	5 10	00 m.	南	40 m	、北		50 m	2相	票準的	使用	低層店	舗住	押住宅	地				
近隣地域	3標	準的画地の無	杉状等	間口:		30.0	m,	奥行 約					規模		750		m²程度、 形物		長方形			
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	4. 5	m国:	道	交通	揖斐 北方	駅 2.7km			法令	(者	鄒) 準	住居(60,	, 200)
			事項	 				路					施設					規制	! ! ! ! !			
		域要因の 来予測	幹線道路する。	各沿いの	需要は	減退	してお	り、髪	繁華性	には低	:下傾向	にある	。地	価は下	落傾向	で推	能移す	るものと	:予測			
(3)	最有效	使用の判定	低層店舗	前併用住	宅地									対象基	. –	=	二方路					+4.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格				30, 80	00 F]/m²		個別的	要因							
(の適用		収益還元法 収益価格							11, 10	00 F]/mੈ										
			原価法 積算価格				価格 /					/ 円/m [*]										
			開発法	開発法による価格				/]/mੈ												
(6) ī	市場の	特性	同一需約 が中心で ての相対 格帯を見	である。 対的地位	後継者 は低下	不足や 傾向に	商圏 <i>)</i> ある。	し口の減 売買需	地域 少、 要は	を中心 高齢化 減退し	に商(、郊 ^タ てお	主混在 外型大 り、画	E地域 大型商 可地規	も含む 業施設 模や個	。需要 等への 別の事	者は 顧客 情等	、地縁性 流出、 様々で	を有す 分散化 あるた	る () () () () () () () () () (国人事 こより 対引の	業者及で 、商業均 中心とな	が法人 也とし なる価
į	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	く、収益したもの	益価格の ひと判断	精度は する。	相対的 本件は	宅を中心とする地域で、 対的に劣る。比準価格は、 件は、市場性を反映し、 上記のとおり決定した。				は周辺市町の事例も採用			も採用して試算し			算したが、同一需給)地位	を適切に	こ反映
(8)	на /	①■代表標	準地	標準地	也 ②	時 点	3 ‡	票準化	4)#	地域要	⑤個			才象基準	地	人	票 街	路	0.0	地	街路	-2.0
公示価格を	規価準格	標準地番号	岐阜大	野 5-	1	修正	1	補正	巨	団の比	要比	因の 較		D規準値 (円/r	P	村	交量	通境	0.0	域要因	交通 環境	-2. 8 +24. 0
格を	した	Λ = /π+h				00.1	7	100	-							ä	Ĕ 画	地	0.0		行政	+5.3
. ے	,	公示価格	36, 800	円/mi	.	98. 1	- -	100		100 24. 4]		4.0] 00		30,	200		行 その	政 他	0.0		その他	0.0
(9) 指:	か	① 指定基準	地番号		2	時点修正	l	漂準化 補正	_	域要 の比		別的 因の		対象基準)比準値		標準	票 街 ^生 夲	路通		地域要因	街路 交通	
指定基準地	ら の 倫			-			1	m III	較		比			(円/1		標準化補工		년 境 地		要因	環境 行政	
地;	計	前年指定基	基準地の個	画格 円/m ⁱ	100	.] [-	100		100_	[]	00					_ 111	政			その他		
		①-1対象基準	<u>準</u> 地の検討						[一般	的要因						おり		-	持ち	直し	ている。	商業
(10) 対象基準地の前	年標準価と	■継続 」新規 前年標準価格 31,300円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同− 点)である場合の検討 □ 代表標準地 □標準地					可一地	形状成況	[地域	要因]	ł		医因に	争は厳		は認	ぷめられ	ないが	、雇	[客流	出傾向に	は続い
の前	等 か	標準地番号公示価格				- B 円/㎡ の [個			[個別	個別的要因] 個別的要因に変動				はない	D							