別記様式第６

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）　－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）　－1	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　吉村　寿也　印

鑑定評価額	6,230,000 円	１㎡当たりの価格	36,000 円／㎡

１　基本的事項

(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	(6)路線価	［平成 28年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	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
	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）１中専（60,200）（その他）（60,160）
	1:1.2	住宅 W２	一般住宅の多い既成住宅地域	東4m市道	水道 下水	瑞浪 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　0 m、西　30 m、南　40 m、北　70 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　15.0 m、　規模　180 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	私立高校に隣接している。	街路	基準方位　北 ４m市道	交通施設	瑞浪駅 南東 1.1km	法令規制 （都）１中専(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	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。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　36,000 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。		
(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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　－1	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 +3.6、交通 +1.3、環境 +7.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格 39,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [112.3]	[101.0] / 100	35,900		
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　36,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］市の人口は微減傾向にある。高齢化率は上昇している。住宅着工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　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］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。
	②変動率　年間　0 %　半年間　%		［個別的要因］個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－２　宅地-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鑑定所
瑞浪（県）　－2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士　伊藤　正雄　印

鑑定評価額	8,060,000 円	１㎡当たりの価格	23,100 円／㎡

１　基本的事項

(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 19日	(6)路線価	［平成 28年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市稲津町小里字摠作１０８７番３			②地積（㎡）	349（　　）	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）（60,200）（その他）
	不整形 1.2:1	住宅 W２	一般住宅等を主体に農地も見られる住宅地域	東7.8m市道	水道 下水	瑞浪 3.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　10 m、南　130 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　20.0 m、奥行　約　17.0 m、規模　340 ㎡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、７．８m市道	交通施設	瑞浪駅 南東 3.1km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市郊外、稲津町小里地区の幹線街路沿いに近隣型店舗等の立地も認められる既成住宅地域である。稲津町内の人口減少が進行する中、不動産市場は縮小傾向にある。地価は今後下落傾向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)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 形状 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,100 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 8,450 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、瑞浪市市街地外縁部の住宅地域全般である。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層で、幾分の地縁的選好性も働いている。近隣周辺では過去にミニ開発が散見され幹線街路沿線に小規模ホームセンターが出店する等やや活性化の動向が認められたが、土地供給は散発的で土地の需要も弱く宅地取引は低調な状況で土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は郊外の混在住宅地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅、自営の住宅併用店舗を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし指定基準地価格との比較検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 瑞浪 －2	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	地域要因
	公示価格 28,000 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [120.0]	[101.0] / 100	23,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -1.3 交通 +12.8 環境 +10.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 瑞浪 － 1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 36,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [156.3]	[101.0] / 100	23,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.7 交通 +12.3 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 前年標準価格 23,300 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 -0.9 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 平成１４年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。 ［地域要因］ 店舗混在型の既存住宅地域としてほぼ用途的に安定しており、地域要因の変動はない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-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鑑定所
瑞浪（県）　－3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士　伊藤　正雄　印

鑑定評価額	3,640,000 円	１㎡当たりの価格	8,240 円／㎡

１　基本的事項

(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 19日	(6)路線価	［平成 28年 1月］	円／㎡
(2)実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市日吉町字岩神４１６５番３			②地積（㎡）	442（　　）	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）（60,200）（その他）
	2:1	住宅 W２	一般住宅のほか、農地等も見られる郊外の住宅地域	北西5m県道	水道 下水	瑞浪 6.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120 m、西　80 m、南　30 m、北　150 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　18.0 m、　奥行　約　25.0 m、　規模　450 ㎡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、５ｍ県道	交通施設	瑞浪駅 北 6.1km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市郊外、日吉町内の集落型の既成住宅地域である。地縁性から町外からの土地需要は期待できず、町内の人口減少が進行する中、日吉中学校の廃校も決定し、今後も地価は下落傾向が継続すると予測する。						

(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	比準価格　8,240 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、瑞浪市市街地外縁部の住宅地域全般である。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層で、幾分の地縁的選好性も働いている。土地供給は散発的で土地の需要も弱く宅地取引は低調な状況となっており、土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定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	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は山間地に所在する集落型の住宅地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□標準地 標準地番号　－	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 前年標準価格　8,450 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 平成１４年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。
	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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡		［地域要因］ 郊外の既存住宅地であり用途的に安定し、地域要因に変化はないが中学校の再編計画により日吉中学校の廃校が決定した。
	②変動率　年間　-2.5 %　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　－４　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）　－4	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　吉村　寿也　印

鑑定評価額	8,310,000 円	１㎡当たりの価格	14,300 円／㎡

１　基本的事項

(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	(6)路線価	［平成 28年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市釜戸町字町屋１５０３番			②地積（㎡）	581（　　）	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）(60,200) （その他）土砂災害警戒区域(60,180)
	1:1.5	住宅 Ｗ２	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4.5m県道	水道 下水	釜戸 950m	

