鑑定評価書(平成 28年地価調査) 平成 28年 7月 20日 提出 別記様式第6 瑞浪(県) **-** 1 宅地-1 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 瑞浪 (県) 氏名 囙 -1岐阜県 岐阜第1 不動産鑑定士 寿也 鑑定評価額 1㎡当たりの価格 36,000 円/m³ 6,230,000 円 1 基本的事項 円/m² [平成 28年 1月] (1) 価格時点 平成 28年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 平成 28年 7月 15日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 価 (2) 実地調査日 平成 28年 6月 27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 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 瑞浪市土岐町字五百代7206番42 ②地積 173 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²)) 地 (都)1中専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) (60, 160)東4m市道 -般住宅の多い既成 水道 瑞浪 下水 1:1.2 住宅地域 1.1km ①範囲 ②標準的使用 戸建住宅地 0 m、西 30 m、南 40 m、北 70 m (2)③標準的画地の形状等 間口 奥行 約 規模 180 **㎡程**度. 形状 ほぼ長方形 約 15.0 m. 12.0 m. 私立高校に隣接している。 基準方位 北 (都) 1 中専(60, 160) 瑞浪駅 ④地域的特性 特記 交通 4 m市道 域 南東 1.1km 事項 路 施設 規制

熟成した既成住宅地域であり、今後とも現状のまま推移する、と予測する。利便性の高い地域であり、区画整理の行われた 益見地区と比較して地価に割安感もある。このため、地価水準は横ばいで推移する、と予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +1 0

(3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 36,000 円/m^{*} 収益価格 収益還元法 ⊞/m² 円/m 原価法 積算価格 開発法 開発法による価格 M/m²

(4)対象基準地の 個別的要因

同一需給圏は瑞浪市の中心市街地内に形成された低層住宅地域である。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層である 圏内では瑞浪小学校区の人気が高い。また、区画整理の行われた益見地区内の新興住宅地域も人気がある。近隣地域は旧来 からの既成住宅地域であり、益見地区と比較して住環境は劣る。しかし、利便性が高く割安感もあるため、需要は堅調に推 移している。中心となる価格帯は、土地は700万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。 (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

近隣地域では戸建住宅等の自己使用を目的とした取引が中心である。市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にあるため、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺に見られる共同住宅の多くは規模が大きい画地に建築されている。対して、対象基準地は共同住宅の建築を想定するには規模が小さい。従って、収益価格は試算せず、他の標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 規準とした	① □代表標準地 ■標準地標準地番号 瑞浪 -1	-	標準化 ④地域要 補正 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 贫通 環境 面地	0.0 0.0	地 街路 或 交通 要 環境	+3. 6 +1. 3 +7. 0
	公示価格 39,900 円╱㎡	[100] [100 100] [100	101.0]	35, 900		止 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		標準化 ④地域要 補正 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 環境 面地	± ± <u>5</u>	地 街路 或 交通 要 環境	
地討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100] [100	100			止 画地 行政 その他		行政 その他	
	①-1対象基準地の検討		[一般的要]	引 市の人	口は微減傾向に	ある	。高齢化率は	上昇して	ている。住宅	着工

継続 新規 (10)対象基準地の気 前年標準価格

②変動率

年間

前 か 36, 000 **円**∠m²

戸数は弱い動きが続いている。市内では中学校の統合が進んでい

①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一 格形成要因の -地 点) である場合の検討 代表標準地 標準地

0% 半年間

動状況 [地域要因]

