会和 6年 7月 19日 提出

別記	様式	第 6			鑑刀	E評価	書	(令)	'杣	6	牛丼	也但	山調	食)			本巣 (児		7月 19日 - 1 - 宅	提出 地−1
		基準地番	号		提	出先	所属	引分科会	名	業者	名 7	下動.	産鑑定	三士伊展	籐事務所		3. 2000 27 2000	77-10		
	2	本巣(県)		-1	岐	阜県	岐	阜第3	3	氏	名	不動	産鑑定	定士	伊藤	晃宏				
鑑定	2評価	額				<u>'</u>	3,	520, 00	0 円	11	m ³ 当た	: 40	の価格						9,250 円	l∕m [*]
1	基本的	的事項								3										
(1)	価格田	寺点		令和 6年	- 7月 :	1日 (4	1)鑑定	評価日			令和	6年	三 7月	10日	(6) 日路	[令和 6年 849/1177/				∃∕ m [*]
(2)	実地記	周査日		令和 6年	- 7月;	3日 (5	5) 価格	の種類		ī	E常価	格			(6) 路線 価	各線価又(倍率種	165 34 185		1.1 倍	
(3)	継定訓	平価の条件	重物,	としての	鑑定証	価										16年性	נילג!			
80,6		平価額の決定			<u> </u>	- Іші														
(1)		在及び地番			申海字頁	東更屋敷	681	番3外							②地積	i	381	9法	令上の規制	制等
基準地	Γ	住居表示」等	等			Ť									(m²)	()	Jon of Li	
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	の土地	の利用]の	⑥接面	道路の)状态	久	D供給 U理施 G状況		な交通旅 の状況	設との	(7-)	都計外の他)	
		台形 1:1.5	住宅 W 2			中規模 家住宅 成の住	が建ち	並ぶ野	€	西5m市	道		7.	k道 F水	神海 700m				沙(思警戒)	区域
(2)	(1)爺	i#I	東	50 m, Z	16	 50 m、韓	i 5	200 m.	-Hr	10	0 m	②#	票準的	庙田	低層住宅	之批				
		,四 漢的画地の刑		間口:		16.0 m	-	製行 糸			0 m,	100	規模	(C/1)		m²程度、	形状	長方刑	<u> </u>	
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	:11		280 1991	街	基市	準方位:	北、5	m	交通	神海	駅南東	350-2400-00	法令	上か	都計外 災害警戒[2	2 付:
以			事項					路	1132	ıΕ			施設	700m	l		規制	上49	火古書瓜口	△ -収
	©m	HTTO.		2 の曲字	# # 11	14 - 4 W			11.64.4	لل موس بو (علم	#-Th	7 1		J- 7	lib/m*_k.%	#11 0 0 0		ا المرس بد (التاة	#1b - > 1	→ 30d
	与短	域要因の 来予測	する。	らの展家	集洛地	! 哦 じめり	1、今在	发 € 現∤	大 能打	守にてす	生移 9	25	: 才侧	9 00	地価水平	声はやや	内古み基	調(こて)	隹移すると	了测
(3) 聶	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	準地の	方位 台形				0. 0 0. 0
(5)銷	[定]	価の手法	取引事	例比較法	E LE	準価格				9, 25	0 円/	∕ m [*]	1	固別的	要因	D 712				0.0
")適用	,	収益還	元法	収	益価格				/	円/	∕ m [*]								
			原価法		積	算価格				/		∕ m ^²	-							
			開発法			発法によ	- 100			/		∕ m [*]								
(6) 市	「場の	特性	縁性を	有する一 人口減少	次取得が続く	老である	個人で	を中心。 不動産i	とする 市場に	る。従え な静態的	来から 内且つ	の農限定	家集的で、	落地域	で農地が	バ多く残	り、住宅:	地域と	は当該圏域 しての熟成 っている。	で度は
F	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	需要者はものでは	は自用目 あること	的によから比	り取引は	「参加っ)説得フ	する場合 かは高い	合がっ ハ。。	大半で、 よってス	周辺 本件で	におは比	ミナス	取引	枚け小ナ	さからず	至田沖完.	アセル	式算は断念 て影響を与 字する他の	ラス
(8)		① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3標	準化	④地	域要	⑤個別	川的	6対	象基準	地	標		地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号		_		修 正	補:	Œ	医較	の比	要因比較			規準価 (円/1	<u> </u> 신	16	交通 環境	域要因	交通 環境	
体は	=	200							(-)		比判		-	(口/ 1	11)	用 正 i	^{泉現} 画地	囚	^{環境} 行政	
21	5	公示価格		円/m	f [100	[00	1	100	[]					行政の他		その他	
(9)		 1 指定基準 	地番号	1.46		時点	3標		L ④地:		5個別		⑥対	象基準	直抽		の他 封路	地	街路	
指定基準地) D 全	o mær	-ощ у	Н		修正	補	A) 100,000		の比	要因比較	の	の	比準値(円/ロ	格 仏内	準 記 祖 3	交通 環境 画地	域要因	交通 環境 行政	
地言	र्गे	前年指定基	基準地の	価格 円/m	î [100	10	001	1	100]	100	0					画地 行政 の他		11以 その他	
(10) 全林芝 ((木等) が	丰票集画各等 か	①-1対象基準 ●継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは ○代表標準 標準地番号	新規格 が共通地 場合の検 地	】 9, ! !点(代表		也等と同- -	1	③ 価格形成要型	地域	的要因〕 要因〕 的要因〕	あて地	る。 いる 域要	土地 []] 。	取引件 目立っ	数及び第	常化率は 新設着工) は認められ	三数は前の	果全体で	とほぼ同水 ぼ同様で推	準でし
1		公示価格	<u>R</u>			円 / m ²		,, -												

