

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
瑞浪（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 瑞浪（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文, 印

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, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的使用, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法, etc.), (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 (標準地, 修正, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (継続/新規, etc.)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
瑞浪（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 瑞浪（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 雅文, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 1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

Main body table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) showing price comparison and (9) showing price change analysis. Columns include: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

Table (10) showing price change analysis. Columns include: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率, 年間, 半年間. Includes text for [一般的要因], [地域要因], and [個別的要因].

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
瑞浪（県） - 3 宅地-1

基準地番号	瑞浪（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	8,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 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 6.1 km	法令規制	(都) (60, 200)
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ。				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 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、JR 中央本線瑞浪駅利用を中心に、日吉町、陶町及び稲津町等の市郊外部の地価水準低位の住宅地域全般と判定される。周辺地域は中山道宿場町を沿革とする集落地で、地縁的選好性の高い市場特性となっている。尚、土地の取引は400万円前後と考えられるが、継続する人口減もあって買い手需要が極端に少ない市場動向となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地価水準的にも自家建設が殆どであることから、収益価格は試算できなかった。従って、長年の地価下落趨勢と収益価格の裏付けがないリスク資産であり、当日吉町内及び隣接地区における複数の取引事例を採用できない取引頻度に関する流動性等リスクも勘案し、比準価格をベースに手順の各段階について客観的な再吟味を加え、さらに中学校の統廃合に表象される過疎化の深刻な影響と取引動向等も総合的に検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。								
(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	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	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] 人口微減等が見られる地方経済下で、地価も中心市街地や区画整理が本年5月に完了した下益見地区を除いて下落が継続している。					
	前年標準価格 9,200 円/㎡			[地域要因] 瑞浪中学校への統・廃合が予定されており、遠距離通学などの生活環境の劣化が予想される。					
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/㎡		[個別的要因] 特にない。					
② 変動率	年間	-3.3 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
瑞浪（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	瑞浪（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	8,830,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価 倍率種別	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	瑞浪市釜戸町字町屋 1 5 0 3 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) (60, 180)		
(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	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 580 ㎡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 5 m 県道	交通施設	釜戸駅 南西 950m	法令規制	(都) (60, 180)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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	同一需給圏は主として、釜戸町及びその周辺地区のうち、JR 中央本線釜戸駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者は主として、釜戸町に地縁や血縁を有する個人一般である。新規の宅地開発は皆無の状況であり、既存集落ゆえ、新規の転入や土地を安易に手放すことがない地域性を反映して、宅地の供給も少なく、需要も殆どない。従って、取引が極めて少なく、市場の中心となる価格帯を把握することが困難な地域である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	瑞浪市郊外の既存の住宅地域で、貸家住宅は極めて少ない。賃貸市場の成熟の程度は極めて低く、適正な収益価格を求めることが困難と判断した。比準価格は、事例が少ないため、より広域的に収集し、適切な取引事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。自用目的の取引が中心であり、快適性や利便性を重視する住宅地域であり、比準価格を標準に、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 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.6 交通 +22.9 環境 +50.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞浪 -2	[98.3] 100	100 [101.0]	100 [185.4]	[100] 100	15,200					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 業主体の地元経済は低迷している。市の工場誘致策は、進捗している。土地区画整理の進捗により宅地供給過多の状況にある。						
	前年標準価格 15,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 釜戸町の中心集落地域である。新規分譲地が極めて少ない。人口の高齢化や過疎化が更に進捗するものと予測する。							
	標準地番号	② 変動率		[個別的要因] 特にない。							
	公示価格 円/㎡	年間 -2.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
瑞浪（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 瑞浪（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 48,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (5)鑑定評価方式等の適用, (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.