3

%

近隣地域は駅徒歩圏の利便性の高い地域であるが、南方の益見地 区で商業集積が進んだことにより、利便性はさらに向上している

標準地番号 公示価格 円/m²

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

公示価格

②変動率 年間 -0.9% 半年間

円/mi

%

鑑定評価書(平成 28 年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

חו נית	水工	Я 0			严一人	_ 🛭 🗆	јшц Е	= \	1 12	. 40	, —,	μן ٿاء	니 디/빗 -	н/				瑞涯	良(県))	- 2	宅	€地-1	
		基準地番	·号		提出	出先	j	所属分科	4会名	業	者名	株式	会社ラ	イン	下動産	鑑に	定所							
	3	喘浪(県)		- 2	岐	阜県	þ	皮阜第1名	分科会	氏	名	不動	産鑑定	生	伊	傣	正雄						印	
鑑定	包評価	額						8, 060,	000 F	円 1	l m³当;	たりの	価格								23, 100	円	l∕m³	
1	基本原	的事項													(0)									
(1)	価格田	侍点	코	☑成 28年	年 7月 1	I日	(4) 銀	監定評価	i日		平成	28年	7月 1	19日	(6)路		P成 28⁴ 線価又Ⅰ		-	1.1 倍				
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	6月 27	7日	(5) fi	価格の種	類		正常值	西格			線価	ш	倍率積		-		1	10	Ī	
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	D鑑定評	価																		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																				
(1) 基準地		f在及び地番st 「住居表示」等		瑞浪市	稲津町/	小里字:	摠作	1087	'番3						②地 (m		(349)	⑨法令上の規制等				
地	3形	状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周 状況		土地の和	制用の	6接面	面道路	の状況	処	供給理施			要な交通施設との 近の状況				(都) (60, 200)			
不整形 住宅 1.2:1 W 2						一般農地域	も見	等を主体られる自	本に主宅	東7.8	Mm市道		水下	道水	瑞浪 3.1km	n					その他)			
(2)	①範	5囲	東	30 m,	西 :	10 m,	南	130 r	n、北		40 m	2標	準的個	吏用	低層信	主宅	:地							
	3標	薬準的画地の	·····································	間口	約	20.0	m,	奥行	約	17.	0 m,	. 規	模		34	10	m²程度.	ほぼ長方形						
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にフ	ない			f		基準方位 3 m市道		7.	交通		良駅 東 3.1	km			法令	((都) (60	, 20	0)	
			事項					B	洛				施設						規制					
		2域要因の 子来予測	市郊の進行する	外、稲津る中、石	^{聿町小里} 下動産市	地区の場は新)幹線 當小傾	限街路沿い 目向にあっ	いに近る。地	近隣型店 地価は今	舗等の後下落	の立地 客傾向	も認めて推移	うられ 多する	る既成ものと	战住 : 予	宅地域、 測する。	であ	る。稲	津町	内の人	口洞	対少が	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地											準地σ)	方位 形状						+1.0	