②変動率 年間 -2.6% 半年間

%

②変動率 年間

%

-2.8 **% 半年間**

鑑定評価書(令和6年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

								本巣(県	₹) ·	- 2	宅地-1
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					
本巣 (県)	- 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	寺崎	博男				
鑑定評価額			4,920,000 円	1 ㎡当	たりの価格				2	24, 700	円/mឺ
1 基本的事項											

鑑定	評価	額				4, 920, 0	000 円	1	m³当たり(の価格						24, 700	円/mឺ
1	基本的	的事項										·					
(1)	価格問	寺点	4	令和 6年 7月	1日 (4)鑑定評価	日		令和 6年	₹ 7月	10日	路	[令和 6年 路線価又 (3			1. 1	円/m ^²
(2)	実地記	周査日	4	令和 6年 7月	13日 (5)価格の種	類		正常価格			備	倍率種			1. 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	評価										'		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基	O	在及び地番5 住居表示」		本巣市文殊	字小馬場 5	7番20						②地積 (m [°])	(199	98	去令上の	規制等
基準地	③形	·状	4敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺 状況	1の土地の利	用の	⑥接面	道路の状	5	7供給 処理施 设状況		な交通施	設との		(都) (60, 20	
		1:1.2	住宅 LS2		ち並る	一般住宅が 近陵地の住 (宝珠ハイツ	笔	南西6r	n市道	7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7. 7	水道 ガス 下水	穂積 13km				:の他) 田園居住	地区
(2)	①範	.囲	東	50 m、西	100 m. F	有 100 m	າ、北	3	30 m 2	標準的	使用	低層住	宅地				
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口 約	13.0 r	n、 奥行			0 m,	規模		200	㎡程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	昭和50年	台の住宅	団地 往	東 市	準方位 道	北、6 m	交通	穂積! 13km	駅北方		法令		都)(60, 日園居住	
			事項			路	<u>\$</u>			施設				規制			
		域要因の 来予測		・ と住宅団地で 弱い。地域要										小男者の	選好性	が低いこ	ことから
(3) 聶		使用の判定	低層住名			5.5257 6 6.	., .,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	141211717		対象基		方位				+2.0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事	列比較法	 比準価格			24, 70		2	個別的	要因					
0.)適用		収益還:	元法	収益価格			/	円/mi	2							
			原価法		積算価格			/	円/mi	2							
			開発法		開発法に	よる価格		/	円/mi	2							
(6) 市	「場の	特性	居住又は中心とな	合圏の範囲は は勤務する主 なっているが 也のみで60	に30~ 、中心市征	4 0 歳代の- 封地に比べて	ー次取行 て利便作	得者層 性が劣	とみる。 ることかり	ら該 地	域は孰	成したこ	大規模住名	と団地の	ため中	古住字z	が取引の
部理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	で居住の	成は戸建住宅 の快適性等が 象基準地の画 比準価格を	重視される	る。市内住宅	を団地の観点を	での取からも	引を中心に 共同住宅を	こ査定	した比するこ	準価格のとは非理	の説得性に	は高い。	一方、	住宅団均	也内に位
(8) 公示価格を	見価性格	① ■代表標標準地番号	準地 北	□標準地 方 -3	②時 点 修 正	③標準化 補正	_	地域要 図の比 弦	⑤個別的 要因の 比較	σ	け象基準)規準価 (円∠π	格内	準 化 補 H	≿通 環境	0.0 地 0.0 場 0.0 医		<u>甬</u> +9.9 竞 +79.0
		公示価格	47, 400	円/mi̇́	100.4	[100		1 00 96. 7]	102.0		24,	700	í		0. 0 0. 0 0. 0	行I そのf	
(9) 指定基準地	い う う 食	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④ 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較	σ	l象基準)比準価 (円/n	格内	準 化 補 ¹	野路 を通 環境 国地	地域要医	t 街路 花 交近 〒 環境 行	<u>甬</u> 竟
地言	र्ग	前年指定基		円/mឺ	100	[100] [100	100				1 70	テ政 の他		その作	也
(10) 対 年	Εò	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		∄∕m³	③ 価 変		的要因]] 総人[を超え きい。	コは減 えた。	少、老本 本巣地	年人口(区は真]	は増加し Eおよびź	高齢化率 糸貫地区	は県平 に比べ	均を上 、人口	到り3割 載少が大
(10) 対象基準地の前	票検討	①-2基準地z 点)である ¹ □代表標準	場合の検	点(代表標 ^達 討 □標準地	単地等と同		「tthtot	要因]	昭和 ! 立つ。 れない	遊休	台の大き地の処	規模住宅 分が見り	宅団地で親 られるが特	新規参入 寺段の地	者は少 域要因	なく高齢 の変動 <i> </i>	静化が目 は認めら
前が), ±	標準地番号 公示価本	各		- 円/㎡	•	[個別	的要因]] 個別的 ている		に変動	はない。	なお、i	道路方位	の市場	優位性は	は維持し

