

鑑定評価書（令和 6 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. Values include 瑞穂（県）, 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, 13,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,000 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, 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.

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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は徳積駅徒歩圏内を中心とした周辺の住宅地域を含む一帯である。

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, 近隣地域は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が多い。

Table with 8 columns: (8) ①代表標準地, 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, ⑦内訳.

Table with 8 columns: (9) 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, ⑦内訳.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率.

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
瑞穂（県） - 2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	14,600,000 円	1m ² 当たりの価格	55,400 円/m ²
-------	--------------	------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	44,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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 3 3 4 番 6				②地積 (m ²)	264	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 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	(その他)				
	1:3	住宅 L S 2	一般住宅等のほか農地も見られる住宅地域	北6m市道	水道 ガス	穂積 1.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 70 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 25.0 m、規模 250 m ² 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	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	55,400 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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同一小校区内の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町に勤務する個人層で、圏外からの新規参入者も見られる。当該地域及び周辺部は農地も残る地域であるが、需要を喚起する不動産業者による宅地開発が継続して見られ、戸建用地の需給は底堅く推移している。当該地域及び周辺部での中心価格帯は、土地で 1 0 0 0 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築戸建分譲で 2 6 0 0 万 ~ 3 2 0 0 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認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的かつ規範性が高いと思考する。なお、周辺部では賃貸用アパートも見られるが、対象基準地の画地規模でのアパート経営は見られないため、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、さらに地価公示価格からの半年間の変動状況についての分科会での検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 規格外の価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <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/m ²)	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/m ²	[] / 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/m ²)	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/m ²	[] / 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増傾向が継続している。また、土地取引件数は安定的に推移している。							
	前年標準価格 54,400 円/m ²			[地域要因] 周辺部を含め農地の宅地転用による戸建用地の供給が続いており、熟成度を増している。							
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	瑞穂 - 8									
	公示価格	54,900 円/m ²									
	②変動率	年間 +1.8 %	半年間 +0.9 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
瑞穂（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	瑞穂市森字一町田69番18				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	準都計 (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 50 m、西 70 m、南 30 m、北 40 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 15.0 m、規模 150 ㎡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、5 m 市道	交通施設	穂積駅北西方 5.8 km	法令規制	準都計 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	熟成した低層住宅地域であり、今後とも現状のまま推移する、と予測する。瑞穂市の中心市街地から離れ、利便性は劣るが、地価には割安感が出てきている。地価水準は下落傾向から徐々に横ばいに向かう、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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		30,900 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の北西部郊外に位置する住宅地域。需要者の中心は瑞穂市又はその周辺市町に勤務する一次取得者層である。市内の住宅地域のうち、穂積駅を中心とする瑞穂市東部市街地内の需要は堅調に推移している。一方、北西部郊外は市街地から離れ、利便性が劣る。また、田園が広がり、市街化が進んでいない地域も多いため人気は低いが、地価には割安感が出てきている。中心価格帯は、土地は600万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では自己用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、取引事例を基礎とする基準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、周辺は共同住宅が少なく、賃貸市場は未成熟である。また、対象基準地は規模が小さく、共同住宅の想定が困難である。よって、収益価格は試算しない。従って、他の標準地との検討を踏まえ、基準価格をもっ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 ■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	+2.0		
	標準地番号 瑞穂 - 5	[100] / 100	100 / [100]	100 / [126.7]	[100] / 100	30,900	交通	0.0	交通	+0.8	環境	+27.0		
(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	画地	0.0	行政	-3.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		行政	0.0	その他	0.0				
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 31,000 円/㎡		③ 価格形成要因の								
	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/㎡		[一般的要因] 市の人口は微増傾向にある。高齢化率は概ね横ばいで、県下では最も低い水準にある。住宅着工戸数は前年を下回る水準で推移している。 [地域要因] 郊外の低層住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。 [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 6 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. Row 1: 瑞穂（県）, -4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 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

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 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) 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6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. Includes details for 瑞穂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,400 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6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 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) 規格外標準地, (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	板津不動産鑑定株式会社	
瑞穂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	
鑑定評価額	77,100,000 円		1㎡当たりの価格	62,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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605番1				②地積 (㎡)	1,229	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		近商 (80,200) 準防 (その他) (100,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 60 m、南 35 m、北 70 m			②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	36 m国道	交通施設	穂積駅南方 1.4 km	法令規制	近商 (100,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	概ね熟成した路線商業地域であり、散発的な店舗等の入れ替えを伴いながら、当面、現状程度の繁華性を維持していく、と予測する。地価水準は下落傾向が続いているが、今後、下落幅は縮小していく、と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形	-2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	63,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	32,700 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周辺市町村内の路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は沿道サービス業を営む企業である。岐阜県の主要な幹線道路の一つである国道21号に面する近隣地域は、市内の路線商業地域の中では相対的に高い繁華性を維持している。しかし、圏内では新規出店に際し借地による出店が選択される傾向にあるため、土地取引数は減少している。また、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、中心価格帯は見いだせない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自用の店舗等が中心となっている。閉店した自用の店舗等が賃貸物件として転用される例は見られるが、当初より賃貸を目的として建築される物件は少ない。このように近隣地域周辺では商業用建物の賃貸市場が成熟していないため、建物の賃貸を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.7
	標準地番号 瑞穂 5-2					62,300		街路	0.0	交通	-2.9	環境	+6.0
(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	-1.7
	北方（県） 5-2					62,700		街路	0.0	交通	-1.9	環境	-7.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞穂市周辺では、郊外を中心に大型商業施設が多数進出しており、既成の商業地域から新興の大型商業施設へと顧客が流出している。								
	前年標準価格	63,000 円/㎡			[地域要因]	路線商業地域として概ね熟成しており、店舗等の入れ替えも見られる中、良好な繁華性を維持している。地域要因に大きな変動はない。							
	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	□代表標準地 □標準地	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-0.5%	半年間	%									

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） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司

鑑定評価額	50,800,000 円	1㎡当たりの価格	31,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価	[令和6年1月]	25,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月4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	瑞穂市牛牧字中尾711番1外				②地積 (㎡)	1,638	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	工業 (60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 150m、南 80m、北 80m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	徳積駅南西方 2.7km	法令規制	工業 (60,200)			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,000 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	同一需給圏は岐阜・西濃圏域等の工場適地を含む広いエリアであり、主な需要者は倉庫・工場として自用目的の地元企業等である。新型コロナウイルス感染症の影響で悪化した企業収益は回復してきたが、物価高・資源高が中小企業の業績に大きな影響を及ぼしており、中小工場地への需要は弱含んでいる。また工業地取引はその規模などによっても成約価格の水準に乖離が見られ、中心となる価格帯を把握することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工場では自社使用が殆どであり、賃貸市場における工場用途のものはほとんど見られないため、収益還元法は非適用とした。従って市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地との比較検討も踏まえ、更にマクロ的に西濃圏域の工業地全般の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規準とした価格	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 +2.7 交通 -0.2 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	瑞穂 9-1	[100] 100	100 [100]	100 [110.7]	[100] 100	31,200					
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響から回復傾向にあるが、物価高・資源高が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,000円/㎡ 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/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 0.0%	半年間	%								