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較	法比	準価格	各			23, 10	00 F.	l∕m [*]	個	別的	要因		11241						0.0	
	クルシナ	1	収益還	元法	収	.益価格	各			8, 4	50 F.	l∕m [*]												
			原価法			積算価格						l∕m [*]												
(6) =	市場の	大学 体	開発法			発法に		価格 - - - - 縁部の	仕字型	htd文如		l∕m [°]	:西孝♂	State C	ルまは	a1.≻	左仕士	z —	沙 雨 復	2 字 园	7i &&	<i></i> Δσ	一种绿	
(0) 1	[] <u>-</u> 29] ∪ 2	/1寸 (포	的選好性化の	性も働い 動向が診	ヽている 忍められ	。近隣 たが、	は は出土地	 では過: 性給は って、	去にミ 散発的	ニ開発 つで土地	が散り この需要	見され 要も弱	幹線律	f路沿 b取引	線に小 は低訓	規制な	模ホー. 状況で	ムセ 土地	が取得 ンター 相場が	が出い形成	店する される	等やほと	や活がの不	
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	地域は変的での	郊外の涯 取引が早	昆在住宅 中心であ	地域で	ご、収さから	域内の な益不動が 収益建 地価格	産は立 物を想	エ地せず 見定する	*、戸タ こと <i>i</i>	建住宅 は合理	、自営 性を欠	まの住 てき同	宅併用手法に	まま	舗を主信適用と	体と した。	する地 。よっ	域で	還元法 需要者 場の実	はÉ	用自	
(8) 公示価格	(8) ① 一代表標準地 ■標準 公 規 価 標準地番号 瑞浪 一格 しを た 公示価格)時 点 修 正		③標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の		象基準 規準値 円/r	6格 (⑦ 内 訳	標 街路 交通 化 環境		0.	0.0 域 要 3		街路 -1 交通 +12 環境 +10		
) . !!	公示価格	28, 000	円/r		99. 3 100	_	100] [100 120. 0		1.0]		23,	200			画地 行政 の他		. 0	行 その		-2. (0. (
(9) 指定基準地	からの食	① 指定基準		浪 -	1	時 点修 正		部標準化 補正		地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の		象基準 比準値 円/r	「格」(「	⑦ 内 訳	準化補 :	街路 交環 地	0.	地域要医		通 境	-4.7 +12.3 +46.0	
地言	討	前年指定基	価格 円/r	m [100	_] [100	_ [100 156. 3		1.0]		23,	000			コル 行政 の他	0.	. 0	その		0. (
(10) 名材を基準地の前	手票 集団	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である ¹	23, 点(代: 討			司一比	③ 価格形成	ŗ	设的要因 或要因]	j L	業関連 芸舗混	事業の)低迷)既存	、等地 住宅地	也域	に転じ 経済の	縮小	傾向が	(窺わ	れる。				
地の前が	各等か	□代表標準 標準地番号 公示価格		標準:	地	四 / r	- m²	成要因の		别的要因	国] 们	固別的	要因に	_変動	はない	١,								