令和 6年 7月 19日 提出

		基準地番	号		提出	出先		所属名	分科会	名	業者	者名	不動)産鑑	定士伊展	豪事務 原	斤		28000 10 200000			N.	
	2	本巣(県)		- 3	岐」	阜県		岐阜	2第3		氏	:名	不重	协産錐	監定士	伊藤	晃宏						
鑑5	它評価	額						3, 99	00, 000	円	1	m³当	たり	の価	格						5,	450 P	∃∕ m [°]
1	基本	的事項																					
(1)	価格田	寺点		令和 6年	三 7月 1	L 目	(4) 釗	監定評	価日			10.00	101 15	手 7月	10日	(6) 路 線 価	[令和 路線価 :	253				F 1.1 倍	ዓ⁄㎡ ቼ
(2)	実地記	周査日		令和 6年	三 7月 3	3日	(5) fi	断格の	種類			正常	価格			価	倍率	種別	ıj.				
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
_		評価額の決定							74 - 10 Tab														
(1) 基準地	-	f在及び地番s 住居表示」等		本巣市村	艮尾水鳥	書字東	村2:	5 2 番	5外							②地和 (m²)		73	33		法令	上の規	制等
地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地0	D利用	の (6)接面	道路	が状	況	⑦供給 処理施 設状況		要な交通 近の状況		ひとの	(2	者 その ff	制計外	
		台形 1:1.5	住宅 W 2			中規担す	模一	般住年	さが連 と地域		58.9r	m県道	1、南侧	則道	水道 下水	水鳥 300m				主	砂災	害警戒	区域
(2)	① 範		東	80 m、	坘 10	00 m,	南	15	0 m,	北	15	50 m	2	標準	」 的使用	低層住	宅地						
	3標	準的画地の刑	彡状等	間口	約	20.0	m,	奥	行 約	5	35.	. 0 r	5.00	規模		700	mi程/	度、	形状	ほぼ	台形	:	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:V)				街		生方位 1県道		8.	交通	水鳥 300m	駅北			法令	十.7		計外 害警戒	区域
			事項						路					施討	1	•			規制				
		!域要因の 来予測	山間にる水準は	ある旧来 弱含み基	からの 調にて	農家集 推移す	薬落地 つると	域で	あり、	今後	も現	状を	維持	しつつ	つ推移す	ると予	測する。	。静!	態的なる	下動產	E 市場	易から、	地価
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅	宅地										(4)対象基	準地の	方位						0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	<u> </u>				5, 45	50 P	9/m	ำ	個別的	要因	角地台形						0.0
	の適用		収益還	元法	収	益価格	<u> </u>				/	P	9/m	i									
			原価法		積	算価格	<u> </u>				/	P	9/m	î									
		,	開発法		開	発法に	よる	価格			/	P	9/m	า้									
(6) ī	市場の)特性	を有すん	給圏は本 る個人を 市場は 屋は困難	中心と静態的	する。に推移	特に るして	山間	の農家	定集落	地域	では	人口》	咸少、	高齢化	が続い	ており、	. 2	れらをす	旨景と	して	字地語	皇要は
Ī	検証	i格の調整 及び鑑定 [の決定の	旧家を中需要者にもの地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地の地	中心とす は自る は 動し し し し し し し し し し し し し し し し し し	る集落 的に ら は し と し し と し し し し し し し し し し し し し し	地域で り 準価格 て 鑑力	ご、収 に参 い に が に が に が に が に が に が に が に に に に に	益性 加す 語 知力	を重視る場合 は高い 上記の	見した大い。とお	取引で、	は無周件し	く、1 辺には では た。	賃貸で おける 七準値	市場が形 る取引価 西格を妥	成され 格は少 当と判	ていない なから 断して	いた? ず意! 採用	め収益値 思決定に し、山間	西格の こおり 引部に)試算 いて景	草は断急 ど響を与 る他の	念した。 みえる の基準
(8) 公示価格を	規 価 格と	① □代表標標準地番号	準地	標準出	也 ②)時 点 修 正		》標準 補正		④地 ¹ 因(較	域要 の比	要	別的 因の 較	6	対象基準 の規準値 (円/I	格	標準化補正	街 交 環	通 境	村 垣 夏	也或要因	街路 交通 環境	
	ا ا	公示価格		円/m	Î.	100] [100		10	00	[1	00]				画: 行i その [*]	政		7	行政	
(9) 指定基	からの	① 指定基準	地番号	н	2)時 点 修 正		沙標準 補正	100,000	4)地域 因 <i>0</i> 較		要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/۱	格 グ		街 交 環	通	対 均 夏 豆	也或要因	街路 交通 環境	
指定基準地からの検討	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î.	100] [100			00]	[00]			Œ.	画: 行i その [/]	政		7	行政	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価様 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	新規格 が共通地 場合の検 地	】 5, 点(代表			-	の個格形成要因の	変動(t)	地域要	夕要 医型 】		ある。	土 [‡] る。 要因に	コ減少率 地取引件 こ目立っ 因に変動	数及びた変動	新設着は認め	工戸	数は前年	長全体	sとほ E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	まぼ同 <i>z</i> 引様で打	k準で 推移し
				-2. 7 %	半年間	8. (22)	·· %	ó															

