

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
瑞穂（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	瑞穂市穂積字東原2番23外				②地積 (㎡)	189	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		1住居 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 30m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 12.0m、規模 180㎡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、6m市道	交通施設	穂積駅南方750m	法令規制	1住居 (60,200)				
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,800 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	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、価格牽連性が特に強い地域は駅徒歩圏住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町に居住又は勤務する個人層で、圏外からの新規参入者も見られる。当該地域はJR穂積駅及び小学校に近い。市内住宅地の中では人気が高い地域である。また、戸建分譲素地の新規供給は少なく、戸建用地の需給は底堅く推移している。周辺部の中心価格帯は土地で1000～1500万円、新築戸建分譲で2800～3200万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強いJR穂積駅周辺の事例を中心に採用し試算しており、市場の実態を反映している。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 規準とした公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 瑞穂 - 8					67,700		交通	0.0	交通	-7.6	環境	-13.0
(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	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政	0.0	その他	0.0		
(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 67,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 岐阜県内の人口は減少傾向にあるが、瑞穂市の人口は増加傾向を維持している。また、高齢化率も県平均をかなり下回る。								
	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] 交通利便性が優る住宅地域で、名古屋市への通勤圏として潜在的需要が高い。市に拠るJR穂積駅周辺整備事業が進行中である。						
②変動率	年間 +1.2%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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
瑞穂（県） - 2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司

鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	瑞穂市稲里字三ノ町 3 3 4 番 6				②地積 (㎡)	264	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		1 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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、6 m 市道	交通施設	徳積駅南西方 1.4km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 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	同一需給圏は徳積小学校区を中心とした市内住宅地域を含む一帯である。需要者は市内居住者等の一次取得者が中心である。周辺では農地転用による宅地供給が続いてきたが、比較的割安な価格水準から土地需要は堅調に推移してきている。取引の中心価格帯は、土地のみで 1000 万～1200 万円程度、新築戸建住宅で 2500 万～3000 万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。当該基準地の画地規模がやや小さく、事業収支の観点から収益還元法の適用は合理的ではないと判断し、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、市内住宅地の地価動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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
	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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 瑞穂市の総人口は微増傾向にあって高齢化率も県平均に比べて著しく低い。市内の土地取引件数、新設住宅着工戸数は安定している。							
	前年標準価格 54,200 円/㎡			[地域要因] 宅地供給が続いてきており、住宅地域として熟成度が増してきている。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 瑞穂 - 8		公示価格 54,400 円/㎡									
②変動率		年間 +0.4%	半年間 0.0%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社	
瑞穂（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	
鑑定評価額	5,120,000 円		1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21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	瑞穂市森字一町田69番18				②地積 (㎡)	165	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		準都計 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 30 m、北 40 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	穂積駅北西方 5.8 km	法令規制	準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外に造成された低層住宅地域として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持する、と予測する。瑞穂市の中心市街地から離れている近隣地域周辺の需要は低迷している。地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		31,000 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	同一需給圏は瑞穂市の北西部郊外に位置する住宅地域。需要者の中心は瑞穂市又はその周辺市町に勤務する一次取得者層である。市内の住宅地域のうち、穂積駅を中心とする瑞穂市東部市街地内の住宅地域は利便性が高く、需要は堅調に推移している。一方、中心市街地から離れている北西部郊外は利便性が劣る。また、田園が広がり、市街化が進んでいない地域も多いため需要は弱い。中心価格帯は、土地は600万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、取引事例を基礎とする基準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、周辺は共同住宅が少なく、賃貸市場は未だ成熟していない。また、対象基準地は規模が小さく、共同住宅の想定が困難である。従って、収益価格は試算せず、他の標準地との検討を踏まえ、基準価格をもって鑑定評価額を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	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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	標準地番号 瑞穂 - 5	公示価格 39,200 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 126.7 ]	[ 100 ] / 100	30,800	交通	0.0	環境	+27.0			
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0		
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		交通	0.0	環境	+27.0			
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 31,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増傾向で推移している。高齢化率は緩やかに上昇しているが、岐阜県下では最も低い水準にある。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 郊外の低層住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。								
	②変動率		年間 -1.3 %	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	株式会社OKB信用保証
瑞穂（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	瑞穂市馬場光町3丁目102番1外				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)					
	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 30 m、南 70 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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、6 m 市道	交通	徳積駅北西方 1.8km	法令	1低専(50,80)
	⑤地域要因の将来予測	岐阜市へのアクセスが比較的良好であり需要は安定している。地価は横ばいで推移すると予測する。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	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	同一需給圏の範囲は瑞穂市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは馬場地区や生津地区等の住宅地域。需要者は市内に居住又は勤務する30～40歳代の一次取得者層である。市中心部からやや距離があるものの岐阜市方面へのアクセスや居住環境も比較的良好な住宅地域であり相応の需要を維持している。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で1,000万円前後、新築戸建住宅は2,500万～3,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域であり共同住宅も散見されるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性等が重視される。本件は類似地域内の取引を中心に査定しており比準価格の説得性が高い。対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 規準とした価格	① 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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 瑞穂 - 8	公示価格 54,400 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 105.0 ]	[ 100 / 100 ]		51,800	交通		0.0	交通	+0.8	
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / ]	[ / 100 ]			画地	0.0		行政	+3.1		
(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	[一般的要因] 県全体の動向と異なり当市の人口は微増、高齢化率も県平均よりかなり低い。土地取引件数は安定し建築着工件数は前年より増加傾向。												
	前年標準価格 51,900 円/㎡	[地域要因] 特段地域要因の変動は認められない。												
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
瑞穂（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江
鑑定評価額	7,880,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	瑞穂市別府字井場一ノ町1405番4				②地積 (㎡)	150	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		1住居 (60,200)  (その他) (60,196)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 30m、北 70m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模 150㎡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、4.9m市道	交通施設	穂積駅北西方 1.2km	法令規制	1住居 (60,196)			
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 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	同一需給圏の範囲は瑞穂市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市内中心部寄りの別府地区や只越地区等の住宅地域。需要者は市内に居住又は勤務する30～40歳代の一次取得者層である。中心部寄りであるが農地や空地が残ることからミニ開発による住宅の建築も増え、一定の需要も見られることから需給は比較的安定している。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で1,000万円前後、新築戸建住宅は2,500万～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域であり共同住宅も散見されるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分で居住の快適性等が重視される。別府地区内の取引を中心に査定しており比準価格の説得性が高い。対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.4
	標準地番号 瑞穂 - 8					52,400		交通	0.0	交通	-1.6	環境
(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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通		交通		環境
(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] 県全体の動向と異なり当市の人口は微増、高齢化率も県平均よりかなり低い。土地取引件数は安定し建築着工件数は前年より増加傾向。								
	前年標準価格 52,500 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号 円/㎡		② 変動率		年間 0.0%	半年間 %							