②変動率 年間 -2.5% 半年間

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出 瑞浪(県) - 3 **字地-1**

		基準地番	 号	提出先			所属分科会名				業者名 株式会社ライン					不動産				- C-C 1					
	3	湍浪(県)		-3	岐阜	具県	岐阜第1分科会 月						不動	産鑑り	定士	伊	伊藤 正雄						印		
鑑定	評価	額					3	3, 640	, 000	円	1 m	当た	<u>-</u> IJ σ.)価格							8	, 240	円/mi		
1 :	基本區	的事項																							
(1)	価格田	寺点	7	平成 28年	7月 1	日	(4)鑑	定評	西日		2	成:	28年	7月	19日	(6) 路 線		^Z 成 28年 線価又は				1.0	円/m²		
(2)	実地詞	周査日	平	成 28年	6月 27	日	(5) 価	格の	種類		正常価格						岭	一様 回文は 合率種別			1.0	倍			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評値	西												14 1 127	<u>-</u>						
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																					
(1) 基準 地		在及び地番s 住居表示」等		瑞浪市日	日吉町字	岩神	申4165番3									②地 (m					⑨法令上の規制等				
地	③形	状	4 敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の土	:地の	利用の	の ⑥	接面道	≦路 σ	の状況	A	7供給 処理施 设状況	施接近の状況					(2)	(都 (60, 2 の他)			
		2:1	住宅 W2			地等	般住宅のほか、農 等も見られる郊外 住宅地域				北西5m県道				水道 下水	瑞浪 6. 1kr					(-2.	(21E)			
(2)	①範	进	東	120 m. I	5 80	0 m,	南	30	m,	北	150	m	②標準的		使用	低層住宅		 宅地							
近隣地:	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	18.0	m,	奥行	う 約		25. 0	m,	規	模		45	50	m²程度、	形北	犬 長	長方形				
地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11				街	基準是	方位北	5	m	交通		良駅 6.1km			法	令	(者	3) (60	, 200)		
			事項	 		路								施設	16	O. IKIII			規制	制					
		域要因の 来予測		外、日吉 、日吉中														は期待で	きず、	町	内の人	.口減:	少が進行		
(3) 最	是有效	使用の判定	低層住	宅地											対象基)	方位				0.0			
	に 注定評 の 適用	祖の手法	取引事	例比較法	比	比準価格					3, 240	円/	∕ mื	1	個別的	安囚									
•	<i>7 J</i> ⊡ / 1.		収益還	元法		収益価格				/	/	円/mឺ		2											
			原価法	-		算価格		-15		/			∕ m [*]												
(6) 市	= 世の	\#\$\#	開発法	-			こよる値		小什字		/ >向几一字		∕ m [*]	======================================	o H.A.	は出出	317	たけナス	\/ /-/ H	应但=	女 図 マ	. هاه	分の地縁		
(0) 11	1 <i>19</i> 10)	⁷ 1न IX	的選好	^無 相圏は 性も働い 不動産市	ている。	土地	世供給に	は散系	੬的で	土地0	つ需要	も弱	く宅	地取	引は低	調なり	け沢	となって	おり、	土地	也相場				
· 部 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	地域は	格は同一 山間地に 中心であ を標準と	所在する	ろ集落	型の位	宇宇地	巾域で	山又名	\$不動	産は	十十	サず	一戸建	住宅を	十十	体とする	地域で	で需要	要者は	白用	目的での		
(8) 対率とした	見価性	① □代表標標準地番号	準地	□標準5		時 点修 正	_	標準化補正	E @	4)地域 因の 較		個別 要因 比較	回の	の	け象基準 り規準値 (円/r	5格 (⑦ 内	標準化補正 贯 烎 環 画	通 境		地域要因	街i 交i 環 ⁱ 行i	通 境		
	=	公示価格		円/m	i [_	100	_] _	100	_] [100]	100	0					四 行 その	政			その			
(9) 指定基準地	,	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正		標準化 補正	Έ 4	地域 因の 較	_	個別 要因 比較	回の	0	象基準 比準値 (円/r	Table (ラ 内 訳	標準化補正 環 環 両	通		地域要因	街i 交i 環 ⁱ	通		
準 核地 計	计	前年指定基	基準地の)価格 円/m	100	_] [100	[_	100]					止 画 行 その	政		行政その他							
(10) 対 组	Ę Ġ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価率	新規	450 円 /	3											ークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯 迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。									
対象基準地の前	原検討	①-2基準地点)である ^は ①代表標準	が共通地 場合の核	也点(代表	長標準地		司一地	価格形成要因	動[地状況	域要	因]							途的に安 日吉中学					化はない。		
前か	Ĵ,	標準地番号 公示価格	標準地番号					- B						要因	要因に変動はない。										