令和 6年 7月 19日 提出

					本来 (県) - 4 七地 -	1
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	
本巣(県)	- 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	

	7	本果(県)		- 4	岐阜	早県		岐阜第	∄3	丛	名	小期	加産鑑定	正士	横	計 :	輝俊				
鑑定	評価	額					4	1, 520,	000 円	1	I㎡当	たりの	の価格							34,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																			
(1)	価格問	寺点	2	令和 6年	三 7月 1	日	(4)鑑:	定評価	i日		令	和 6年	三 7月	10日	(6) 路		介和 6年	–			円/㎡
(2)	実地記	周査日	令	和 6年	6月 26	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			線価	路約	線価又は 倍率種別			1.1	倍
(3):	継定訓	 平価の条件	重州 人	-1.TO	鑑定評	/ ////////////////////////////////////											10 - 12 //	•			
		「価の木」 評価額の決定			· 地 / C 日 「	ІШ															
(1)		在及び地番			上真桑字	三日内自	新 1 4	0 0 番	÷ 9						②地	積	1:	33	(9)	去令上の規	見制等
	Г	住居表示」等		1 214-1											(m²		()		
基準地	③形	状	④敷地 (の利用の)現況		辺の土	地の和	川用の	6接面	面道路	の状況	況	7)供給	(8)主	要な	交通施設	ひとの		(都) 1 亿(60, 200	
						状況								D理施	接	近σ.)状況			(00, 200	')
											. 1.537			殳状況					(2	の他)	
		1:1	住宅 S3				住宅が の住宅		tぶ	北西4	加巾追	<u>[</u>	オ	k道 げス	穂積 5.8km	1				(60, 160))
						90,00								下水	o. o						
(0)	(4) hr		+	40 -			_		ماك		10	(a)		# m	KBK	- 	I II.				
(2) 近	① ② ##	盟 選準的画地の開		40 m、i 間口		10 m.			n、北 		40 m		票準的	12円	低層信			IIV 14	正方	πε	
近隣地域	_			特にな		12.0	m,		其	 準方位	2.0 n 沈北、		規模	抽捨	駅北方		nd程度、			1住居(60 160)
域	(4)地	域的特性	特記					1	新	道	•		交通	7忘7貝 5. 8k				法令	(PP)	1 HL/H (00, 100,
			事項					1	各				施設					規制			
	⑤地	域要因の	当該地域	- 成は幹線	道路背	後の一	·般住年	三が建	ち並ぶフ	戸建住	宅地	域で、	今後	も現状	維持程	建度の	の住宅地	<u></u> 域とし	て推移	 するもの	と予測
	将	来予測	される。	なお、	地価は	今後も	弱含み	メで推	移する	ものと	:予測	する。									
(3) 揖	是有効	使用の判定	低層住宅	巨地											準地σ)	方位				0.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	ř			34, 0	00 P	∃∕m [*]	1	固別的	安亾						
"	D適用		収益還	元法	収	益価格	ŕ			/	P	∃∕mឺ	ŧ								
			原価法		積	算価格	ř			/	P	∃∕m³	1								
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	P	∃∕m³	:								
(6) ਜ	「場の	特性	同一需約 縁性を存 地に比べ 土地で	すする住 さ 街路	宅一次	取得の	サラリスたん	Jーマ カー市:	ン層。}	特に価 当該地 人気は	格案	連性が 幹線道 低く、	が強い 道路背準 需給	のは本 後の成 関係は	巣市南 熟した 継続し	部の上戸列	の住宅地 建住宅地 弱い状態	域。需 域であ にある	要者の るが、 。 なま)中心は圏 新規の分 3、中心価	内に地 譲住宅 i格帯は
F	└検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	め、収益	益価格は)、市場	試算し の実態	なかっ を反映	た。た としてい	よお、.	比準価権	恪は価	[格牽]	連性カ	「認め	られる	本巣市	南部	部及び北江	方町北	:部の住	ことは少 宅地事例 対を踏まえ	を採用
(8)		①■代表標	摩準地	標準:	地 ②	時 点	③ ∤	票準化	④ 地	地域要	⑤個	別的	6対	象基準	地	7)	標 街	路	0.0 共	上 街路	+5.3
公元	見価!	標準地番号	.,	,		修正	1	補正		の比		因の		規準促	格	力に	標 街 準 交 報 環 正 両		0.0 均要0.0 区	交通	
公示価格を	_		北:	万 -	3				較	ζ.	比	較		(円/r	n) i		補 環 正 _{画:}		0. 0 0. 0	環境 行政	
を †	Ė	公示価格			_ _	100.4	- -	100		100		00]		0.4	100		行	_	0. 0	その他	
(0)			47, 400	円/n	า์	100	[100] [13	39.5]] 1	00		34,	100		その	他	0.0		
(9) 指 <i>t</i>)\	① 指定基準	地番号		_	時点	_	票準化 ★エ	_			別的		象基準 比準個	TK格 (7	標質		土 垣	也 街路	
定其				-		修正	1	補正	較	の比		因の 較		(円/r	1.5	为 .	標 街 準 交 報 環 正 画		垣 要 因	交通 環境	
指定基準地	矣	36 C 10 d d	4.944.II I	-15			_	400									正 画			行政	
ᆙ	ני	前年指定基	を準地の作	曲格 ──円╱n	์ L_	100	-] -	100	ر ا ر	100	L	00					行			その他	
		①-1対象基準	生地の検		•		-		[一般	的要因	1		一方の人	口は県	平均を	· F	その 可ろペー		少して	 :いる。ま	た。直
(10)		継続	新規					3	- //								をやや下			4 0 %	- 1 / 2
対象数	手 ら	前年標準価			400円/		= W	価変	£	 -		(1. 6.	- 1d. 1 h -							سامسك	- ph-1-1
基準	集 検 m 計	①-2基準地点 点)である ^は	い共通地 場合の検	点(代ā 討	文標準地	きさに	可一地	格形成要因	加[地域	要因」					変動にしてい			巾場で	の人気	は、新規	の宅地
地の	A D D D D D D D D D D D D D D D D D D D	代表標準	基地	標準均	也			改 カ	C												
前力	前年標準価格 34,4 標準 (1)-2基準地が共通地点(代表 点)である場合の検討 一代表標準地 標準地番号 公示価格					- 円/n	ทั	因の	[個別	的要因	国] 1	固別的	り要因(に変動	はない	٥,					

