鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

別記様式第 6		烅化計		o +	地间的11		 - 1 宅地-1
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		
海津(県)	-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博		印

鑑定評価額 27,700 円/㎡ 5,100,000 円 1㎡当たりの価格

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-田本口	An of 70 10	(口) (正拉 4) 红垩	T- 245 /TT-45	禄	路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[令和 3年 1月]	円/m [*]
				(6)		III / 2

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		「在及び地番並 「住居表示」等		海津市	南濃町田	日鶴字四	5之川	7 0 8	番22	2					②地積 (㎡)	(1	84)	9法令上	.の規	制等
基準地	③形	狀	4敷地	の利用の	_ の現況	⑤周i 状況	_ 辺の土	地の利	_ 用の	⑥接面	_ i道路 <i>0</i>	- の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			- 没との			都) , 200))	
Ĭ		1:1.2	住宅 W2			ち並ん		住宅が 地域(地)		南東5m	市道		7	水道 ガス 下水	美濃松 350m	Ц				(,	
(2)	①範	通	東	50 m,	西 {	80 m.	南	100 m	、北	5	50 m	2標	準的	的使用	低層住宅	2地			- 1			
近迷	3標	標準的画地の形	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	15.	0 m.	, <u>‡</u>	規模		180	m⁴₹	程度、	形物	大 長	方形		
近隣地域	④ ₩	也域的特性	特記	特にフ	ない			街		5準方位: 7道	北、5	m .	交通		松山駅北	に東力	j	法令	i ! ! !	(都)(6	0, 200))
攻		,,,,,,,,,	事項					路		1)但			施設	350m				規制	-			
		地域要因の 好来予測			成した住 る。これ											今後	後も当	分の間	間は同	 様に推和	多して	こゆく
			低層住宅											対象基個別的		方信	立					+2.0
	濫定評 の適用	呼価の手法 引		例比較		準価格				27, 70				111111111111111111111111111111111111111	У —							
	–		収益還			益価格						∕ m [*]	-									ļ
			原価法			算価格						∕ m [*]										ļ
/=\ _			開発法			発法に				/		∕ m [*]										
