

鑑定評価書（令和 3 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) and 岐阜第 3.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (65,800 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 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		
瑞穂（県） - 2	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	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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334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 50m、西 120m、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 10.0m、奥行 約 25.0m、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、6m市道	交通施設	穂積駅南西方 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	53,900 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	同一需給圏は穂積小学校区を中心とした周辺の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、市外からの転入者も見られる。周辺では農地転用による宅地供給も多いが、比較的割安な価格水準から需要も底堅いものがある。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。収益還元法については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適用が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、周辺住宅地域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) 公示価格とした	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	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
	標準地番号	-	[ ] / 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	[ ] / 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		③変動状況	[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。							
	■継続 □新規			[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。							
	前年標準価格 53,900 円/㎡			[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		②変動率									
■代表標準地 □標準地		年間	0.0%	半年間	0.0%						
標準地番号 瑞穂 - 8											
公示価格 53,900 円/㎡											

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 瑞穂（県） -3 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,800 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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (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 location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,100 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)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は瑞穂市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は圏内及び岐阜市、周辺市町居住のエンドユーザーである。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は県道西方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (1)代表標準地, (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, (7)内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: (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, (7)内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (1)1対象基準地の検討, (2)変動率, (3)価格形成要因の③

鑑定評価書（令和3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, 氏名. Values include 瑞穂(県) -5, 岐阜県, 岐阜第3, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 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

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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月16日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address: 瑞穂 (県) 5-1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 安田 聖子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (79,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,700 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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格

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	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 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12日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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	中小工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0m、奥行 約 50.0m、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	7m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	31,600 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岐阜・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、中小規模の工業地においてもその波及的効果が及び、緩やかな回復基調であったが、コロナ禍に拠り中折れ気味である。これを反映して需要はやや減退傾向で、当地域性下の土地取引は潜在も含めて静態気味と言える。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の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、類似の地価公示の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	0.0	地域要因	街路	+2.7
	瑞穂 9-1					31,600		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 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+7.2
	-							画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	②変動率	③変動状況	[一般的要因] アベノミクスの成果がコロナ禍の影響で不透明となり、当市の工業経済情勢もその影響は避け難い。地価の下降には変わりはない。								
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。								
前年標準価格	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	年間	半年間	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	□代表標準地 □標準地											
標準地番号	-	-1.3%	%									
公示価格	円/㎡											