円<u>/㎡</u>

%

公示価格

②変動率 年間 -1.2% 半年間

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

					平果 (県) - 5 七地 1
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
本巣 (県)	- 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

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	
本巣 (県)	- 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	
鑑定評価額		·	11,800,000 円	1 m³当	たりの価格	20,500 円/㎡
. + + + + + + + + + + + + + + + + + + +						

基本的事項 円/m² 「令和 6年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 6年 6月 26日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 576

(1)①所在及び地番並びに 本巣市随原字東出76番1外 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) (都) ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 田園居住地区 西4.4m市道 農家住宅が主体で、農地も介在する住宅 水道 住宅 W 1 穂積 (60, 176)1.5:1 9km 地域 ②標準的使用 低層住宅地 1)範囲 東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 $170 \, m$ ③標準的画地の形状等 間口 約 25.0 m. 奥行 約 20.0 m, 規模 500 **㎡程度、** 形状 長方形 基準方位北、4. 地 特にない (都) (60, 176) 穂積駅北西方 交通 4地域的特性 特記 徘 法令 4 m 市道 田園居住地区 9km 事項 路 施設 規制 周辺部では東海環状自動車道、都市計画道路の整備が進行中であるが、当該地域は既成の集落地域のため、今後も当分の間は現状維持程度で推移するものと予測される。また、地価は弱含みと推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 (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 取引事例比較法 比準価格 20,500 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏は本巣市及び北方町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧糸貫町地区の住宅地域。需要者の中心は圏内の 地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は本巣市南部の新規分譲地に集中している。当該地域は農家住宅が多い既 成の集落地域で、地縁性が強いため新規参入者は少なく、土地の需給関係は継続して弱い状態にある。なお、農家集落内の 不動産取引は極めて少なく、かつ取引事情も様々なため、中心価格帯の把握には困難性を有している。 (6) 市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 比準価格は価格牽連性が強いと認められる周辺部の住宅地事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域は都市部から離れた旧来からの集落地域で、賃貸市場は未成熟の為、収益還元法は非適用とした。よって、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検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。 評価額の決定の 標準地 ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 +0.3 街路 0.0抽 は 規準とした 価格 (7) 準 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 力訳 +0.3 化補 本巣 環境 0.0 因 較 比較 (円/m²) 環培 +31.0 -3ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 [98.8] 100 100 100 **公示価格** その他 0.0 行政 0.020,500 27,300 円/㎡ 100 [131.8] 100 100 ٦ その他 0.0(9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 ② 時点 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^² 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 本巣市の人口は県平均を上回るペースで減少している。また、糸 貫地区の人口減少は市平均をやや下回っている。 新規 継続 (10)3 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 20,700 円/m² 価格形成要 変動状況 ŏ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 特段の地域要因に変動はない。なお、早野地内で建設中であった 市役所新庁舎が本年7月16日にオープン予定である。 [地域要因] 点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 因 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m² 公示価格

-1.0% 半年間

%

②変動率

年間

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出 本単(県) 5-1 **字地-1**

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
本巣 (県) 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

 鑑定評価額
 9,120,000 円
 1 m³当たりの価格
 40,700 円/m³

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	[令和 6年 1月]	円/m²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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	1	1			