(6) 	市場の	·特性 	同一需》 土地単位 住宅団は 中心価値	給圏は当 本や中で 地は、作 格帯は	当市の住 古住宅の 主民の高 土地で 4	宅地域 取引が 齢化や ~6.	が主とで 若年 5	:判定す :判定す :あるが 動の転出 : : : : : : : : : : : : : : : : : : :	^る。 ぱ、に新 ぱ、 <u>料</u>	主な需要 近は需要 り、住宅 乗戸建	要者は 要減需要 会議 一	.圏内 !等に大 !1 8 <u> </u>	居よき~2	の一次 分譲 を 百万 と 百万	取得者で 件が殆と んで不動 円程度と	で見る。	ラ外から あれなの はする	らの戦 い状況 下落か 。	云入者 記にあ ぶ持続	は少ないる。松口 している。 している	ハ。 山地区 る。 取 —	ī場は 〔等の x引の
喜	・検証	E及び鑑定 質の決定の	たがって性が重要	て、当り 要視され	規模一般 地域はア れる。以 らの諸要	パート 上から	等の収益、収益	双益物件 盆還元法	‡を想 よは適	にまる。 I用せず、	ことが 、成約	なじ 事例	まな から	:い住宅 求めて	地であり 有用性、)、身 指標	ミ際の 票性に	的のも 取引て 優るは	oのが ごは住 上準価	支配的 宅地と i格を採り	である しての 用して)。し)利便 ご、指
(8)	·= /==	①■代表標	準地	標準	- -	時点		票準化	_		⑤個別	-		寸象基準 D ## ## ##	生地 (7)	標準	街		0.0	地	街路	+2.6
公示	見 畑 隼 格	標準地番号	〜	·津 -		修正	*	補正		因の比 較	要因比較		0.	D規準価 (円/r	찐	標準化補	交 環		0. 0 0. 0	**	交通 環境	-0. 7 -14. 0
価 と	規 価 とした	<u> </u>	伊	作	- 1				4	段	LL+3	×		(円/ 1	n) pv	補正	項 画		+3. 0		^{唳児} 行政	0.0
			24, 800	円/!	-	99. 0	- -	100	[100 87. 6	102.			27,	800		ー 行 その		0. 0 0. 0	そ(の他	0.0
(9) 培 #	47	① 指定基準	地番号		2	時点		票準化			⑤個別		⑥文 <i>σ</i>	対象基準 D比準価	地 ⑦	標準	街		0. 0 0. 0 0. 0	地位	街路	-3. 1
定	۲, o (&老(県	:) –	2	修正	7	補正	巨	団の比	要因比較		0,	ノ比辛 III (円/r	ᅜ	標準化補	交 環		0.0	要	交通 環境	-2. 8 -2. 0
指定基準地	分	<u> </u>					+		+>	Κ	L U+,	×	-	(口/ 1	11)	揺正	垣		+1. 0		^{限現} 行政	0.0
地言	1	前年指定基	基準地の 26, 100		.	96. 6 100	- -	100		100 92. 3	102.	0		27,			行 その	政 他	0. 0 0. 0	そ(の他	0.0
(10)		①─1対象基準 継続	新規	1	_	2		3	[一船	设的要因	き	口は が弱 みる	V)	の減少 元々静	、高齢化 態的であ	ごが進 うるこ	重行。 ことか	取引すら、第	万場は 所型コ	全般的にロナの影	こ需給 影響に	うの動 は軽微
対象基準地	年票集画各等か	前年標準価村 ①-2基準地か 点)である場 □代表標準	が共通地 場合の検	点(代			引一地	価格形成要因 変動状況	[地垣	域要因]				宅団地ている	で、住国 。	その高	高齢化	・若年	三層の	転出が	相対的	うに高
の前が	う 表	標準地番号公示価格	各			- 円/m		要因の	[個別	削的要因	.] 個	別的	要因	に変動	はない。							
	l l	②変動率 2	年間	-2 5 %	半年間	4	%		1													

