

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ
山県（県） - 1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成

鑑定評価額	3,120,000 円	1㎡当たりの価格	6,660 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	山県市谷合字加羅1043番1				②地積 (㎡)	469	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		「都計外」 (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 15 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 国道	交通施設	岐阜駅北 26km	法令規制	対象基準地と同じ					
	⑤地域要因の将来予測	山県市郊外の既成集落地域である。高齢化、過疎化が進行し、衰退傾向にて推移していくものと思料するが、地価水準についても、下落基調と予測する。																
(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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	6,660 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、山県市郊外の既成住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人が中心である。地域の過疎化、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため、地域における不動産取引はほとんど存しない。土地総額100万円～300万円程度である。																	
(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、旧美山町、及び関市郊外集落に位置する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は地域の実情から想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場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も加え、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 標準地番号	山県 - 2	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [154.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	6,650	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 -2.4 交通 +4.5 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0		
	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		
(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/㎡	[] / 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		前年標準価格	6,910 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。									
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡			[地域要因]	地域の過疎化が進行し、衰退傾向が著しい。								
②変動率	年間	-3.6%	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	(有) 不動産インベストラサーチ	
山県（県） - 2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	5,690,000 円		1㎡当たりの価格	12,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	山県市大字大門字大門945番12				②地積 (㎡)	463	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		「都計外」 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅北西 17km	法令規制	「都計外」				
(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	12,300 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、山県市伊自良地区を中心に旧高富の郊外地区などのほか美山地区の一部を含めた市郊外の住宅系地域である。市場参加者は主に山県市及び隣接市の勤労者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で350万～600万円、土地建物一体で1800万～2300万円程度と推定される。												
(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、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域及びその周辺が既存集落で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を求めたうえ、代表標準地との検討も踏まえ上記の通り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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	山県 - 2	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 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 +3.8 交通 +0.6 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	10,600 円/㎡	[98.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [83.5]	[100] / 100	12,200						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 12,700 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡		③価格形成要因の		[地域要因] 旧来からの既存住宅を主体とした集落地域であり、近くには太陽光パネルも多い。特に大きな変化は見られない。							
②変動率	年間	-3.1%	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4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) 不動産インベストラサーチ. Row 1: 山県（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,100 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年6月27日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月14日, 正常価格, [令和4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 rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 山県市大字高富字高橋1003番1. (2) 標準的画地の形状等: 間口約10.0m, 奥行約19.0m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、山県市中心部に位置する住宅地域である。... (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、山県市中心部に位置する規範性を有する取引事例を選択して試算した。... (8) 公示価格: 33,800 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の検討: 前年標準価格 32,200 円/㎡. Includes various adjustment factors and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
山県（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成

鑑定評価額	75,600,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	山県市大字高木字戸羽1295番1外				②地積 (㎡)	1,505	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200)		
	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	岐阜 12km	(その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	店舗敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 15 m県道	交通施設	岐阜駅北 12km	法令規制	(都)近商 (80,200)			
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	標準価格	51,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,100 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、山県市の中心市街地及びその周辺のほか、岐阜市北部も含めた商業系地域である。市場参加者は、山県市及びその隣接市などの事業者のほかチェーン展開による店舗立地を図る広域型企業も見込まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で2000万～5000万円、土地・既設建物一体で3000万～8000万円程度と推定される。										
(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、山県市中心市街地北西部の県道沿いで、国道256号に近接し、店舗立地が進みつつある商業地域である。一方で、店舗等の賃貸の新規物件はあまり見られず、収益価格の信頼性は幾分劣る。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮し、さらに規範性のある地価公示標準地との検討を踏まえ、上記の通り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	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 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 -1.0 交通 +2.7 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 山県 5-1	公示価格 46,600 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [98.6]	[107.0] / 100	50,300				
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。							
	前年標準価格 50,200 円/㎡			[地域要因] 東海環状自動車道山県ICが開通し、ICに接続する周辺道路等整備が進む。							
	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 公示価格 円/㎡		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	(有) 不動産インベストラサーチ	
山県（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	126,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月14日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	山県市富永字的場16番7外				②地積 (㎡)	10,367	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	「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 160 m、北 100 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m市道	交通施設	岐阜駅北東 19km	法令規制	対象基準地と同じ		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -10.0 形状 -5.0 四方路 +6.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	12,200 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、山県市及び周辺市町村に存する工業地域である。主たる需要者は、製造業を中心とする中小の法人が中心である。近年の物流施設に対する強い需要は、ICまでの接近性等の交通利便性が優れている必要があり、当該地域における工場需要は限定的である。需要の中心となる価格帯は、画地条件により異なるが、坪4～5万円程度と推定する。										
(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、山県市及び周辺市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、事業用賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣る。本件では、自己の業務用目的の取引が中心で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことが通常であることから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上から、本件は比準価格を採用し、標準地との検討を加え、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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 +2.0 交通 +3.7 環境 0.0 行政 0.0 その他 +48.0
	標準地番号	山県 9-1	[100] 100	100 [101.0]	100 [156.5]	[90.6] 100		12,200			
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は横ばいにある。個人消費、雇用情勢は緩やかに持ち直しつつある。尚、住宅建設は前年を下回っている。							
	前年標準価格 12,200 円/㎡			[地域要因] 山県ICが開通したが、山県市郊外の工業地域への影響は限定的である。							
	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			[個別的要因] 国道418号線バイパス道路が北側で供用開始。							
標準地番号		公示価格 円/㎡									
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%							