2 1	對定	評価額の決定	の理由	の要旨																
(1)	①所	計画観の次足 「在及び地番」 「住居表示」等	をびに	本巣市上保	字糸貫川	1 2	61番4	0						②地積 (㎡)	i (22	4)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	④ 敷地	2の利用の現	兄 ⑤周 状況	辺の	土地の利	用の	⑥接面	 ī道路 <i>0</i>	 の状況	4	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交i の状i		との	(子)	(都) 準 (60, 200) の他)	I.
		1:1.2	事務所 S 2	Ť		L.	に店舗等 農地が多 地域		西12m	国道、∃	三方路	/	水道ガス	穂積 8.1km				()	(70, 200))
	①範	囲	東	20 m、西	30 m.	南	100 m	、北	10	00 m	2標	準的	使用	低層店舗	浦住宅	併用均	也	<u>I</u>		
近飕	3標	準的画地の刑	/	間口 約	13.0	m,	奥行	約	18.	0 m	, <u>‡</u>	規模		230	m²程	度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	近接して				1	2 m国	道	;	交通	穂積 8.1k	駅北方 m			法令	(都)	準工(60	, 200)
			事項	0			路	 			:	施設	 				規制			
		域要因の 来予測		域の現状は、 Cが令和 6 ^を											る。 な	お、辿	近接し、	て東海	環状自動!	車道・
(3) 最	有效	使用の判定	低層店	舗住宅併用均	ł <u>t</u>								対象基 個別的	準地の	三方	路				+5.0
	定評)適用	価の手法	取引事	例比較法	比準価格	ξ.			41, 00	00 円/	∕ m [*]		四刀リロソ	女囚						
"	/ XE2 / 1.		収益還	記元法	収益価格	š			17, 20	00 円/	∕ m [*]									
			原価法		積算価格	š			/	円	∕ m [*]									
			開発法		開発法に				/		∕ m [†]									
	市場の特性同一需給圏は本は個人事業者。 向が続いているいる様子はあま				ー需給圏内 よお、近接 見られず、	ではまして中心	、路線商 東海環状 価格帯の	業地 自動 把握	域の店 車道・ には困	舗と大 糸貫 I 難性を	型商 Cの 有し	業施建設で	設とはが進行いるのが	競合関係している実情では	系にあるが、 ある。	り、雇現状で	順客はた では商業	大型店賃 業地取	舗へ流出す 引が活発化	する傾 化して
評	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	引が大	域は自用の原部分で、賃貸 示標準地及び	乳収益を目	1的に	市場参加	する:	者は小	ない。	よっ	T.	実証的	な比進症	₩格を	い難い 重視し	、 。売り レて、↓	買市場/ 又益価	は自用目的 各を参酌	的の取して、
(8) 規準とした	見価 格	① □代表標標準地番号		■標準地 二集 5-1	②時 点 修 正		標準化 補正	Ð	地域要 因の比 交	⑤個別 要因 比較	回の	⑥対 の	対象基準 D規準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	··· ··· ··· ··· ··· ··· ··· ···). 0). 0). 0). 0). 0	街路 交通 環境	+0. 3 +3. 9 +16. 0
をた	=	公示価格	50, 100	円/mឺ	[99. 2 100		100 105.0]		100 22. 1	105.			40,	700		画均 行政 その他	- 女 (5. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+1. 0 0. 0
(9) 指定基準地	\) }	① 指定基準 ;	地番号 比方(県	1) 5-2	②時 点 修 正	(3)標準化 補正	_	域要 lの比	⑤個別 要因 比朝	回の	⑥対 の	対象基準)比準値 (円/r	格 内	標準化補正	街路 交通 環境	五 (). 0 地域要因	街路 交通 環境	+1. 8 +5. 6 +36. 0
地討	ţ		59, 300	円/m²	[98. 5 100	_	100 102.8]		100 46. 2]	105.	0			800		画地 行政 その他	汝 (2. 8 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等が	らの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは □代表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通り 場合の相 単地	見 41,200 也点(代表標		司一 t	③ 価格形成要因	[地域	的要区 (要因]	の周お	小売 辺部 、現	店舗では状で	は大型 糸貫 I は新規	商業施設	足、ネ 通に備	ット えた れ	通販と競 断路整値	競合状態 帯が進行	ハる。路 態にある。 行中であ ^っ ない。	
13.3 75		公示価格 ②変動率	§ 年間	-1.2 % 半	円/r 年間	ni 9				- 1		△□								

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出

 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

 本巣(県)
 9-1
 岐阜県
 岐阜第3
 氏名
 不動産鑑定士
 寺崎 博男

鑑定評価額	206,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	20,600 円/m²

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	[令和 6年 1月]	円/㎡
(2) 安地田木口	A∓n c/π 7 □ 0 □	(5) 压协办廷将	工学压物	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	100	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