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 海津(県) - 2 **宅地-1**

							114	1111	4	
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				
海津(県)	- 2	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
 5,230,000 円
 1 m³当たりの価格
 21,600 円/m³

1 基本的事項	į
---------	---

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(0) 中北-田本口	An of 70 10	(口) (正拉 4) 红垩	T- 245 /TT-45	禄	路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[令和 3年 1月]	円/m [*]
				(6)		III / 2

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		海津市南海	農町駒	野字符	¥ノ浦 	177	番 1 						②地積 (㎡)	(2	42	9注	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の理	見況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			ひとの	(2	(都) (60, 200) の他)	
		1:2	住宅 W 2				農地	ほかに 等も見 域		南東4m	市道			水道 下水	駒野 1km				(10	vク[匠 <i>]</i>	
(2)	①範	i H	東	50 m、西	10	0 m.	南	120 m	、北	5	0 m	②標	準的	勺使用	低層住?	已地					
近	3標	準的画地の刑	/	間口 約		12.0	m,	奥行	約	20.	0 m	, ;	規模		240	m²程	建度、	形状	: ほぼ!	長方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にない	`			街		準方位 道	北、	4 m	交通	j 駒野	駅北西力	ī		法令	(者	鄂) (60, 20	0)
İ			事項					路					施設	ţ				規制	 		
		!域要因の 来予測		域は駒野地 ものと予測														当分の	間は現	犬程度で 持	
. , .		使用の判定	低層住		1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·						. 2	(4)	対象基 個別的	準地の 要因	方位	Ī.				+2.0
	監定計 の適用	[[] 価の手法]		例比較法		準価格				21, 60											
			収益還			益価格						∕ m [*]									
			原価法			算価格	175	T 1.6-				∕ m [*]									
(0) -	+18 <i>€</i>	4+ 44	開発法			発法に			- 1 : [-	<u> </u>		/m [*]		. 🗆 🗠 🛨		,	alate) un	111.63 J	→ L ¬	+4122	c +1
(0) F	市場の		者も見 駒野地	給圏は当市 込まれる。 区は旧来か た中で、取	売買す	市場は 住宅が	戸建信 多く、	E宅に関 元々持	連す 家比	る取引の	のほだ い土均	ı、隣 b柄で	地質	増した 、民間	親族間だ 業者の信	cど供 E宅地	持殊事 也開発	情が介 は、近	在する	取引も見ら	られる。
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	取引に件では	域は新旧住 あたって土 収益還元法 因の比較検	:地のI :は非i	収益性 適用と	を考慮 し、す	鷲するこ ≧際の成	.とは 約事	皆無に	近く、 試算 l	住宅	地と標性	:しての	居住性や	5利便	[性が	重要視	される。	、以上から	· >、本
(8)	i H	①■代表標	準地	標準地	-	時 点		票準化		也域要				対象基準 の規準値	地	標準	街	路	0.0 地	街路	+3.2
公示	児 伽 隼 格	標準地番号	油	i津 -4		修正	1	甫正		因の比 蛟	要l 比	因の	0	ル規华10 (円/1	囚	標準化補	交 環	通	0.0 域要 0.0 因	交通 環境	-2. 9 -18. 0
他 格	規権として		円	年 - 4					7	÷X	나	£Χ		(□/	11)	押正	垣		0.0	^{環境} 行政	0.0
を 1	, L	公示価格	17, 500	円/m²	_]	99. 0	- 1 -	100	_	100 82. 2]	102	00		21,	500		行 その		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	ر ان ان ا	① 指定基準	地番号 逢老(県	s) - 2		時 点 修 正		票準化 甫正		地域要 国の比 で	⑤個! 要l 比!	因の	(6) (7)	対象基準 の比準値 (円 <i>/</i> i	格 少	標準化補工	街 交 環	通 境	0.0 0.0 0.0 切要因	街路 交通 環境	0. 0 +0. 2 +17. 0
华位	央 討	前年指定基		価格 円/㎡	[_	96. 6 100	_	100 01. 0]	_	100 17. 2]	102	2. 0]		21,	700	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 分析之作材	王票集画各等からの検討	①-1対象基準 ##続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるも □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	見 22,10 2点(代表]一地	③ 価格形成要因変動状況		战的要因 【要因]	ŕ	下落持	続て個人	がある。 、住宅の	なお、第	が型 ニ	ロナ	の影響	は軽微	、地価は高と認識する と認識する 定的、静息	5.
前力	ָל קיי	標準地番号 公示価格 ②変動率		-2. 3 % ≥		- 円∕㎡ I	i %	因の	[個別	削的要因] [固別的	要因	に変動	はない。						

鑑定評価書(令和3 年地価調査)

別記様式第6		鑑定評価	古書 (令和	3 年	地価調査)			令和 海津(県	3年 7月) 一:	提出 :地-1
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				
海津(県)	-3	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 6,680,000 円 1㎡当たりの価格 15,600 円/㎡

