

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月20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	株式会社ライン不動産鑑定所													
八百津（県）-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄		印											
鑑定評価額		4,150,000 円		1m ² 当たりの価格		19,300 円/m ²												
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和3年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和3年7月13日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ²									
(2) 実地調査日		令和3年6月28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()									
	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		⑧主要な交通施設との接近の状況									
	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30m、西30m、南60m、北145m		②標準的使用 戸建住宅地															
	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 特記特記		街基準方位：北、6m町道		交通 明智駅北東8.3km		法令 (都)(70,200)											
	⑤地域要因の将来予測		八百津町中心市街地に形成される既成の住宅地で固定的、安定的であってやや地縁性が強い。町内にあっては人口の減少傾向が継続しており、新型コロナの影響もあって地価は下落傾向で推移するものと予測する。															
(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 19,300 円/m ²																		
									(6) 市場の特性		同一需給圏は八百津地区内のみならず野上、和知、伊岐津志等郊外を含む住宅地域全般。需要者の中心は町内、可児市、美濃加茂市等の事業所に勤務する労働者。八百津中心地区に形成される既存の住宅地である。町外からの人的流入はまれでやや地縁的選好性も認められる。土地供給は散発的で土地の需要も弱い。需要の中心となる価格帯は概ね300万円~400万円程度であり、新築建売住宅の販売は見られない。							
									(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。また、収益還元法については、地域内には共同住宅等の収益建物の立地は見られず、賃貸市場は未熟成で、更には需要者は自用目的での取引が中心であることから収益不動産建設を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■標準地 標準地番号 八百津 -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対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +0.5								
	公示価格 14,500 円/m ²		[98.4] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [71.6]	[100] / 100	19,300		交通 0.0	交通 -6.3								
(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	環境 0.0	環境 -24.0								
	前年指定基準地の価格 20,500 円/m ²		[99.0] / 100	[100] / [101.0]	[100] / [104.4]	[100] / 100	19,200		画地 +3.0	行政 0.0								
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,100 円/m ²		(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的な要因]		過去5年間の人口減少率は6.8%と高水準にあり、美濃加茂市近接地区は比較的安定するも、中心部の空洞化が懸念される。												
	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 -			[地域要因]		中心市街地に形成される既存の住宅地で熟成、安定しており地域要因の変動はない。												
	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 -4.0%	半年間 %																

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月20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	株式会社ライン不動産鑑定所														
八百津（県）	-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印												
鑑定評価額	4,880,000 円			1 m ² 当たりの価格			15,400 円/m ²												
1 基本的事項																			
(1) 価格時点		令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月13日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	〔令和3年1月〕 1.1倍		円/m ²										
(2) 実地調査日		令和3年6月28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																	
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) (その他)												
	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													
(2) 近隣地域	①範囲	東45m、西135m、南150m、北35m	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	300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記 事項	街路	基準方位：北、5m町道	交通	明智駅北東4.8km	法令	(都)(60,200) 規制											
	⑤地域要因の将来予測	八百津町西部にあって和知小学校を中心に形成される住宅地でほぼ安定している。しかしながら町内にあっては人口の減少傾向が継続しており、新型コロナの影響もあって地価は下落傾向で推移するものと予測する。																	
(3) 最有効使用的判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,400 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	同一需給圏は和知地区内のみならず隣接する美濃加茂市牧野、下米田町の一部を含む八百津町郊外の住宅地域全般。需要者の中心は町内、可児市、美濃加茂市等の事業所に勤務する勤労者。和知小学校を中心には新興住宅地である。周辺には小学校、役場出張所、商業施設、医療施設等が立地し交通接近性に恵まれ、町内にあっては比較的土地需要は高い。需要の中心となる価格帯は概ね300万円~400万円程度で新築建売住宅の販売は見られない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しております実証的である。また、収益還元法については、周辺には低層共同住宅の立地が見られるが全般に賃貸市場は未熟成で、更には需要者は自用目的での取引が中心であることから収益不動産建設を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 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 +3.1 交通 -14.1 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0										
	公示価格 16,800 円/m ²	[99.1] 100	[100] [100]	[100] [109.8]	[101.0] 100	15,300													
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.2 交通 +3.1 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0										
	前年指定基準地の価格 20,500 円/m ²	[99.0] 100	[100] [101.0]	[100] [131.5]	[101.0] 100	15,400													
(10) 対象標準価格の検討	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 15,800 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 一般的要因	過去5年間の人口減少率は6.8%と高水準にあり、美濃加茂市近接地区は比較的安定するも、中心部の空洞化が懸念される。																
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因] 公共施設、商業施設への接近性に恵まれた熟成途上の新興住宅地域であり地域要因の変動はない。																
	② 変動率 年間 -2.5% 半年間 %		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月20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	株式会社ライン不動産鑑定所								
八百津（県）	-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	伊藤 正雄	印						
鑑定評価額	7,850,000 円			1 m ² 当たりの価格			15,100 円/m ²						
1 基本的事項													
(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月13日		(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	円/m ²						
(2) 実地調査日	令和3年6月28日	(5) 価格の種類	正常価格			路線価	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()	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)(60,200)		(その他) 土砂災害警戒区域				
	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							
(2)	①範囲	東 80m、西 220m、南 130m、北 100m	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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	500 m 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、8m県道	交通	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	八百津町市街地の南西、木曽川左岸に形成される既存住宅地でほぼ安定している。しかしながら町内にあっては人口の減少傾向が継続しており、新型コロナの影響もあって地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用的判定	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 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	同一需給圏は伊岐津志地区内のみならず野上、和知等、及び可児市兼山地区の一部を含む郊外の住宅地域全般。需要者の中心は町内、可児市、美濃加茂市等の事業所に勤務する労働者。地区内を通過する県道沿いに形成される既存の住宅地である。県道背後に拡がる農地にあっては住宅目的での土地取引が散見されるが近隣地域にあってはまれである。需要の中心となる価格帯は概ね300万円~400万円程度であり、新築建売住宅の販売は見られない。											
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。また、収益還元法については、周辺には共同住宅等収益建物の立地は見られず賃貸市場は未熟成で、更には需要者は自用目的での取引が中心であることから収益不動産建設を想定することは合理性を欠くので同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.0 交通 +2.5 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格 16,800 円/m ²	[99.1] 100	[100] [100]	[100] [111.6]	[100] 100	14,900							
(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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.7 交通 +20.3 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 20,500 円/m ²	[99.0] 100	[100] [101.0]	[100] [133.4]	[100] 100	15,100							
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,400 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 一般的要因	過去5年間の人口減少率は6.8%と高水準にあり、美濃加茂市近接地区は比較的の安定するも、中心部の空洞化が懸念される。										
	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 -		[地域要因] 地域内を通過する県道沿線に形成される、集落地から発展した既存の住宅地で熟成、安定しており地域要因の変動はない。										
	② 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。										