の過去にはなるとするでは、																		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																		
(1) 基		析在及び地番並 「住居表示」等		本巣市屋井宇	<u></u> ≃神明 1 3 (3番1外	<u> </u>					②地積 (㎡)	9), 984	9法	令上の規	制等	
基準地	3形	/ 状	の利用の現況	多周辺(状況	 の土地 <i>0</i>	の利用の	⑥接面	i道路のキ		⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通施 の状況	設との	(都) (70, 200) (その他)				
		1:1.2	工場		中規模ぶ工業、業団地	工場が 地域(数)	まち並 数屋工	西10mm	市道、背话	面道	水道	穂積 9.3km				業誘導地 (80, 200)		
(2)	①範	ē囲	東 10	00 m、西	100 m、南	0 m、北	、北 130 m ②標			的使用	中規模コ	 C場地						
	3.桴	標準的画地の刑	 形状等	間口 約	90.0 m		行 約	100.	0 m,	規模		9, 000	m ² 程度、	形状	長方形	;		
近隣地域				特にない		•	1	1 0 m市			- chick	まり、 動い 動い 動い 動い 動い 動い 動い 動い 動い 動い		1 1		3) (70, 200	0)	
域	(4)地	也域的特性	特記事項				街			交通施設	9. 3k		,	法令 規制	産			
	⑤ 地 将	也域要因の 野来予測		上 大自動車道の 或としての地			月の開通	 通を目指 `	 して、絶			 >る。高速	· 『交通網》		 び周辺の道路等の整備に伴い			
(3) 量			中規模工	場地	<u></u>)対象基		二方路		+1.			
(5)銀	<u></u> 監定評	評価の手法	取引事例	列比較法	比準価格	_	_	20,600 円/m			個別的]安凶					ļ	
	の適用	j	収益還え	元法	収益価格			/ 円/㎡										
		ļ	原価法		積算価格			/	円/	mi							ļ	
			開発法		開発法によ	る価格		/ 円/m²										
	(6) 市場の特性 同同市 市 比			とな上業地取	引は少なく	市をはじめ近隣市町の工業地域一帯を含む。需要製造・物流業者等の法人である。エネルギー価格強化傾向にあり、特にICへの接近性に優る土地なく、取引規模も多様であることから中心価格帯					小 価格帯	が把握は	困難であ	ある。				
Ē	検証	正及び鑑定 頁の決定の	であるこ 性等が類	ことから、収 頁似する事例	益価格を求 を収集し求	とができ 準価格を	くなかった と採用する	た。従っ るものの	従って、市内や西 のの、隣接市町の		るに至っていない。 哲濃圏域全域の類化 ウ工場適地の価格オ 総額との関連にも登		以地域より 水準に留意	り規模や 意すると) 規模やICとの接近 まするとともに、標準 			
8 公示価格	規権とした	① 二代表標標準地番号	達地 本		②時 点 修 正	③標準 補正		地域要(因の比 較	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較	- -	対象基準 の規準値 (円/)	西格 内	準化補 現	交通 (環境 (0.0 地域要因	街路 交通 環境		
	7.11		26, 200	円/m ^²	[<u>101.0</u>]			100 125. 6]	101.0	_]	20,	, 700		行政 (3. 0 0. 0 0. 0	行政その他		
(9) 指定基準地	から の 除	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の比準値 (円/i	西格	準化補型	封路 交通 環境	地域要因	街路 交通 環境		
地言	計	前年指定基		円/mi	[]	[] [100	100	_]			イ その	画地 行政 の他		行政その他		
(10) 年標準価格等か	年票集価格容	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地か 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	20, 200 F 点(代表標準		一地 一地 一地 一地 一地 一地 一世) i 変	般的要因 或要因]	では る。 糸貫	t西濃坩 t I C ℓ	也域が最 の開通が)工場立地 と多で岐阜 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	と地域、東 、り、大里	東濃地域で 野神戸 I (で全体の C周辺に	75%	を占め	
前が	芽 り	標準地番号 公示価格		+2 0 % 坐在	- 円/㎡	因の		引的要因		的要因 ている		かはない。	なお、こ	二方路とし	しての市	ī場優位性	主は維	

鑑定評価書(令和 6 年地価調査)

