

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, 有限会社 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 瑞穂 ( 県 ) - 1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 67,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 53,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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. Contains detailed text and numerical data.

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, 東和コンサルタント株式会社. Includes details for 瑞穂 ( 県 ) - 2, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,200 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) [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 43,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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.

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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 瑞穂（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,400 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, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

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	
瑞穂（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆	
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	51,900 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]	42,000 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		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	瑞穂市馬場上光町3丁目102番1外				②地積 (㎡)	213	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低専 (50,80) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 30m、南 70m、北 30m			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 20.0 m、規模 200 ㎡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、6m	交通施設	徳積駅北西 1.8km	法令規制	1低専 (50,80)
	⑤地域要因の将来予測	瑞穂市北東部、主要県道背後に位置する戸建住宅地域で、中規模の一般住宅が区画整然と連たんし良好な居住環境を形成している。新型コロナウイルス感染症の影響については徐々に収まりつつある。												
(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		51,900 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	同一需給圏は瑞穂市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は圏内及び岐阜市、周辺市町居住のエンドユーザーである。当該地域は岐阜市、大垣市、本巣市等への接近性が良好なため近年、新規住宅供給が増加している。当該地域の中心価格帯の土地取引は200㎡程度で土地価格は1,000万円程度、建売分譲住宅は2,600万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道西方背後の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では比準価格を標準に、代表標準地との価格に留意して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	0.0		
	標準地番号 瑞穂 - 8	公示価格 54,200 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 105.0 ]	[ 100 / 100 ]		51,600	交通		0.0	交通	+0.8	
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			交通	0.0		交通	+0.8		
(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 52,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響も沈静化している。瑞穂市の人口は近年微増が続いており、地域経済も発展傾向で推移している。								
	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		-			[地域要因] 県道背後の住環境良好な住宅地域で周辺では新規開発が増加している。新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。								
	②変動率 年間 -0.4% 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 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, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,880,000 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)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 瑞穂 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 78,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,700 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格とした, (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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 瑞穂（県）9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,200 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 25,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.