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

瑞浪(県) **一** 4 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	提出先所属			所属分科会名			業者名 板津不動産鑑定			定株式会社							
	J	喘浪(県)		- 4	岐	阜県	ı	岐阜第	1	氏	氏名 不動産鑑定士					†	寿也				印	
鑑冗	E評価	額					8	, 310, 0	00 円	1	m³当7	こりの	価格							14, 300	円	∕ m [‡]
1	基本區	的事項		Ÿ																		
	価格明			P成 28年				定評価に				28年	7月	15日	線		成 28年 ほ価又は 係			1.	旧倍	∃∕m [*] t
(2)	美地記	調査日	半	成 28年	6月 27	/ H	(5)1曲和	各の種類	現	-	正常信	竹格			価		倍率種別					
		評価の条件		としての	鑑定評	価																
		評価額の決定														1						
(1) 基準地		f在及び地番3 「住居表示」等 		瑞浪市玺	釜戸町9	字町屋:	150	3番							②地和 (㎡)		(1)	(9)	法令上の	D規制	制等
地	③形	状	④敷地	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の⑥接面道路の状			の状況	処	⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設 接近の状況		との	6	(都) (60, 200))
		1:1.5	住宅 W2			一般化既成化	主宅が 主宅地	がたり並る		北4.5m	C4.5m県道		水道下水		釜戸 950m				_ (その他) 土砂災害額 (60,1			
(2)	①範		東	45 m, I	西 1(00 m,	南	35 m	. 北	3	80 m	②標	準的 [·]	使用	戸建住	字比	쎉					
		 『準的画地の刑		間口		20. 0		奥行	-		0 m.		······ !模		, . – . –		 ₁程度、	形状	ほほ	長方形		
近隣地域	④ ⊭	2域的特性	特記	特にな	://			街		準方位 . 5 m			交通	釜	三駅			法令	1.	(都) (60		
-74			事項					路		. 5111	.不足		施設	南 區	西 950m	l		規制		砂災害物	針	区域
		2域要因の 子来予測	近隣地	域は郊外 地域の衰	の集落 退とと	地域で もに、	あり、 地価水	過疎化 、準も下	ンが進行 「落傾」	行して	いる。 続する	今後 5、と	、釜〕 予測	- 戸中学 する。	校の閉	校に	こよりさら	った衰れ	- 艮が近	≝む、と	予浿	 する。
(2) <u>=</u>	ᆂᅔᅒ	カ使用の判定	戸建住	· 大· Hr									(4) =	い会ま	準地の	J	5位					0.0
		価の手法		例比較法	E H	準価格				14, 30	nn 🖽	/m²		固別的								
(0) 1	の適用		収益還			益価格				/ /		∕ ''' ∕ mื										
