

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	印

鑑定評価額	3,240,000 円	1㎡当たりの価格	6,910 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10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23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 25km	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。今後については、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、下落基調にて推移するものと予測する。												
(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	6,910 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～200万円程度である。													
(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、及び関市洞戸地区に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は地域の实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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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	-2.4		
	標準地番号 山県 - 2					6,890		交通	0.0		交通	+4.6		
(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	+50.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		画地	+3.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 7,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。								
	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/㎡			[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 -4.0 % 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3年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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10日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月23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 sections: (1) 所在地 (山県市大字大門字大門945番12), (2) 標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約20.0m), (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), (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 (10,900 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討 (変動率 -3.8%)

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） - 3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	5,860,000 円	1㎡当たりの価格	32,200 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10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23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	山県市大字高富字高橋1003番1				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200) (その他)				
	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 170 m、南 130 m、北 60 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 19.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、6.9 m 市道	交通施設	岐阜駅北東 11km	法令規制	対象基準地と同じ
	⑤地域要因の将来予測	山県市中心部に所在する住宅地域である。人気の高富地区に該当し、一定の住宅需要が認められる。今後についても、現状を維持しながら推移していくものと思料する。											
(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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	32,200 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、山県市中心部に位置する住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。山県市内において、人気の高富地区であるため、一定の住宅需要が存するものの、外部からの流入は近年ほとんど認められない。当該地域の中心価格帯の土地取引は約500万円～600万円程度、建売分譲住宅は2000万円～2500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、山県市及び岐阜市北部に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は地域の実情から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的で、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基準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、基準価格を採用し、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.9 交通 -4.4 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 山県 - 1	公示価格 34,100 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [105.2]	[100] / 100	32,200						
(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		
	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 32,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。							
	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] 周辺ではミニ分譲等により、一般住宅が建設され、未利用地、農地等の宅地化が緩やかに進行している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %										

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, (有) 不動産インベストラサー, 印. Includes address details for Yamaguchi Prefecture.

Table with 4 columns: 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

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) 路線価又は倍率, (8) 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 9 columns: (2) ①範囲, 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. Includes details on boundaries, shapes, and regional factors.

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. Includes details on land use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics and surrounding area.

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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Comparison of public prices with standard prices across various categories.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Review of designated standard land prices.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討. Review of annual standard prices and other factors.

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	印

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3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月23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 国道	交通施設	岐阜駅北東 18km	法令規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の将来予測	山県市北部郊外の中小工場と一般住宅が混在する地域であり、今後も、現状を維持しながら推移していくものと思料する。近傍での道路整備もあるため、地価水準は緩やかな下落基調で推移するものと予測する。													
(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。以上のことから、比準価格を採用して、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	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	地域要因	街路 -5.5	交通 +2.6	環境 0.0	行政 0.0	その他 +60.0
	標準地番号 山県 9-1	[99.8] / 100	100 / [99.0]	100 / [155.1]	[90.6] / 100	12,200		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	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 0.0	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			街路	交通	環境	行政	その他			
(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 12,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 生産活動は着実に持ち直しているものの、個人消費には、弱さがみられる。又、雇用情勢は弱い動きが続いている。										
	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 -			[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。										
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 国道418号線バイパスが北側で供用開始。										
②変動率	年間	-0.8%	半年間	%											