

鑑定評価書（平成 29 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 瑞浪（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 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

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

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 所在地, 形状, 範囲, 市場の特性, 試算価格の調整, 公示価格, 指定基準地, and 変動状況.

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 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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
(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惣作1087番3				②地積 (㎡)	349	⑨法令上の規制等	(都) (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					
	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、7.8 m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最近大型スーパーの進出も認められる既成住宅地域である。稲津町内の人口減少と共に、不動産市場は縮小傾向にあるも、近隣の地価は横ばい基調で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状 +1.0 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	/ 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標準地及び指定基準地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) 公示価格としての	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.3 交通 +12.8 環境 +9.0 行政 -2.0 その他 0.0
	瑞浪 -2	[99.3] 100	100 [101.0]	100 [118.9]	[101.0] 100	23,100					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.7 交通 +12.3 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	瑞浪 -1	[100] 100	100 [101.0]	100 [156.3]	[101.0] 100	23,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	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		[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。							
	前年標準価格 23,100 円/㎡	[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。							
	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]		個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	② 変動率		年間 0.0 % 半年間 %							

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	3,540,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29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
(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4 1 6 5 番3				②地積 (㎡)	442	⑨法令上の規制等	(都) (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 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、5 m 県道	交通施設	瑞浪駅 北 6.1km	法令規制	(都) (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	8,000 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、幾分の地縁的嗜好性も働いている。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) 公示価格としての	① 代表標準地 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	[] / 100	[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	[] / 100	[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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 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。					
	■ 継続 □ 新規			[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。					
	前年標準価格 8,240 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
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		② 変動率							
□ 代表標準地 □ 標準地		年間	半年間						
標準地番号		-	%						
公示価格		円/㎡	%						

鑑定評価書（平成 29 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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 瑞浪（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格, (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	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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 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	瑞浪市一色町6丁目89番				②地積 (㎡)	173	⑨法令上の規制等	(都) 2 中専 (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)																						
	1:1.2	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、5 m 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又、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標準地及び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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	瑞浪 -1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [96.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	41,300	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 +1.5	交通 +2.4	環境 -7.0	行政 0.0	その他 0.0				
	公示価格	39,900 円/㎡																												
(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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [85.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	41,800	⑦内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 -2.0	交通 +1.1	環境 -14.0	行政 0.0	その他 0.0				
	前年指定基準地の価格	36,000 円/㎡																												
(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		■継続 □新規		前年標準価格		41,500 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。 [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。																			
	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	0.0%	半年間	%												

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	32,500,000 円		1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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	瑞浪市一色町4丁目87番				②地積 (㎡)	572	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200)		
	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) (90,200)				
(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	特になし	街路	23m国道	交通施設	瑞浪駅 南 1.5km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
(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	57,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,000 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いる。また、郊外では大型スーパーが開業した。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	近隣地域の周辺に見られる店舗等の多くは自用物件である。中には貸店舗も見られるが、大半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い。ため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) 公示価格とした	①代表標準地 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	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	地域要因	街路 -4.2 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	[99.4] 100	100 [99.0]	100 [112.0]	[100] 100	56,500					
(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						
(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 ■継続 □新規		③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、昨年末、稲津町に大型スーパーが開業した。						
	前年標準価格 57,200 円/㎡				[地域要因] 既存の店舗が営業を続けており、店舗の入れ替え、撤退等は少ない。地域要因に大きな変動は見られない。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.7%	半年間	%						