

鑑定評価書 (令和 6 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) -1, 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, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和 6 年 7 月 1 日, 令和 6 年 7 月 10 日, 正常価格, 36,000 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	東濃不動産鑑定事務所
瑞浪（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

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 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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・作 1 0 8 7 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 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 7.8m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	瑞浪市郊外にある農地も見られる住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。商業施設及び中心部へのアクセスは良好で、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(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	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	22,900 円/㎡			方位	+1.0				
	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、主として稲津町の住宅地域を中心に、瑞浪市南部郊外の住宅地域を包含する。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層で、転入者も認められる。近隣地域は付近に複数の商業施設が立地し、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、瑞浪市郊外の住宅地の中において、相応の需要を有している。市場での中心となる価格帯は、土地は 2 0 0 ㎡程度で 4 0 0 万円前後、新築戸建ては 2, 3 0 0 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	近隣地域は、戸建住宅を主体とした普通住宅地域であり、近隣地域には共同住宅等の収益物件は皆無で、自己利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。近隣地域では戸建住宅が主体で、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を断念した。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が過半のため、指定基準地等との検討を踏まえ、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	地域要因	街路 -1.3
	瑞浪 - 2					22,900		交通 0.0	交通 +13.9		
(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	環境 0.0	環境 +1.0	行政 -2.0	行政 0.0
	瑞浪（県） - 5					22,900		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 変動状況	[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。市中心部の区画整理済の住宅地の取引が堅調である一方、郊外の住宅地取引の低迷は著しい。							
	■継続 □新規			[地域要因] 新築等が一部認められ程度の、静態的な地域で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。							
	前年標準価格 22,900 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										
	□代表標準地 □標準地										
	標準地番号										
	公示価格										
	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	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄

鑑定評価額	3,020,000 円	1㎡当たりの価格	6,830 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月17日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年6月26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						倍率種別

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) 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	6,830 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	地域要因	街路		
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			環境	交通	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	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			環境	交通	行政	その他		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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△4.2%程度。市街地一部に微増傾向も見られるが日吉町、釜戸町等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 -2.0 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 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	東濃不動産鑑定事務所
瑞浪（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人

鑑定評価額	1,900,000 円	1㎡当たりの価格	14,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 28 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 3 1 9 7 番 5				②地積 (㎡)	131	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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						
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅を中心とする既成の住宅地域	北西 4m 市道、北東側道	水道 下水	釜戸 90m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 m、北 40 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 13.0 m、奥行 約 12.0 m、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 4 m 市道	交通施設	釜戸駅南西 90m	法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	J R 釜戸駅近接の既成の住宅地域であるが、瑞浪市にあっては人口の減少傾向が顕著である。空家、空地の上昇に歯止めがからず、将来的にも、地価は下落基調が続くものと予測される。										
(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	方位角地	0.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 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、釜戸町の住宅地域を中心に、瑞浪市郊外の住宅地域全般を包含する。需要者の中心は市内居住の勤労者で、かなりの地縁的選好性も見られる。近隣地域は J R 釜戸駅周辺に形成される既存の住宅地で近年、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にある。取引は散発的傾向にあり、土地相場が形成されるほどの不動産市場はない。よって、取引は散発的傾向で、市場での需要の中心となる価格帯を見いだせない状況にある。											
(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、共同住宅を想定することは合理性を欠き、収益還元法は非適用とした。比準価格は同一需給圏内の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。よって、自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地のため、公示価格からの検討を踏まえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 +5.5 交通 +17.6 環境 +45.0 行政 -2.0 その他 0.0
	瑞浪 - 2		[99.6] 100	100 [101.0]	100 [176.3]	[101.0] 100	14,500					
(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	
	-	[] 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価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少率及び高齢化率は県平均より高い。市中心部の区画整理済の住宅地の取引が堅調である一方、郊外の住宅地取引の低迷は著しい。							
	前年標準価格 14,800 円/㎡		[] 100		[地域要因] J R 釜戸駅周辺に形成されている既成の住宅地域として熟成しており、価格形成に影響を及ぼす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 □代表標準地 □標準地		[] 100		[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/㎡		[] 100									
	②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和6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, 7,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,600 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年7月10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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (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 justification), (8) 公示価格 (Public price table), (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 6 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 43,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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の検討. Includes detailed data on location, area, and price analysis.