

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	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	44,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	瑞浪市益見町2丁目109番				②地積 (㎡)	267	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住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 60m、北 0m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	瑞浪市のハザードマップでは、3m以上5m未満の浸水想定区域となっている。	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	瑞浪駅南東 1.1km	法令規制	(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域			
(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	基準価格	44,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,900 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勤務する一次取得者層である。圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られる。その中で、近隣地域は各種施設との接近性が良好で利便性に優れるため、市場での人気が高い。一方、近隣地域は浸水リスクが相対的に高い地域でもあり、今後、需要への影響が懸念される。中心価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建では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	近隣地域では居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため取引事例を基礎とする基準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の場合、戸建住宅としての利用が一般的である。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、基準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等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) 公示価格を標準とした	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 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 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	瑞浪 - 1	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [90.9]	[100] / 100	44,200					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	瑞浪（県） - 5	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -3.3 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,300 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [92.9]	[100] / 100	44,400					
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 瑞浪市の人口は微減傾向で推移している。特に郊外は市街地と比較して人口減少が進んでおり、市街地との格差が拡大している。							
	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		変動状況		[地域要因] 近隣地域及びその周辺で住宅の新築が進み、緩やかに熟成度を増している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間	0.0%	半年間	%								

鑑定評価書（令和3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) - 2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,900 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 table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等からの検討.

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） - 3	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	3,160,000 円	1㎡当たりの価格	7,140 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月21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	瑞浪市日吉町字岩神4165番3				②地積 (㎡)	442	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	瑞浪 6.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 80m、南 55m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 15.0m、規模 450㎡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	標準方位 北 5m 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	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	7,140 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、主に瑞浪市北部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の在住者、又は地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内は交通利便性が劣り、過疎化、高齢化が進行している地域が多く、市場での人気は低い。また、地縁的選好性が強く、外部からの需要が流れ込みにくい状況にあるため取引は殆ど見られない。近隣地域も同様であり、近年は日吉中学校の閉校により更に利便性が低下している。取引が少ないため、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	近隣地域周辺の取引は少ないが、戸建住宅地域であり、居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている、と考えられる。縁故取引等の特殊な価格形成も見られるが、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に立地する近隣地域周辺の賃貸需要は極めて乏しく、賃貸市場は十分に形成されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、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) 公示価格を標準とした	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 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) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞浪市の人口は微減傾向で推移している。特に郊外は市街地と比較して人口減少が進んでおり、市街地との格差が拡大している。							
	前年標準価格 7,330 円/㎡			[地域要因] 環境の変化に乏しい郊外の集落地域であり、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 標準地番号 - 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	-2.6%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address: 瑞浪 (県) -4 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,400 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) [令和 3年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地, (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.

鑑定評価書（令和3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 address: 瑞浪（県） -5, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1)所在地, (2)標準的画地の形状等, (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)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和 3 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address details for 瑞浪 (県) 5-1 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (31,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,000 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, (7) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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.