鑑定評価書（令和5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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 瑞穂（県）5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 77,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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) 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 対象基準地の前年標準価格等.

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	
瑞穂（県）9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司

鑑定評価額	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	瑞穂市牛牧字中尾711番1外				②地積 (㎡)	1,638	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		工業 (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 200m、南 200m、北 200m				②標準的使用	工場地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	徳積駅南西方 2.7km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は工場のほか住宅なども混在する工業地域で、農地の転用による工場進出なども少なく、将来的に大きな変動はないものと思われる。当面の地価は弱含み基調で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		31,000 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	同一需給圏は岐阜・西濃圏域等の工場適地を含む広いエリアであり、主な需要者は倉庫・工場として自用目的の地元企業等である。新型コロナウイルス感染症の影響で悪化した企業収益は回復傾向にあるが、物価高・資源高が中小企業の業績に大きな影響を及ぼしており、中小工場への需要は弱含み傾向にある。また工業地取引はその規模などによっても成約価格の水準に乖離が見られ、中心となる価格帯を把握することは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工場では自社使用が殆どであり、賃貸市場における工場用途のものはほとんど見られないため、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、地価公示標準地との比較検討も踏まえ、更にマクロ的に西濃圏域の工業地全般の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規準とした価格	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/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.7
	標準地番号	瑞穂 9-1	[ 99.7 ]	100	100	[ 100 ]	31,100		交通	0.0	交通	-0.2	環境	+8.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	[ 100 ]	100	100	[ 100 ]		⑦内訳	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ 100 ]	100	100	[ 100 ]			その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響から持ち直してきているが、物価高・資源高などの影響が出てきている。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,200 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/㎡		[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間	-0.6%	半年間	%									