			原価法		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·																	
			開発法	:	開発法による価格 / 円/㎡																	
(6) т	市場の)特性	次取得ため市場	者層であ 場での人	る。圏 気は低	内は各 い。こ	種施設の中で	とから遠 ご、近隣	をく、 な は地域の	利便性: の存す	が劣る る釜戸	5地域 ⋾町は	が多い 中学権	い。ま 校の閉	た、過 校が予	疎化定さ	は、圏内に と、高齢化 られており 可定は困難	とが進行)、今後	テして 後、さ	地縁関係 こいる地 らに需	を対し要が	デつー 3多い ぶ減退
1	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	るが、i 疎化がi	市場参加 進む近隣	者は類 地域周	似物件 辺の賃	の取引 貸需要	価格か ほは乏し	く準を打 ノく、ヨ	指標に 共同住	価格? 宅の約	央定を 圣営に	行うんよるい	傾向に 収益獲	あるた 得を目	め、 的と	対等に。比準価権	各の説行 計は殆る	导力に どなり	は高い。	一力	7、過
(8)	里田	①		武昇で 9 標準:		標準地)時 点		悪単化	_	、	1四倍 2 5個 !			象基準		記り	つとおり? 街路		こ。 . 0 均	h 徘	路	+2.6
公示価	規権として	標準地番号			2	修正	<u> </u>	東平 IC 甫正	_	の比		因の	の	が金され 規準値 (円/1		ジョ マ マ ネ	集 交通 化 環境	<u> </u>	. 0 均要	交 環	通	+22. 9 +55. 0
格しを力	ر ا	公示価格	28, 000	円/m	. -	99. 3 100	. _	100 01.0]		100 91.5]	[10			14,	400	Ī	E 画 ^均 行政 その他	女 0	. 0	行 その	政 他	-2. 0 0. 0
(9)			地番号		2	時 点	3村	票準化	4地	域要	⑤個!	引的	6対	象基準	≛地	, A			ł	也 街	路	
指定基準地	からか			-		修正	神	甫正	因較	の比	要l 比i	因の 較		比準値 (円/1		ት ۶	集 交通 比 環境		均更足	或 交 引 環	通 境	
準構地言	矣 討	前年指定基	基準地の	価格	[]	100	1	100	[]				Ī	L 画 ^均 行政			行 その	政 他	
		0		円/m	า้	100	[]	[]	10						その作	<u>t</u>				
(10)		①-1対象基準 継続	隼地の検 □ 新規					3	L一般	的要因	戸	⋾数は					高齢化≥ 。市内で					
対分	手ら	前年標準価						価 変														
<u>季</u> 1	集検品計	①-2基準地点 点)である ^は			也等と同	等と同一地 格 動 [地域要因] 形 状 成 況					要因] 近隣地域の周辺は 環境の変化に乏し										ネらず、	
一地の	年票集画各等からの検討	代表標準	単地					と同一地 格 動 [地域要因] 形 状 成 況 要 - 因 「個別体事				衆先の交出にとし										
前力	לי	標準地番号 公示価格	各		- 因の 円/㎡ の [f				[個別的要因] 個別的要因に変動に					はない	0							
		②変動率	年間	-2. 7 %	半年間	1	%															