令和 6年 7月 19日 提出 本巣(県) 9-2 **宅地-1**

基準地番号					提	提出先 所属分科			分科会	会名 業者名 不動産鑑定士伊					泰事務	折		->/ (3-D 1	
本巣(県) 9-2				岐	岐阜県 岐阜第3						:名	不動	産鑑	定士	伊藤 晃宏								
鑑定評価額						391,000,000 円 1㎡当たりの価格														26	,600 严	∃∕m³	
1 基本的事項																(0)						_	
(1)価格時点				令和 6年	F 7月	1日 (4)鑑定評価日				日 令和 6年 7月 10日					(6) 路 線	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率			-	円/m 1.1 倍			
(2)実地調査日				令和 6年	F 7月	3日 (5)価格の種類				正常価格 正常価格				価		倍率種別				27.2 16	-		
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地としての鑑定評価																				
_				の理由の要旨																			
(1) 其	18	①所在及び地番引 「住居表示」等								9 4番外					②地 ⁵ (㎡)					⑨法令上の規制等			
基準地	3形		_	⊥ 也の利用0)現況	況 ⑤周辺の土地の利			の利月	用の ⑥接面道路の状況 ⑦供給								(都) 工業					
						状況							1.	処理施	接				(60, 200)				
			-b-76-	~ \/. Ab		- forter	l Hr		^	de .	西12.	1miti	首 加-		设状況	colo colo					(その	他) (70, 200)	
		1:1.5	事務月	听兼倉庫		が増	えつ	場、ほつある	3 I C				但,口,	7 110		穂積 8.6km						(10, 200)	
						に近	V 1.	業地域	蚁														
(2)	① 範	.囲	東	200 m, i	西	0 m、南 150 m				北		50 m ②標		票準的使用		工場地							
近隣地域	3標	準的画地の服	杉状等	- C C C C	(F)	100.0	m,	奥	行系).0 n		規模	規模		0 1	m²程度、	形划	長方形			
地域	4地	域的特性	特記	特にな	\$V,				街	1	2. 4	m	追	交通	穂積 8.6k	駅北西 m			法令	((都) 工業(60		, 200)
							路						施		施設				規制				
		域要因の 来予測	大野神戸ICに近く、新たに整備が進むはやや上昇基調にて推移すると予測する						上 単む工業地域であり、今後も工業地域と 一ろ					地域と	して熟	成	しつつ推	移する	! 5と予	測す	る。地位	西水準	
(3) 量	· 侵有効	使用の判定	工場地	h,							(4) 対象基				対象基	基準地の 四方路						+3.0	
(5) 	(5)鑑定評価の手法		取引事例比較法 比準価格								26, 60	图6,600 円/㎡ 個5			個別的	要因							
の適用		収益還元法 収益価権				価格					/ 円/m [*]												
			原価法	去	積算価格					/ 円/m²													
			開発法開発			開発法による価格				/ 円/m²													
(6) F	(6)市場の特性			江 高速道路	にに個	に優位か工業地域で				地域を中心とする。主たる需 水準で推移しており、既存工 或では、今後も需給は概ね安 況が異なるため困難な状況で			ね安定	的に推	本等移	力を有す も見受け すると思	る企業 られる 料する	きで匿 う。物 う。な	域の 価上 お市	内外は 昇等の 場の中心	問わな 係念も とな		
ā			近隣地では	地域及び類似地域共に 還元法の適用を見送っ た取引事例を検討の上 価格を規準とした価格			自社工場が中心的 た。一方比準価格 、意思決定を行う との均衡に留意し			的であり、大 格は周辺のエ うと思料され して、鑑定評		大規模工場に係る)工場地事例を複数 れる。以上より市学評価額を上記の通		る賃貸 数採用 市場り決	責借はなり 用しており 性を反映し 決定した。		く収益建物の想定 り実証的である。 した比準価格を妥		Ĕは現 また そ 当と	は現実的ではないまた需要者は実際 当と判断して採り		いため 祭に生 目し、	
(8)		① 【代表標				時点		3 標準		12500	地域要	G0000 10	別的	⑥ 対	象基準	É t.th		BI 101	100	0.0	0 地	街路	-0.2
公示価格を	見価集格	標準地番号	-	,	修 正		補正			因の比			σ)規準価 /四・/-	6格 [7]	標準化 環境 正 地			0.0	域要因	交通	-4. 1	
他 格	_	922	本巣 9-		1					4	較	П	:較		(円/r	11)	IX :	補 罪 正 画		0. 0 +3. 0	凶	環境 行政	+1. 1 +2. 0
2	:	公示価格	26, 200) 円/n		101.0	_	$\frac{100}{103}$	-	Г	$\frac{100}{98.7}$	-	03. 0]		26,	800			行政			その他	0.0
(9)		① 指定基準地番		15 (1800))時 点		3標準化			也域要		別的	⑥ 欬	才象基 準	生地 .		その 標 街		0.0	地	街路	
指定	٥ أ	O MACE!	2 G 田 ク			修正		補正		因	の比	要	因の	σ)比準個	格	力	準 化 交	通		域要因	交通	
指定基準地	う 食			2 0						較	交	比			(円/r	m) =	K .	横 環境 正 画地			因	環境 行政	
地言	讨	前年指定基	ī年指定基準地の価格 円/㎡			[]			00 001		100	00 []						行政その他			その作		
		①-1対象基準地の検討								[一般的要因] 2023年の県内					の県内	工場立	地位	牛数全国	7位、	立地	面積	は全国1	4位
(10)	± >	継続 前年標準価 [*]	継続 ■新規 - 標準価格				⊞ ∕m²					と前年を下回			凹るも	0)0),	四	震地域の.	公地 刀	3多く	なつ	(いる。	
対象基準地の前	手票集画各名	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通 ^は 場合の	地点(代表 検討 ──標準は	円/㎡ 代表標準地等と 準地			一地 格形成要因		地垣	域要因]	要因] 東海環状自動車道				糸貫I	С	の開通が	令和 6	年度	に予	定されて	ている。
前力	jγ	標準地番号 公示価格	各			円/r	- ทึ	因の		個別	削的要因]]	個別的	要因	に変動	はない	,						
		②変動率	年間	%	半年間	8.000	9,	6															