(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	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	-	在及び地番3 住居表示」等		海津市海洋	聿町福	江字大	に 崎 1	263章	长						②地積 (㎡)	(42	28	9治	令上の規	制等
基準地	③形	状	4敷地(の利用の現	況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交流の状況		ひとの	(7-	(都) (60, 200) の他))
		台形 1.2:1	住宅 W2					一般住 る住宅:		北5m市	道			水道 下水	石津 5.6km					• > (E)	
(2)	①範	囲	東 1	50 m、西	200	m, ī	南	100 m	、北	15	50 m	②模	票準的	的使用	低層住宅	宅地					
近咪	3標	準的画地の服	杉状等	間口 約	2	25.0 r	n,	奥行	約	18.	0 n	า.	規模		450	m²程	度、	形状	台形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない	`			街	市	[準方位 [道	北、		交通	5. 6k	駅南東大	Ī		法令		部) (60, 20	00)
		域要因の		当市海津地					新旧			する住		域であ					 - -	が見当た	らず、
	将	来予測	静態的で	である。当	分の間	間は現	状程度	で推移	とみ	、地価	は地	或性を	反映	けて、	下落持約			る。			
		使用の判定	低層住宅		LL 34	集価格				15.00	\0 1	1 / m²		対象基 個別的	準地の 要因	方位台形					0. 0 0. 0
	量定計 の適用	価の手法 		例比較法 - :+						15, 60			_								
			収益還:	兀法		益価格 空体を]/m [*]									
			原価法			算価格	L 7 /T	r+4z]/m²	-								
(C) =	±# Φ	#± ##	開発法	VED'T		発法に				/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /]/m²	z-	小子		3 (-)		7 .25	Libya. 4	+-h-7 ±=	¬ →r. ¬
(0) [市場の	¹ नि1±	見込まれ 態的なれ	合圏は、主 1る。市場 犬況にある 態である。	は分詞 。 した	襄物件だ	が殆と て、隣	ご見られ 詳地買い	なく 増し	なり、	海津:間取	也区库 引、競	i部で 読売・	は土地 担保物	単体や中 件の処分	□古住 ♪など	字が	散発的	に取引	される程』	奪で静
Ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	目的の対比準価権	農家的住宅 らのが殆ど 各のみを試 鑑定評価	である	3。した き。以	たがっ 上から	て、本	件で	`は収益	性の:	追求が	難し	いので	収益還テ	亡法は	適用	せず、	実際の	裁約事例)	からの
(8)		① ■代表標	準地	標準地	2	诗 点	3棋	票準化	4)t	地域要	5個	別的		才象基準	地	標	街		0.0 地	街路	0.0
公示师	見価集格	標準地番号	海	津 -4	1	修正	袝	甫正		因の比 較	要比	因の 較	0	D規準値 (円/i	内	標準化補	交 環:		0.0 域要 0.0 0.0	交通 環境	+2. 9 +8. 0
格をす	規格として	公示価格		-	Г	99. 0	1	100		100		00]				Ï	画:	地	0.0	行政	0.0
			17, 500	円/mឺ		100	- _	100]	_	111.1		00		15,	600		行 その ⁻		0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号 &老(県)) - 2		诗 点 修 正		票準化 輔正		地域要 図の比 ऌ		別的 因の 較	⑥\$	対象基準 D比準値 (円/I	格 仏内	標準化補工	街 交 環	路 通 境	0.0 0.0 0.0 切要因	街路 交通 環境	-3. 1 +6. 2 +56. 0
準 和 言	英 討	前年指定基		価格 円/㎡	[_1	96. 6	_	100 01. 0]	[1	100 160. 5		00]		15,	600	正	画: 行: その:	政	0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 名材多基準地の前	丰票集画 を らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価様 ①-2基準地が 点)で表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	15,90			一地	③ 価格形成要因		设的要因 或要因〕	į	弱い。 る。 	元々		であるこ					に需給の! 影響は軽	
で前が	等 か	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡	%	要 因 の	[個別	小的要 因	1] 1	固別的	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