②変動率 年間

0 % 半年間

%

鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出 瑞浪(県) - 5 **字地-1**

		基準地番			提出	提出先所				業			会社	ライン	不動産	鑑定		IX (VI)	,		5-2-1			
	3	喘浪(県)		- 5	岐	阜県	岐	阜第1/	分科会	i i	氏名	不重	协産 鑑	監定士	伊藤	泰	正雄				印			
	と評価						7	, 180,	000	H	1 m²≝	たりの	の価権	各					4	11,500	円/mឺ			
		的事項													(6)	_				00.000				
(1)	価格	侍点 ————————————————————————————————————	3	平成 28年	三 7月 1	l Ħ	(4)鑑5	定評価	日		平历	戈 28年	F 7月	19日	(6) 路 線		⁴ 成 28年 線価又は 倍			33, 000	円/㎡ 倍			
(2)	実地語	調査日	平	成 28年	6月 27	7日	(5) 価村	各の種	類		正常	常価格			備	-μ.	倍率種別	- 1			ІП			
(3)	鑑定詞	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		f在及び地番st 「住居表示」等		瑞浪市-	一色町(5丁目	89番								_	②地積 173 (㎡) (⑨法令上の規制				
地	③形	/ 状	4 敷地	の利用の	D現況	⑤周 状況	辺の土	地の和	制用の	⑥接	⑥接面道路の状況 ⑦供糸 処理が 設状況					接近の状況				(都) 2 (60, 2				
		1:1.2	住宅 W2				模一般 画整然 域			北5m	市道			水道下水	瑞浪 1.6km	1				. V⊅[E]				
(2)	①範	9.	東	50 m, i	西 8	80 m,	南	30 r	n、北	;	80 m		標準的	的使用	低層住宅		地							
近隣	3標	薬準的画地の	杉状等	間口	約	13.0	m,	奥行	約	15	.0 m	١, ١	規模		20	0 1	m²程度、	形状	彡状 ほぼ長方形					
地域	┃地			特にな	よい			í		表準方(方道	立北、	5 m	交通		良駅			法令	(都)	2中専	(60, 200)			
			事項		下型 南西 1.6km 施設 施設 施										規制									
		型域要因の 詳来予測		区画整理はミニ開												うに	性移するも	っのと予	測さ	れる。「	周辺類似			
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基)	方位				0.0			
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較沒	去 比	比準価格				41, 5	500 F	∄∕mื	Î	個別的	要亾									
ľ	/ J J E / 1	•		還元法 収益価格						/	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,													
			原価法			算価格	•	- 14				刊/mi												
(6) =	市場の)	開発法				よる個		さわた			円/mi 仕字t		と配 と 和	一定され	ス	需要者の	7中 <i>小</i> 2	古内	に左仕-	ナス一次			
(0) 1	11-9102	, 141 IT	取得者		。区画	整然と	したほ	Eぼ熟,	成した	:住宅±	也域で	あり	芒地需	言要も旺	盛な市		特性となっ							
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	自用目収益獲	的での取 得は困難	ス引が中 ŧで、ま	心であた対象	っるが共 基準地	同住の画	宅等収 地規模	又益不重 さい考慮	動産の 置する	立地を	も見ら	っれ、同 勿想定は	手法に 合理性	[一) か	的である。 定の妥当性 欠き非適用 とおり決定	Łがある ₹とした	が土	地価額に	こ見合う			
(8) 対対 (8) 対 (8) 対対 (8	現価集格	① 【代表標標準地番号		■標準:	地 ②	時 点修 正	_	票準化		地域要 因の比 較	要	別的 医因の 比較	65	対象基準 の規準値 (円/۱	≛地 西格 ㎡)	力力	標準化補環境	道 0.	.0 地域要因		善 +2.4			
で <i>f</i>	11.0	公示価格	39, 900	円/m	_ -	100	- -	100 100] [-	100 95. 6		100]	41,	700		止 画地 行政 その他	b 0.	. 0	行 正 その作				
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準		i浪 -)時 点 修 正		票準化	E	地域要 因の比 竣	要	別的 医因の 比較		対象基準 の比準値 (円/1	括格 [力力	標 街路 英语	6 0.	.0 地域要因	街 交 環 環	善 +1. 1			
上準 村地 記	準 検 地 討 前年指定		基準地の 36,000			100 100	_	100 01. 0] [-	100 87. 2		100]	40,	900		正 画 ^地 行政 その他	b 0.	. 0	行I そのf				
(10)	# ^	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	集地の検討 □新規				3 3			般的要	後 的要因] 平成14年をピー 業関連事業の低途					域 対域	に転じた丿 経済の縮小	、口動態 >傾向か	減、地 ジ窺わ	場産業でれる。	である窯			
対象基準地の前	F票集画各 の検討		が共通地 場合の根	、 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			1				選要因] 土地区画整理事業 因の変動はない。					事業施行後のほぼ熟成した住宅地域であり、地域 、。								
前が	等 か	標準地番号 公示価村	各			- 円/r	- n [‡]	安因の	[個5	引的要	因]	個別自	的要因	団に変動	はない	٥,								

