

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所	
海津（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美	
鑑定評価額	4,910,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	海津市南濃町田鶴字西之川708番22				②地積 (㎡)	184	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)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 100m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 15.0m、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、5m市道	交通施設	美濃松山駅北東方300m	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、大きな変動はない。人口減少を背景に、地価は下落傾向にて推移するものと予測する。															
(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 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		26,700 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	同一需給圏は海津市内全域である。主たる需要者は市内及び周辺市町に居住、就労する個人である。当地域は昭和40年代頃から開発が行われた住宅団地であり、ほぼ熟成している。海津市内において住宅地の供給は全般的に限定的である中、当地域は駅に近く、国道258号へのアクセスが良好なため一定程度の需要があり、海津市内の他の住宅地域より地価の下落は緩やかである。需要の中心価格帯は更地で500万円前後、新築建物付き物件はほとんど見られない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及びその周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では基準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。基準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。基準に際しては対象基準地と代替性の高い事例を採用でき、説得力の高い価格が得られた。よって本件では基準価格を採用し、公示価格を基準とした価格との均衡に留意し、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	海津 - 1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [88.6]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	26,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.6 交通 -0.7 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	24,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老（県） - 2	②時点修正	[97.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [90.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	26,500	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 -3.1 交通 -2.5 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	②前年指定基準地の価格	24,500 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 前年標準価格 27,100 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	-1.5%	半年間	%	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 海津市の人口減少、高齢化は県全体を上回って進行している。土地取引件数は概ね横ばい、新設住宅着工数は減少傾向にて推移している。 [地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。 [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）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 業名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 海津 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,700 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 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (海津(県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (氏名), 中部圏不動産鑑定所(有) (不動産鑑定士 久保 輝)

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (6,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和5年7月3日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, Shape), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (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 and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地等からの検討 (Review of target standard land, etc.)

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	中部圏不動産鑑定所（有）
海津（県） - 4	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 久保 輝

鑑定評価額	4,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,900 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

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/m ² 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5 年 7 月 3 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	海津市平田町野寺字高須賀 9 6 6 番 5				② 地積 (m ²)	257	⑨ 法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)								
	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											
	1:1	住宅 S 2	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域	西 5m 市道	水道 下水	新羽島 6.1km											
(2) 近隣地域	① 範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 m ² 程度、形状 正方形															
	④ 地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	新羽島駅南西 6.1km	法令規制	(都) (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	17,900 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、海津市北部の平田町の住宅地域を中心に、広くは市内各所や輪之内町など西濃地方隣接市町の住宅地域を含む。主な需要者は市内在住の一次取得者ではあるが、当市の人口減少傾向が継続しており、典型的な住宅取得世代の 30 歳代 40 歳代人口はさらに減少傾向が強い。住宅着工戸数の内訳では、分譲用住宅は年間数戸程度に留まっている。住宅用地の取引も散発的であり、当該地域付近では需要の中心価格帯は明確な形では形成されていない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟な地域であり賃貸用共同住宅の新たな建築を想定することは合理的でないと判断して収益還元法は非適用とした。近隣地域は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域である。取引事例は減少しつつあるため広域的に採用したが、類似地域の事例であり比準の妥当性は容認される。よって、指定基準地並びに類似の標準地との均衡も検討の上、取引市場実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地番号	海津 - 3	② 時点修正	[98.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [125.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/m ²)	17,900	⑦ 内訳	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 -1.5 交通 +6.1 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	22,700 円/m ²															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養老（県） - 2	② 時点修正	[97.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [131.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/m ²)	18,000	⑦ 内訳	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 -3.1 交通 +4.1 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	24,500 円/m ²															
(10) 対象基準地の前年の検討	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 18,400 円/m ²		③ 価格形成要因の		変動状況 [一般的要因] 人口減少傾向並びに転出傾向が強い状態が続いている。高齢者比率も県平均より高い。不動産需要が乏しいため、不動産市況は弱い。 [地域要因] 地域要因に変動は認められず、静的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²															
	② 変動率	年間	-2.7%	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, 東和コンサルタント株式会社. Row 1: 海津（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (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) 規準とした価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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
海津（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 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	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		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	海津市平田町今尾字町内3030番1外				②地積 (㎡)	589	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)		
	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 70m、北 50m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 50.0m、規模 600㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 5.6m市道	交通 施設 駒野駅北東方 5.1km	法令 規制 (都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗中心の旧来からの商業地域で、従来から繁華性の低下傾向が続いてきており、当面の地価も下落基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	23,300 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	同一需給圏は海津市及び隣接市町の商業地域を含む一帯である。需要者は地縁を有する地元の中小法人、個人事業者等である。当該地域は旧来からの商業地域で、繁華性の低下が鮮明である。経営者の高齢化、後継者等の影響もあって、周辺不動産市場での商業地需要は低迷し、不動産取引自体も少なく、中心となる価格帯を見出すこと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	周辺地域では自用店舗が中心であり、稀に見られる不動産取引も自用目的のものがほとんどである。また、事業者向け賃貸市場は未成熟であるため、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、代表標準地との比較検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +16.1
	標準地番号 羽島 5-4	公示価格 52,300 円/㎡	[100.8] / 100	100 / [100]	100 / [225.9]	[100] / 100		23,300	交通 0.0	交通 +0.8	環境 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +16.1
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100		交通 0.0	交通 +0.8	環境 0.0	環境 +75.0
(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		③ 変動状況	[一般的な要因] 海津市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、高齢化率も高い水準である。							
	前年標準価格 23,900 円/㎡	[地域要因] 郊外の旧来からの商店街であるが、繁華性の低下傾向が強まってきている。						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	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 <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	-2.5%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所	
海津（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 奈美
鑑定評価額	79,100,000 円		1㎡当たりの価格	16,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	海津市海津町高須字西46番外				②地積 (㎡)	4,791	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) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 150m、南 150m、北 200m			②標準の使用	低層工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0m、奥行 約 140.0m、規模 4,900㎡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 8m市道	交通施設 駒野駅南東方 2.9km	法令規制 (都) (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農地が広がる中の中小規模の工場地であり、現状を維持しつつ推移すると予測する。地価は当面、横ばいにて推移していくと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	低層工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		16,500 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	同一需給圏は県内全域の中小工場地である。特に西濃地域における工場地との代替性が高い。需要者は地元の法人が中心であるが、県外の法人等も含む。原材料費の高騰など懸念材料はあるも、インフラ整備が進捗している事から西濃地域の工場地は全般的に需要が堅調である。海津スマートICの供用開始を見据えた工場地取得の動きは見られるが、中小規模の既存工場地の需要は高いとはいえない。地積等の個別性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では収益還元法の適用を見送り、基準価格のみを得た。当地域において工場地は自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。取引は主に自己利用目的で行われており、市場性を表す基準価格は当地域の地域性に適している。基準に際しては海津市及び周辺町の工場地の事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって、基準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、全域的な工場地価の動向等も勘案して鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	安八 9-1	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [127.4]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +5.5 環境 +29.0 行政 -5.0 その他 0.0	
	②公示価格	21,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡															
(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 16,500 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 半導体不足は解消されつつあり、生産活動は持ち直しの動きがあるが、原材料価格の高騰、賃金水準上昇によって収益圧迫の状況がある。									
	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		-		[地域要因]		東海環状自動車道海津スマートICは令和8年度に供用開始見通しである。							
②変動率	年間	0.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												