

鑑定評価書（平成 30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, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 瑞穂 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 64,500 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 52,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 公示価格とした, (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.

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address: 瑞穂（県） - 2 岐阜県 岐阜第 3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,100 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: (1) 基準地, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30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, 向川原不動産鑑定士事務所, 瑞穂（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns detailing land characteristics, valuation methods, and market conditions. Includes sections for basic land info, neighboring area, valuation methods, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

| | | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|-------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有) 横幕不動産鑑定事務所 | | |
| 瑞穂（県） - 4 | 岐阜県 | 岐阜第 3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 横幕 輝俊 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 11,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 53,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30 年 7 月 17 日 | (6) 路線価 | [平成 30 年 1 月] | 43,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30 年 6 月 26 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 | 瑞穂市馬場上光町 3 丁目 1 0 2 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 50 m、南 70 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 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 | 交通施設 | 穂積駅 北西方 1.8km | 法令規制 | 1 低専 (50, 80) | | | |
| (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 | 53,600 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及び北方町の住宅地域で、価格牽連性が強いのは瑞穂市北部及び北方町南部の住宅地域。需要者の中心は圏内のサラリーマン層で、一部圏外からの転入者も見られる。当該地域は幹線道路背後に位置し、岐阜市等への車での通勤は便利であり、新規の戸建分譲が継続して見られるが、市場での人気は駅徒歩圏住宅地に押されている。中心価格帯は、土地が 900 万円～1600 万円、分譲住宅で 2200 万円～3000 万円程度と史料する。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は価格牽連性が強い周辺住宅地の事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域は「1 低専」内の低層住宅地域で、事業収支の観点から収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 標準地番号 瑞穂 - 8 | | | | | 53,700 | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 交通 | +0.3 |
| (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 | 環境 | -1.5 | |
| | 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 | | 前年標準価格 54,100 円/㎡ | | ③ 変動状況 | [一般的要因] 岐阜市・名古屋市への通勤圏として、瑞穂市の人口・世帯数ともに増加傾向にある。 | | | | | | |
| | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 | | 標準地番号 - | | | [地域要因] 小学校・商業利便施設への接近性は比較的良好で、継続して分譲住宅の販売が見られるが、駅徒歩圏に比べ市場性は低下している。 | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| ② 変動率 | | 年間 | -0.9 % | 半年間 | | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes details for 瑞穂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,800 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) 基準地, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30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, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 瑞穂 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 85,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 58,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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) 公示価格とした, (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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

| | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 寺崎不動産鑑定事務所 |
| 瑞穂（県） 9-1 | 岐阜県 | 岐阜第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 寺崎 博男 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 53,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,600 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|---------------|-----------|---------------|-----------------------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 平成 30年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 30年 7月 15日 | (6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率 | 26,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 30年 6月 25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 7 1 1 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 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m | | | ②標準的使用 | 中小工場地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 32.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 7 m市道 | 交通施設 | 穂積駅 南西方 2.7km | 法令規制 | 工業 (60, 200) | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 中小工場地 | | | | (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 | 32,600 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 | 同一需給圏は広くは西濃圏域全体と言えるが、用途性、画地規模等から主に市内の中小企業が中心の混在地域と判定する。政府の近年の経済、金融政策が功を奏して、当該基準地のような中小規模の工業地についてもその波及的効果がようやく及び、緩やかな回復基調が持続していると言え得る。これを反映して需要は復調傾向で、当該地域性下の土地取引は潜在も含め向上している。需要の中心価格帯は、取引において分割される可能性が高く把握困難である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 中小工場地で、賃貸市場の未成熟及び賃貸規模等により、収益価格は試算できなかった。従って、規範性の高い比準価格をベースに手順の各段階について客観的な再吟味を加え、保有・売却コスト等のリスクと転用可能性及び工場地取引の動向等に留意し、更に当該基準地と同様の地域性等を有する地価体系上の位置と、類似の地価公示標準地との価格均衡並びに過年度価格の推移等も検討して、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 | +2.7 |
| | 標準地番号 瑞穂 9-1 | | | | | 32,600 | | 交通 | 0.0 | 交通 | +0.2 | |
| (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 | 環境 | +8.8 | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | 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] アベノミクスの成果がようやく行き渡り、当市の工業経済情勢は改善傾向とみる。工業地の地価の下方圧力は解消されつつある。 | | | | | | | | |
| | 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 | [地域要因] | | 地域要因に特に目立った変動は認められない。 | | | | | | | | |
| | 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。 | | | | | | | | |