鑑定評価書(平成 28 **年地価調査)** 平成 28年 7月 20日 提出 環浪(県) 5 - 1 <u>**宅地-1**</u>

平成 28年 7月 20日 提出

		基準地番	号		提出	先	所属分	科会名	名 業者名 板津			板津不動産鑑定株式会社										
	耳	湍浪(県)		5 — 1	岐阜	具	岐阜第	第 1	氏	名	不動	声鑑	定士	吉村	† <i>‡</i>	 春也				印		
鑑定	評価	額					32, 700,	000 F	9 1	l m³当	たりの	の価格	í				5	7, 200 F	∄∕m [®]			
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点	<u> 1</u>	龙成 28年	5 7月 1	日 (4)鑑定評価	日		平成	28年	- 7月	15日	路		成 28年 ほ価又は倍		4	16, 000	円 <i>/㎡</i> 音		
(2)	実地訓	周査日	平	成 28年	6月 27	日 (5) 価格の積	格の種類 正常価格						線価		倍率種別						
(3)	鑑定訓	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価											l .					
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		瑞浪市-	一色町4	丁目8	7番							②地 (㎡)		57: (2)	9法	令上の規	制等		
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	!の土地のマ	利用の	6接面	面道路	3の状況	9	了供給 処理施 設状況			交通施設 状況	との	(7.	(都)近 (80, 200			
		1:1	事務所 S 2				いに店舗、 の見られる 地域		南23m	国道			水道 下水	瑞浪 1.5km					(その他) (90, 200			
(2)	①範	i.囲	東 1	00 m, Ē	西 10	0 m. F	有 50 i	m、北		30 m	2 ‡	票準的	低層店	舗坩	也							
	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	25.0 n	n、 奥行	約	24.	24.0 m,				600) n	i程度、	形状	ほぼ正方形				
近隣地域	4地	!域的特性	特性 特記 特にない				1	街 2	3 m∄	道		交通	瑞沙南				法令	(都)	近商(90	, 200)		
			事項	! ! ! ! !			i	路				施設	'''	1.5km			規制	 				
		域要因の 来予測	店舗等の集積が済	- の入れ替 生む益見	えを伴 地区と.	いながり 比較し	ちも、現状で新規出店	程度の の動き	商業集は弱く	積度、地	、繁華 価水準	生性を	#持し 含みで	ていく 推移す	、とる、	:予測する	5。新興 トる。	具商業5	地域とし	て商業		
(3)	是有効	使用の判定	低層店舗	浦地									対象基		1.	?V\						
	監定評 D適用	価の手法	取引事例比較法 比準価格						58, 5	00 P	9/m²		個別的	要因								
ľ	ノ迴用	1	収益還	元法	収	益価格		31,800 円∕m ²														
			原価法			算価格		/														
(6) =	市場の	. ⊬± ⊪⊬	開発法				よる価格	プログ伯	苹茶巾		9/m²		작: ૠ: ħr	七人卯	- a	き 本 本 の 日	- 1.1.14.HI	h=.n=	13. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14. 14	ィドツ/ 、岩		
(0) 1	1-2907	/1寸 [土	サービ	ス業を営 国道 1 9	む企業 号線沿	である。 いの路線	市内に存す 瑞濃市内 泉商業地域) まちまち	では、 では商	近年、 業集積	益見 が一	地区^ 段落し	►の出 ∠、新	店が相 規出店	次いで の動き	おりは引)、同地区 号くなって	Cで商業 Cいる。	集積法	が進んで	いる。		
1	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	たもの [*] く、賃1	であり、 貸物件の	当初よ	り賃貸る 前提とで	の中心は自 を目的とし ける収益価 付け、他の	て建て 格の説	られる 得力は	賃貸	専用物 。従っ	物件の って、	数は少 現実の	ない。 取引事	商業例を	¢用建物⊄ ≻基礎とし)賃貸市 ノ、より	ī場の♬ ○説得え	(対象の程	度は低		
(8)		① 【代表標		■標準		時点	3標準化		也域要		別的	⑥ 対	象基準	地				0 地	街路	-3. (
公示価格を	見価!	標準地番号	瑞	浪 5-		修正	補正	1	因の比 蛟		因の 較	0.)規準価 (円/r	"" <u>P</u>	٦ i	幸 交通 七 環境		_0 域要因	交通 環境	+5. (+5. (
格したけ	-	公示価格	- 110	-		99.5	100		100		.00]		(13)	,	Ī	E 画地	b −1.	. 0	行政	+6.0		
			63, 800	円/m	.	100	99.0		12.7	II	00		56,	900		行政 その他		. 0	その他	0.0		
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	③標準化 補正	_	域要 の比	要	別的 因の 較		対象基準)比準価 (円/r	格力	村当日本	票 街路 交通 埔 環境	1	地域要因	街路 交通 環境			
準地言) 対	前年指定基	基準地の	 価格]]	100		100	[]				I	E 画地 行政			行政 その他			
				円/m	า้์	100	[] [] 1	00					その他			(0)			
(10)		①-1対象基準 ■継続	集地の検 新規					[一般	的要因							て商業集 「でスー/						
対象基準地の	手票集面各等い らの検討	前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準	格 が共通地 場合の検	57, 点(代 3	700 円/ 長標準地 也		③ 価格形成要因	变 肋 [地域 犬	【要因]	,	店舗のを続け)入れ けてお	替え、 り、地	撤退等 域要因	も に 大	しられるか こきな変化	^ら 、既存 とは見ら	Fの店舗 いれない	inの多く: `。	が営業		
前力		標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 9 %	- 円/㎡ .9 % 半年間 %							的要因に変動はない。										