

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
瑞穂（県） -1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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27番23外				②地積 (㎡)	189	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)	
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパートのほか農地も見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス	穂積 750m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 30 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	穂積駅 南 750m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅徒歩圏内の住宅地で、市役所、小学校等への接近性も優れ、今後も住宅地として熟成度を高めていくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	63,900 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	同一需給圏の範囲は、市内南東部の市街化区域内の住宅地域全域である。需要者の中心は圏内及び岐阜市・名古屋市へ通勤するサラリーマン層で、圏外からの転入者も見られる。当該地域は駅徒歩圏内の住宅地で、JR名古屋駅まで通勤圏内に入る為、需要は根強く地価は底堅く推移している。当該地域及び周辺地域の中心価格帯は、土地は1,000万円～1,200万円程度、新築戸建住宅は2,800万円～3,200万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の需要者層は、戸建使用目的の個人層である。周辺にはアパートも多く見られるが、旧来から所有する大規模画地による地主の節税目的が主であり、対象基準地の画地規模での賃貸共同住宅経営は非現実的な為、収益還元法の適用は断念した。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(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"/> 標準地番号	瑞穂 -8	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/㎡)	63,200	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 -1.0 交通 -2.9 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	54,000 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100]	100 / [85.6]	[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	63,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。												
	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	<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]	駅徒歩圏内の住宅地の為、需要が根強い。										
	②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所
瑞穂（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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	瑞穂市稲里字三ノ町334番6				②地積 (㎡)	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 30 m、北 100 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	穂積駅 南西 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,600 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	同一需給圏は当市の西部ないし南西部の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者であるが、市外からの転入者や住替え需要もみられる。住宅市況は建売分譲や中古住宅など戸建住宅に関連する取引が多い。近隣地域が所在する稲里地区は、国道近くにおいて徐々に熟成度を増しており、民間業者の宅地開発が比較的旺盛な地区である。取引の中心価格帯は土地で8~15百万円程度、新築戸建てで25~30百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅主体の住宅地域であり、取引は自用目的のものが大半で居住性や利便性が重視される。周辺でみられる共同住宅は元々の土地所有者による資産運用のケースが多く、土地自体に投資している訳ではない。従って、土地への収益配分を前提として、その収益性を測定しても低位にならざるを得ない。本件では実態市場を反映した比準価格を標準とし収益価格も参酌して、前年価格からの変動状況等諸要因を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 53,900 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 瑞穂市は、岐阜市、大垣市及び名古屋市のベッドタウンとして発展傾向にあり、人口、世帯数は微増で推移している。							
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 瑞穂 - 8 公示価格 54,000 円/㎡			[地域要因] 近隣地域周辺で、1次取得者向けの戸建分譲や共同住宅の建設が進行している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間 +0.4 %	半年間 +0.2 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
瑞穂（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印
鑑定評価額	5,860,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	
	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」	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道 下水	穂積 5.8km		(その他)	
(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	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5m市道	交通施設	穂積駅 北西 5.8km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は郊外の戸建住宅を中心とした住宅団地であり、地域要因の大きな変動はないものと思われる。地価は当面弱含み基調で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 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	同一需給圏の範囲は、市内旧臈南町の住宅地域全域である。主たる需要者は当該地域に地縁性を有する一次取得者層が中心である。穂積駅周辺の市内中心部の住宅地域では土地需要が堅調に推移しているものの、郊外の住宅地域に波及するまでには至っておらず、周辺市場の需給は弱含み傾向が続いている。なお需要の中心となる価格帯は、土地は600～800万円程度、新築戸建住宅は2,200～2,500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は快適性を重視する住宅地域で、市場では戸建住宅地など自己使用目的での取引が大部分である。対象地は、画地規模が小さい為、共同住宅経営を想定することが比現実的と判断し、収益還元法の適用を断念した。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、当該地域の住宅地の需給動向を勘案の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地	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	[] / 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に特段の変化はみられない。					
	公示価格 円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
瑞穂（県） -4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 26 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	瑞穂市宝江字村内488番外				②地積 (㎡)	726	⑨法令上の規制等	「調区」(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)	