 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

	Ý	毎津(県)		-4	岐阜県	Ŗ	岐阜第	3	氏	名 7	「動産	鑑定士	廣	瀬	啓司				印
鑑员	と評価	額					4, 860, 0	00 円	1	m当た	りの値	西格					1	8,900 F	¶∕m³
1	基本的	的事項																	
(1)	価格問	寺点		令和 3年	7月 1日	(4) 銀	監定評価 E	3		令和	3年 7	7月 12日	(6)路		令和 3年 <mark>線価又は</mark> 6				┦∕m [*]
(2)	実地記	周査日	2	令和 3年	6月 25日	(5) 個	価格の種類	頁	ī	正常価格	各		線価	岭	保率種別			1.1 代	±
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨															
(1) 基	J	「在及び地番」 「住居表示」等		海津市平	四町野寺	宇高須賀	賀966看	番 5					②地 (m		25	57)	9法	令上の規	制等
蓮地	③形	状	④ 敷地	の利用の)周辺の: 犬況	土地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施設 の状況	きとの	(そ)	(都) (60, 200) ひ他)	ı
		1:1	住宅 S 2		坩		のほかに られる住 ^会	灵	西5m市	道		水道下水	新羽 6.1k						
(2)	①範	囲	東	80 m、置	5 0 i	m、南	90 m	、北	7	0 m	2標2	隼的使用	低層	主宅	地				
近隣地	3標	準的画地の那	杉状等		-	.0 m.	奥行			0 m.		模	2	40	m程度、	形状	正方形	8	
地域	④地	域的特性	特記	特にな	11		街	基注		北、51	n 交	新 6.1	引島駅下 Lm	有西:	方	法令	(者	ß) (60, 2	00)
			事項				路				施	6.1	ixiii			規制			
		!域要因の !来予測	当該地 地価は	域は農地 当面下落	も多く残れ	る住宅地 移するも	域であり のと予測	、将羽 する。	来的に	も大きた	よ変重	かはないも	のと思	思わ;	れる。市内	内人口に	は減少値	頭向にあっ	って、
3) E	교 (使用の判定	低層住	字 州								(4) 対象基	非 抽化	מ	方位				0.0
		価の手法		例比較法	比準	無 故			18 00	0 円/		個別的							
(が適用		収益還		収益				/	<u>。 </u>	_								
			原価法		積算					円/	_								
			開発法			 法による	価格			円/									
6) т	市場の	·特性	有する	給圏は旧 個人が中 給も少な	心である。	、交诵和	便性に優	れてい	ハるとし	はいえた	こいた	- め、周辺	ワ市場~	での	である。 土地需要 <i>l</i> 定する。	需要者/ は減退/	ま、周i 須向が約	辺地域に対 売いてき	也縁を ており、
Ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	賃貸市	域は一般 場が未成 標準地及	熟であるフ	ため、収	益還元法	につい	ハてはぇ	非適用と	こした	ニ。 従つて	こ、市場	易の	用目的での 実態を反映 した。	の取引を	が中心 [〜] 七準価村	である。 Aを採用し	周辺の し、地
8) 公示価各を	単格	① □代表標標準地番号		■標準 # 事津 - :	修	点 正	標準化補正		の比	多個別I 要因I 比較		⑥対象基 の規準 (円/	価格	内訳	標 街道 李 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元 元	<u>甬</u> (). 0 b. 0 b. 0 b. 0	街路 交通 環境 行政	-1. 5 +5. 9 +20. 0 0. 0
を 1		公示価格	24, 100	円/㎡		3. 4] 00 [100]		25. 2]	100]	18	, 900		行i その(0. 0	その他	0.0
9)指定基集也	からの	① 指定基準	地番号 &老(県	Ļ) - 2		点 正	標準化 補正	④地 ^地 因(較	域要の比	⑤個別I 要因(比較		⑥対象基 の比準 (円/	苗格	九	標準次流	路 (通 (竟 (). 0 地域要). 0 因	街路 交通 環境	-3. 1 +3. 2 +33. 0
毕 在 也 言	^英 討	前年指定基	26, 100	円/m [*]		6. 6 00 [100 101.0]	[13	33.0]	100			, 800		正 画 ^j 行i その(改 (1. 0). 0). 0	その他	0.0
10) 公林芝作林舎 カ	年票隼面各等からの検討	①-1対象基 前年標準地点 ①-2基である場 で表標等地域ので表標準地域の表標準地域の表標準地域の表標準 で表標準ので表標を表現で表現で表現で表現で表現で表現で表現で表現である。	画新規格 格 が共通地 場合の検 準地	見 19, 4 也点(代表 試計 □ 標準地]		③ 価格形成要因の 変動状況	[地域]	的要因 要因] 的要因	率域地域	あ高い 或要因	水準で割	推移し [*] は認め。	され	人口とも! る。 ず、静態的				高齢化

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

が記述 が の				о т		海津 (県)	- 5	宅地-1
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	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 6,410,000 円 1 m³当たりの価格 19,600 円/m³

