

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
瑞浪（県） - 1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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	瑞浪市益見町2丁目109番				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	(都) 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	瑞浪 1.1km	(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標準的使用	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	特にない	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	比準価格	44,900 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、瑞浪小学校の周辺にある地域の人気は高い。また、近隣地域を含む益見地区内の住宅地域は各種施設との接近性が良好であるため市場での人気が高く、住宅新築が徐々に進行している。中心価格帯は、土地は1,000万円程度、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	当該地域は、駅歩圏の需要の高い住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.8 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 - 1	公示価格 40,400 円/㎡	[ 100.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 90.1 ]	[ 100 ] / 100	44,900				
(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 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 -2.6 行政 0.0 その他 0.0
	瑞浪（県） - 5	前年指定基準地の価格 41,200 円/㎡	[ 100.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 92.3 ]	[ 100 ] / 100	44,900				
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 44,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、瑞浪市住宅地において地価はほぼ横ばい傾向にある。					
	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] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、市内中心部の住宅地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。 [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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
瑞浪（県） - 2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月1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穂作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)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 130 m、北 100 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 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 3.1 km	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	形状	0.0	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	22,900 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	同一需給圏は、主に瑞浪市南部郊外の住宅地域である。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、利便性が劣る地域や、過疎化、高齢化が進行している地域が多く見られる。その中で、近隣地域は付近に複数の商業施設が立地している。また、稲津地区内には小中学校も残されているため、圏内では相対的に利便性が高く、相応の需要を維持している。中心価格帯は、土地は200㎡程度で400万円程度、新築戸建ては2,300万円程度である。																			
(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、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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	瑞浪 - 2	②時点修正	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,900	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
	公示価格	25,800 円/㎡																		
(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	[ 100.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 182.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,900	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
	前年指定基準地の価格	41,200 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	22,900 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、瑞浪市住宅地において地価はほぼ横ばい傾向にある。												
	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] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は横ばい傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。												
	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	0.0 %	半年間	%															

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄

鑑定評価額	3,080,000 円	1㎡当たりの価格	6,970 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 5 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	瑞浪市日吉町字岩神 4 1 6 5 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) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 55 m、北 150 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、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	基準方位 北 5 m 県道	交通 瑞浪駅北 6.1 km	法令 規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	環境の変化に乏しい郊外の集落地域であるが、過疎化、高齢化が進行しており、衰退傾向で推移する、と予測する。地域の衰退を反映し、不動産の取引は殆どなく、地価は下落傾向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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,970 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、主に瑞浪市郊外の住宅地域全般である。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。圏内に存する地域の大半は市街地から遠く、交通利便性が劣る。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。加えて、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。このように取引自体が少ないため、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、戸建住宅を中心とする地域であり、自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とする傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置し、過疎化が進行してい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) 公示価格としての標準価格	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 価格形成要因の	[一般的要因] 過去 5 年間の市全体の人口減少率は△ 3.7%程度。微増傾向の市街地に対し、日吉町、釜戸町を含む郊外の人口減少が顕著である。									
	前年標準価格 6,970 円/㎡			[地域要因] 変化に乏しい郊外の集落地域である。最近、至近市道の拡幅整備があるも基準地周辺の環境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 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） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄

鑑定評価額	1,940,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月18日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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	瑞浪市釜戸町字大島3197番5				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)		
	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 30m、西 60m、南 50m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 12.0m、規模 150㎡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 4m市道		
	⑤地域要因の将来予測	J R釜戸駅周辺に形成される既成の住宅地域であるが、釜戸地区にあっては人口の減少傾向が顕著であり近隣地域にあっては現時の地域的特性を維持しつつ地価は下落傾向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	0.0	角地	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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、瑞浪市郊外の住宅地域全般である。需要者の中心は市内在住の勤労者で、幾分の地縁的選好性も働いている。近隣はJ R釜戸駅周辺に形成される既存の住宅地で、更地での土地供給は散発的で土地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の把握は困難である。										
(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、更に標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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.8 交通 +18.7 環境 +41.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 25,800 円/㎡	[ 99.5 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 173.5 ]	[ 101.0 ] 100	14,800					
(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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 過去5年間の市全体の人口減少率は△3.7%程度。微増傾向の市街地に対し、日吉町、釜戸町を含む郊外の人口減少が顕著である。							
	前年標準価格 15,100 円/㎡			[地域要因] J R釜戸駅前に形成されている既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はない。							
	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			[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 -2.0%	半年間 %								

鑑定評価書（令和 5 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) ひだ高山総合事務所. Values include 瑞浪（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 5 年 7 月 1 日, 令和 5 年 7 月 14 日, 正常価格, 33,000 円/㎡, 倍.

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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和5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. Values include 瑞浪（県）5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 正雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,500 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 44,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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.