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅等が見られる住宅地域	南5m市道	水道	穂積 4.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 200 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 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	穂積駅 南西方 4.2km	法令規制	「調区」(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模農家住宅を主体とする旧来からの集落地域で、都市計画の規制（市街化調整区域）から大きな変化は期待できず、今後も現状維持程度で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 個別的要因	台形 方位		0.0 +1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 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	同一需給圏は瑞穂市及び隣接市町。需要者は当該地域に地縁性を有する個人層。同一需給圏内の調整区域では、以前に開発された一般住宅の取引は散見されるが、地縁性が強い農家集落地域への新規参入者は少なく、宅地の需要は弱い。なお、市街化調整区域内宅地の取引は犀川地区が中心で、対象基準地が存する既成集落地域内の宅地取引は極めて少なく、中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域であり、原則貸家住宅の建設は不可のため収益還元法は適用できなかった。よって、実証的な比準価格を採用して、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" 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	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 +2.8 交通 -6.0 環境 -6.5 行政 0.0 その他 0.0
	瑞穂 -2	[98.7] 100	100 [100]	100 [90.4]	[101.0] 100	26,200					
(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
	-	[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 瑞穂市全体は名古屋への通勤圏であり、人口・世帯数ともに増加傾向にあるが、当該地域は農家住宅地域で新規参入者は少ない。						
	前年標準価	26,900 円/㎡		[地域要因] 既成の集落地域で地域要因の変化はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 特にない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-2.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
瑞穂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	91,600,000 円		1㎡当たりの価格	74,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 26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	近商 (80,200) 準防								
	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) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 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 30.0 m、奥行 約 33.0 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 1.4km	法令規制	近商 (90,200) 準防								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地 個別的要因	台形 -2.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	76,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	55,300 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、瑞穂市全域及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地。需要者層は沿道サービス業種を法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは事業用定期借地権の利用が多く、売買市場は低調に推移している。なお、瑞穂市内の幹線道路沿いの土地取引は依然として少なく中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基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。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	瑞穂 5-2	② 時点修正	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [96.3]	⑤ 個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,500	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 -2.6 交通 +3.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	北方 5-2	② 時点修正	[97.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.8]	④ 地域要因の比較	100 / [91.3]	⑤ 個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	74,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.6 交通 +4.0 環境 -9.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	73,200 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、瑞穂市内の路線商業地需要は依然として少ない。								
	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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因]		国道 21 号線穂積大橋西詰の名古屋紡績跡地の大型複合商業施設が建設・随時開店中である。								
② 変動率		年間	%	半年間	%	[個別的要因]		特にない。									

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分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印
鑑定評価額	56,800,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 20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	瑞穂市牛牧字中尾 7 1 1 番 1 外				②地積 (㎡)	1,638	⑨法令上の規制等	工業 (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)	
	1:1.5	工場	中小工場、倉庫のほか一般住宅、農地も見られる工業地域	南7m市道	水道	穂積 2.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 32.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,600 ㎡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	穂積駅 南西 2.7km	法令規制	工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小工場、倉庫等の多い工業地域で、将来的に地域要因の大きな変動はなく、当面は現状のまま推移していくものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	34,700 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を中心とした西濃圏の広いエリアであり、主な需要者は同一需給圏内に拠点を有する製造業・物流業等の中小企業を中心とする。政権交代以降、景気回復が鮮明となっており、製造業等の中堅企業への波及効果も見られ、工場拡張、集約を狙ってまとまった規模の工業地については、需要も回復傾向にある。ただし、中小規模の工業地については、未だ需要が回復しているとはいえず、その取引の成約水準には乖離が見られる状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の工場では自社使用が多く、賃貸市場において中規模工場の賃貸事例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標準とし、標準地との検討も踏まえ、更にマクロ的に西濃圏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) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" 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	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 +2.6 交通 -0.2 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	瑞穂 9-1					34,600					
	公示価格	[99.0] 100	100 [100]	100 [112.6]	[100] 100						
	39,400 円/㎡										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 景気回復傾向が鮮明になりつつあり、企業収益も改善してきている。企業の設備投資も大企業を中心に増加傾向にある。						
	前年標準価格 35,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								