(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	[令和 3年 1月]	円/㎡
(0) chuk===+ =	A 5- 0 5- 0 5- 0 5- 0	(F) (T-10 o 15 HT	- * IT-15	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(3)	延 上計	計画の末件	- 史地と	ししい強化	計逥												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		海津市平田町	丁高田字上》	<u>元</u> 897	7番3					②地積 (㎡)	(327	⑨法 숙	予上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	⑦周辺 状況	の土地の	の利用の	⑥接面	i道路の状		⑦供給 処理施 設状況	接近位	な交通施 の状況		(その	(都) (60, 200) (他)	
		1. 2:1	住宅 W 2		、倉庫	宅のほか、空地等 住宅地域	等が見	南西4.	.7m市道		水道 下水	駒野 5.8km				(60, 188)	
(2)	①範	通	東 10	00 m、西	100 m、南		50 m、北	5	50 m 2	標準的	的使用	低層住宅	 地				
近	3標	 標準的画地の飛		間口約	20.0 m	 າ、 奥		17.	0 m,	規模	<u> </u>	340	m ² 程度、	形状	長方形		
近隣地域		地域的特性	特記	特にない		<u> </u>	4= 基	基準方位 7 m市道	北、4.	交通	m4-m=	·駅北東方		法令) (60, 18	38)
	211		事項				路	Fr want range v. y .	th Nett. 1 - 1	施設	-	·	*******	規制	laming 2		
	(5)地将		れる。市	成は工場等も 庁内人口は減	混在する任 少傾向にあ	:宅地域)って、 	地価は当	【要因は 1面下落	静態的に打 基調で推利	多する	3ものと	予測する	来的にも <u>-</u> 方位	大きな	変動はな <u></u>	いものと	と思わ +1.0
(3) 指	侵有效	が使用の判定	低層住宅	5地						(4))対象基	準地の	刀似				+1.0
(5) 釒	監定評	呼価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			19, 60	00 円/m	า้	個別的	要因					
C	の適用	1	収益還え	元法	収益価格			/	円/m	า้							
			原価法		積算価格			/	円/m	า้							
			開発法		開発法によ	こる価格			円/m	า้							
(7) 言		「格の調整	る。交通ってきて	合圏は旧平田 通利便性に優 こいる。宅地 或は工場等も	れていると 取引の中心 混在する住	はいえ い価格帯 F字地域	ないため は6~7 	ち、周辺で 7万円/5 ド 周辺で	市場での <u>:</u> 坪程度と打 市場ではす	土地需 推定す <u></u> 戸建付	需要は減 する。 ──── 主字用地	は傾向が 	続いてき 目的で <i>の</i>	ており、)取引が	、宅地供 中心であ	給も少な ろ. 周辺	なくな
Į		E及び鑑定 質の決定の	資中場が公子標準	が未成熟であ 単地及び指定	基準地との	(益速元)比較検	:法につv :討も踏ま	いては非!!	適用とし/ 定評価額る	C。 仏 を上記	Eって、 己のとお	市場の美	態を反映 た。	とした此:	準価格を	採用し、	地価
(8) 公示価格	規権とした	① 【代表標標準地番号	漢準地 海洋	標準地 津 -3	修正		③標準化 ④ 均 補正		⑤個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 (円/r	基地 価格 内 内 訳	準 対 環	€通 環境	0.0 地域要因 0.0 0	街路 交環境 行政	-0. 6 +4. 9 +18. 0 0. 0
を 1	7	公示価格	24, 100	円/m ^²	[98.4] 100	[100		100 123. 0]	101.0]	19,	500		 		17以 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの給	① 指定基準	地番号 養老(県)) – 2	②時 点 修 正	③標準 補正	E E	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/i	準地 (7) 内 (水)	準 校 環		0.0 地域要因	街 交 環 行 政	-2. 2 +2. 3 +30. 0 0. 0
地言	तें	前年指定基	基準地の個 26, 100	_	[96.6] 100	100 [101.	_	100 130. 1	[101.0]]	19,	400		 	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基準の表 一代表標準地が点)で表標準 標準地の示価格	□新規 格 が共通地 場合の検言 単地	20, 200 F 点(代表標準		一地 一地 形成要因の	3 変動[地址 系動: 形形: 形形:	般的要因 域要因] 引的要因	率も高率も高地域。	事いが要因に	k準で推 こ変動は	生産年齢 移してい 認められ はない。	る。				·馬撒化
	ł	② 変動家		-3 0 % 坐存		0/6											

