

鑑定評価書（令和 2 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） - 1	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	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	64,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 23 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	瑞穂市穂積字東原 2 7 番 2 3 外				②地積 (㎡)	189	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 60 m、西 50 m、南 30 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 15.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項 特にない								
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は交通利便性が優る JR 穂積駅徒歩圏住宅地域で、今後も戸建住宅地域として熟成していくものと予測する。また、今後も地価は強含みで推移すると予測される。														
(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 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 64,800 円/㎡			標準化補正	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	7 内訳	標準化補正								
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡						街路	0.0	地域要因	街路 -1.0					
	原価法	積算価格 / 円/㎡						交通	0.0	交通	-7.6					
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡						環境	0.0	環境	-9.0					
(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域で、価格牽連性が特に強い地域は駅徒歩圏住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町に居住又は勤務する個人層で、圏外からの参入者も見られる。当該地域は JR 穂積駅に近く、また小学校に近い。市内住宅地の中では人気が高い地区である。また、分譲素地の新規供給は少なく、戸建用地の需給は底堅く推移している。周辺部の中心価格帯は土地で 1000~1500 万円で、新築戸建で 2800~3200 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	比準価格は価格牽連性が強い周辺部の 5 事例から試算されたもので、市場の実態を反映している。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。															
(8) 規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	瑞穂 - 8	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [83.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	64,800	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 -1.0 交通 -7.6 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	54,200 円/㎡	③前年指定基準地の価格	[] / 100	④標準化補正	100 / []	⑤地域要因の比較	100 / []	⑥個別的要因の比較	[] / 100	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 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	[] / 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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	②前年指定基準地の価格	円/㎡	③標準化補正	[] / 100	④標準化補正	100 / []	⑤地域要因の比較	100 / []	⑥個別的要因の比較	[] / 100	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 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		■継続 □新規		前年標準価格 64,800 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 新型コロナの影響で景気は急速に悪化している。瑞穂市の人口は微増、高齢化率は上昇傾向にあるが、岐阜県下で最も低い。							
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 交通利便性が優る住宅地域で、名古屋市への通勤圏として潜在的需要が多く、堅調な土地取引が多い。							
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。												

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2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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、5.5m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	16,100 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及び市内通勤者等の一次取得者が中心である。周辺は農地転用による宅地供給が多いものの、比較的割安な価格水準からこれまで土地需要は安定して見られた。取引の中心価格帯は、土地のみで1000万～1400万円程度、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を中心とした既成住宅地域であり、周辺市場ではアパート等の収益物件の取引についてはあまり見られず、戸建住宅用地等の自用目的での取引が主体である。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準として、収益価格については参考程度に留め、市内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) 公示価格としての標準価格	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低い。市内での土地需要は一部を除いて弱含んできている。							
	■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 54,200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	-0.6%	半年間	-0.6%						
標準地番号 瑞穂 - 8											
公示価格 54,200円/㎡											

鑑定評価書 (令和 2 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 (5,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 2 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 2 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 2 年 6 月 24 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 multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地: 瑞穂市森字一町田 6 9 番 1 8, 形状: 1:1.5, 敷地利用: 住宅 W2), (2) 近隣地域 (範囲: 東 50m, 西 70m, 南 30m, 北 40m), (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: 32,300 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は瑞穂市の住宅地事例を採用), (8) 公示価格 (標準地番号: 瑞穂 - 7, 公示価格: 45,600 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格 (33,000 円/㎡), 変動率 (年間 -2.1%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和2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, 瑞穂（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,200,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地, (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) 対年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和2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, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所. Includes details for 瑞穂 (県) - 5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,600 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, (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, (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 (令和 2 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 details for 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 (81,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,000 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡ 倍.

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. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和2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）9-1 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 (52,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,000 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2年1月] 路線価又は倍率, 26,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.