

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, and 鑑定評価額. Includes details for 美濃 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,900 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 8 major sections (1-8) and a final section (10) for price change analysis. Includes details on location, area, and price determination.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
美濃（県） - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳

鑑定評価額	6,410,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 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 11 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 7 月 1 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	美濃市大字藍川 1 9 番 3				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、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、6 m 市道	交通施設	松森駅北西 3km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	24,200 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	同一需給圏の範囲は、当市の住宅地域を中心として、隣接開市の住宅団地等を含む。中心となる需要層は、美濃市及び隣接の開市の 1 次取得層が考えられる。少子高齢化のなか、当市中心地域からやや距離があり、苦戦をしている住宅団地の一つである。当該地域の需要の中心となる価格帯は、土地は、600 万円～800 万円程度、中古住宅で総額 1,000 万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途地域が第 1 種低層住居専用地域に指定されており、賃貸物件が実質建築不可であるため、収益還元法を適用しなかった。したがって、当市の住宅地の取引事例より求めた比準価格を採用し、公示価格等を規準した価格との価格検討も踏まえ、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 -4.5
	公示価格	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [70.8]	[100] / 100	24,200		交通 0.0	環境 -26.0	行政 +3.0	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 +2.0
	前年指定基準地の価格	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [152.5]	[100] / 100	24,300		交通 0.0	環境 +35.0	行政 +3.0	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		③ 変動状況	[一般的要因] 円安、資材価格の高騰等住宅用地市場の減退が懸念される。							
	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			[地域要因] 成熟した戸建住宅団地で地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。							
	②変動率			[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 (美濃 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (インティ不動産鑑定), and 氏名 (不動産鑑定士 田内 淳)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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11日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和4年7月1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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1), (2) 近隣地域 (東50m, 西50m, 南25m, 北20m), (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 二方路 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 10,100 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、当市外縁部及び周辺市の農家住宅地域一帯である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域で、自己居住目的での取引が中心であり、), (8) 公示価格 (標準地 美濃 -3, 公示価格 17,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討, 2 変動率 年間 -3.8%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (丸山 正樹)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 円/㎡), 37,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 15 日), (6) 路線価 [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 4 年 6 月 29 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) 基準地 (Location: 美濃市字俵町 2 1 1 8 番 3 外, Shape: 1:1.5, etc.), (2) 近隣地域 (Boundary: 東 50m, 西 50m, 南 100m, 北 50m, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise shop/office/warehouse), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 37,800 円/㎡, etc.), (6) 市場の特性 (Local market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 規準とした価格 (Standard price: 44,400 円/㎡, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
美濃（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹

鑑定評価額	764,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 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15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29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	美濃市大字楓台7番				②地積 (㎡)	39,193	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)工業(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 800 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用	工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 40,000 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性	特記事項	岐阜県土地開発公社による工場団地	街路	10m市道	交通施設	松森駅西方 4.1km	法令規制	(都)工業(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	工場団地（美濃テクノパーク）で地域要因は、安定的に推移している。												
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 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、高速道路等の高速交通網で結ばれた県内の工業地域全域である。その中で、当市、隣接関市を中心とした美濃地域で価格牽連性が高い。需要者の中心は県内企業及び全国展開の大手企業である。基準地周辺は、交通の利便性が良く、美濃インターチェンジへも3km程度と比較的近く、需要は、堅調である。なお、取引される規模及び属性や利用形態が様々で、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模工場地は、自用目的の工場、事業所地が大半で、また、大規模工場地の賃貸借市場も形成されていないため、収益価格を求めることができなかった。また、当市内で、規範性の高い工業地の取引事例が少ないため、当市及び隣接関市並びに山県市の工業地の取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお大規模地であり単価と総額との関連にも留意した。													
(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			
	公示価格 円/㎡	[] / 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 円安、ウクライナ情勢等予断を許さない状況にある。										
	前年標準価格	19,400 円/㎡		[地域要因] 成熟した工場団地で新規の企業進出もなく、特記すべき変動要因は認められない。										
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%									