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

						(伊)	5 — I	七地「
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			印

鑑定評価額 14,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 24,600 円/㎡

(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	[令和 3年 1月]	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	線価	路線価又は倍率 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	1	l	1	I	1

2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1) 基		f在及び地番並 住居表示」等		海津市平	田町名	尾字	丁内 3	0301	番1夕	*					②地積 (㎡)	(58	89) 9	法令	上の規	制等
基準地	③形	·状	④敷地(の利用の	 現況	⑤周:	 辺の土	地の利	用の	⑥接面	 道路 <i>0</i>	 D状況	:	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通の状況		ひとの	(都) (70, 200) (その他)			
		1:4	店舗兼付	主宅		小売が住宅で	も混在	ほかー / ごする既/	 投	南西5.	6m市道	首		水道 下水	駒野 4.4km						(L)	
(2)	①範	通	東 10	00 m、西	i 8	80 m.	南	70 m	、北	5	0 m	2標	準的	的使用	低層店舗	献宝	併用	地				
近	3標	薬的画地の 形	/	間口	约	12.0	m,	奥行	約	50.	0 m	、 夫	見模		600	m²程	度、	形状	長力	ケ形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	V)			街	5	. 6 m	市道	3	交通	駒野 4.4k	駅北東方 m	ī		法令		(都)	(70, 20	00)
			事項					路	i				施設	1				規制				
		!域要因の 来予測		或は小売月 動の低迷?								低下位	傾向	が続い	てきてい	T		コロナ	ウィル	ルス』	蒸染症 に	こ伴う
. , -				#住宅併		·# I= 15						. 2		対象基 個別的	. –	ない						
	監定計の適用	⁷ 価の手法]	取引事(例比較法 		準価格 益価格				24, 60		∕m̃ ∕mٌ										
			原価法			二						 ∕ mื										
			開発法			発法に		 西格			円	∕ m ^t										
(6) ī	市場の)特性	る。当該て、周辺	合圏は海洋 亥地域は日 21不動産で な状況でご	旧来か 市場で	び隣接 らの商 の商業	市町の 業地域 地需要)商業地 域で、繁 要は総じ	域を	含む一種の低下が迷して	帯であ が鮮明 きてお	る。 { とな	需要で不動	者は地 きてい 産取引	縁を有す る。経営 自体も少	「る地 含者の かなく	元の「高齢」	中小法 化、後 心とな	人、(継者 る価	固人 難等 格帯	事業者等 の影響も を見出す	等あっと
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	賃貸を隊	或では自 余けば事 各を採用	業者向	け賃貸	市場の	つ成熟度	も高	くはない	ハため	、収	益還	元法は	非適用と	:した。	。従·	ある。って、	また、市場の	. 特別の実!	殊事情に 態を反映	こよる
(8)	-B /II	①■代表標	準地	標準地	- -	時 点		漂準化	_	也域要				才象基準 2.担第4	地 (7)	標準	街	路	0.0	地		+16. 1
公示価格	規権とした	標準地番号	羽島 5−4			修正補正		_	因の比 ^豉			0.	D規準価 (円/r	囚	標準化補正	交: 環:		0. 0	鸣 要 因	交通 環境	+0. 9 +60. 0	
恰を力	7.	公示価格	51, 500	円/㎡	-	100	- -	100 100 1	_	100 206, 7 1	[10	0]		24,	900		画: 行: その ⁴	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政その他	+10.3
(9)		① 指定基準			_	時 点		漂準化	4 地	域要	⑤個別	的	⑥ 対	才象基 準	基地		を 街			地	街路	
指定基準地	か う の			-		修正		補正	_	の比	要因比較	回の	σ)比準値 (円/r	格内	標準化補	交. 環:	通		地 域 要 因	交通 環境	
準地) 対	前年指定基	送準地の価格 [円/㎡		[_	100] [100	[100	[0				正	画: 行: その ⁴	政			行政 その他	
(10) 対象基準地の	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	25,4 点(代表			司一地	③ 価 変		战的要因 战要因]	率新	も高い	い水ロナ	準で推	生産年齢移している。	いる。						
前力	5,	標準地番号 公示価格 ②変動率	-	-3. 1 %	半年間	- 円∕m ∄	า์ %	の	[個別	的要因] 個	別的	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 海津(県) 9 - 1 字地-1