(2)近隣地域	①範囲	東　45 m、西　100 m、南　35 m、北　30 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　20.0 m、　奥行　約　30.0 m、　規模　600 ㎡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 ４．５m県道	交通施設	釜戸駅 南西 950m	法令規制	(都)(60,180) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は郊外の集落地域であり、過疎化が進行している。今後、釜戸中学校の閉校によりさらに衰退が進む、と予測する。また、地域の衰退とともに、地価水準も下落傾向が継続する、と予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	方位　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　14,300 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	同一需給圏は瑞浪市郊外及び恵那市西部郊外に位置する低層住宅地域。需要者の中心は、圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内は各種施設から遠く、利便性が劣る地域が多い。また、過疎化、高齢化が進行している地域も多いため市場での人気は低い。この中で、近隣地域の存する釜戸町は中学校の閉校が予定されており、今後、さらに需要が減退する、と考えられる。同一需給圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は取引が少ないが、自用目的の取引が中心である、と考えられる。縁故取引等による特殊な価格形成も見られるが、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、比準価格の説得力は高い。一方、過疎化が進む近隣地域周辺の賃貸需要は乏しく、共同住宅の経営による収益獲得を目的とした取引は殆どない。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　－2	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	地域要因
	公示価格　28,000 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [101.0]	100 / [191.5]	[100] / 100	14,400		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.6 交通 +22.9 環境 +55.0 行政 -2.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 前年標準価格　14,700 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.7 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市の人口は微減傾向にある。高齢化率は上昇している。住宅着工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る。 ［地域要因］　近隣地域の周辺は宅地開発、住宅の新築等が殆ど行われておらず、環境の変化に乏しい。地域要因に大きな変化は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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　宅地-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鑑定所
瑞浪（県）　－5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士　伊藤　正雄　印

鑑定評価額	7,180,000 円	１㎡当たりの価格	41,500 円／㎡

１　基本的事項

(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 19日	(6)路線価	［平成 28年 1月］	33,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市一色町６丁目８９番			②地積（㎡）	173（　　）	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）２中専（60,200） （その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道 下水	瑞浪 1.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　80 m、南　30 m、北　80 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　13.0 m、　奥行　約　15.0 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	瑞浪駅 南西 1.6km	法令規制	（都）２中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理事業が施行されたほぼ熟成した住宅地域であり、現状のまま安定的に推移するものと予測される。周辺類似地域ではミニ開発等も見られ、地価も安定基調で推移するものと予測される。						

(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　比準価格　41,500 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	同一需給圏は土地区画整理事業が施行された市街地内の住宅地域全般と判定される。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層である。区画整然としたほぼ熟成した住宅地域であり宅地需要も旺盛な市場特性となっている。需要の中心となる価格帯は、土地１，０００万円前後。新築戸建は２，５００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。収益還元法は、近隣地域は自用目的での取引が中心であるが共同住宅等収益不動産の立地も見られ、同手法に一定の妥当性があるが土地価額に見合う収益獲得は困難で、また対象基準地の画地規模も考慮するに収益建物想定は合理性を欠き非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　－1	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	地域要因
	公示価格　39,900 円／㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [95.6]	[100] / 100	41,700		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	街路 +1.5 交通 +2.4 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　瑞浪　－1	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　36,000 円／㎡	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [87.2]	[100] / 100	40,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.0 交通 +1.1 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 前年標準価格　41,500 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　平成１４年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷、等地域経済の縮小傾向が窺われる。 ［地域要因］　土地区画整理事業施行後のほぼ熟成した住宅地域であり、地域要因の変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

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）　５－１　　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）　５－1	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　吉村　寿也　印

鑑定評価額	32,700,000 円	１㎡当たりの価格	57,200 円／㎡

１　基本的事項

(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	(6)路線価	［平成 28年 1月］	46,000 円／㎡
					路線価又は倍率	倍
(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)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市一色町４丁目８７番			②地積（㎡）	572（　　）	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)近商 (80,200) (その他) (90,200)
	1:1	事務所 Ｓ２	国道沿いに店舗、事務所等の見られる路線商業地域	南23m国道	水道 下水	瑞浪 1.5km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　100 m、南　50 m、北　30 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　25.0 m、　奥行　約　24.0 m、　規模　600 ㎡程度、　形状　ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２３m国道	交通施設	瑞浪駅 南 1.5km	法令規制	(都)近商(90,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗等の入れ替えを伴いながらも、現状程度の商業集積度、繁華性を維持していく、と予測する。新興商業地域として商業集積が進む益見地区と比較して新規出店の動きは弱く、地価水準は弱含みで推移する、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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,500 円／㎡
	収益還元法	収益価格	31,800 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	同一需給圏は瑞浪市及び隣接市内に存する路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は地元の事業者及び沿道サービス業を営む企業である。瑞浪市内では、近年、益見地区への出店が相次いでおり、同地区で商業集積が進んでいる。他方、国道１９号線沿いの路線商業地域では商業集積が一段落し、新規出店の動きは弱くなっている。商業地の取引は少なく、取引価格帯は規模等によりまちまちである。このため、中心価格帯は見いだせない状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に存する店舗等の中心は自用物件である。周辺には貸店舗も見られるが、その多くは廃業した店舗等を転用したものであり、当初より賃貸を目的として建てられる賃貸専用物件の数は少ない。商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低く、賃貸物件の経営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、他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　5－1	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	地域要因
	公示価格　63,800 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [99.0]	100 / [112.7]	[100] / 100	56,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -3.6 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +6.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 前年標準価格　57,700 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.9 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　区画整理の行われた益見地区で商業集積が進み、高い繁華性を維持している。郊外では稲津町でスーパーの建設が進行している。 [地域要因]　店舗の入れ替え、撤退等も見られるが、既存の店舗の多くが営業を続けており、地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。