								伊任	(217)	J	1	י טיי
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	事務所						
海津 (県)	9 - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	寺崎	博男					迅

 鑑定評価額
 79,100,000 円
 1 m³当たりの価格
 16,500 円/m³

(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	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	-				

基準地 「住居表示」等 (m) () 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 丁場 中小丁場のほかに一 北東8m市道、南東側 水道 麻原 水道 駒野	令上の規制等 (都) (60, 200)
状況 処理施設状況 1 設状況 1 中小工場のほかに一北東8m市道、南東側水道 駒野	(60, 200)
丁場 中小丁場のほかに— 北東8m市道、南東側 水道 駒野	
1:3.5 銀住宅も点在する工業地域 道 下水 2.9km	(70, 200)
(2) ①範囲 東 0 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m ②標準的使用 中小工場地	
近 ③標準的画地の形状等 間口 約 35.0 m、 奥行 約 140.0 m、 規模 4,900 ㎡程度、 形状 ほぼ長	:方形
	3) (60, 200)
事項 路 施設 規制	
⑤地域要因の 将来予測 周辺にミニ開発された住宅地が散見される中小工場地域。最近の景況等から製造業は依然として回復はしてお 拡大、新規進出等は見られない。これを反映して、地価は下落持続と予測する。	
(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	+2.0
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 16,500 円/㎡ の適用 16,500 円/㎡ 16,	
収益還元法 収益価格	
原価法 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	
開発法 開発法による価格 円/㎡	
(6)市場の特性 同一需給圏は当市のほか隣接市町の中小工場地域と把握する。主な需要者は圏内の中小企業で、一部、圏外企も見込まれる。近年、西濃圏域では東海環状自動車道の(西回りの一部)開通を見越して、地元自治体等によ開発が相次いでいるが、直近はコロナ禍の下、その影響を凌いではいない。地域自体もその影響を受けており相である。需要の中心価格帯は、既存工場の取引は相対的で個別性が強く、把握困難な情勢である。	よる工業団地の
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 賃貸市場における貸工場は100坪程度の小規模なものが多く、対象基準地のような中規模工場の収益モデル とは精度を欠き実態に合わないため、収益還元法は適用しなかった。工場地の同一需給圏は広範に及ぶが、圏 用して比準価格を試算した。当価格は実際の成約事例から求め、指標性、納得性が高い。したがって、本件で 採用し、類似の地価公示地との比較検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	関域の事例を採
(8) ① □代表標準地 ■標準地 ②時点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 ⑦ 標 街路 0.0 地域	街路 -1.5
(8) ① □代表標準地 ■標準地 ②時 点 公規 価 長 本 本 格 面 と ②時 点 修 正 補正 安八 9-1 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 ○対象基準地 図の比 報正 因の比 較 比較 ○(円/㎡) ○記 補 環境 ○0.0 ○の規準価格 ○ (円/㎡) ○記 補 環境 ○0.0 ○の規準価格 ○ (円/㎡) ○記 付 で通 ○ (円/㎡) ○記 付 で ○ (円/㎡)	交通 +5.3 環境 +27.0
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 比較 (円/㎡) 基本 各価と おしをた 公示価格 [100] 100 100 [102.0] 「100.0] <th>境境 +27.0 行政 -5.0</th>	境境 +27.0 行政 -5.0
20,800 円/㎡ 100 [103.0] [125.1] 100 16,500 その他 0.0	その他 0.0
(9) ① 指定基準地番号 ②時点 ③標準化 ④地域要 因の比 要因の比準価格 の比準価格 の比準価格 で います。 (円/㎡) で通 環境	街路 交通
E 5	環境
指かた	行政 その他
①-1対象基準地の検討 [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	
(10) ■継続 □新規 業経済情勢もその影響は避け難い。地価の下降に変	ごわりはない。
対 年 ら	
 	
公示価格	