

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
瑞穂（県） - 1 宅地-1

基準地番号	瑞穂（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,600 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 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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					瑞穂市穂積字東原 2 7 番 2 3 外	②地積 (㎡)	189	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	1 住居 (60, 200)											
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパートのほか農地も見られる住宅地域	北6m市道	水道ガス	穂積 750m	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 100 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 16.0 m、奥行 約 12.0 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、6 m市道	交通施設	穂積駅 南 750m	法令規制	1 住居 (60, 200)									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は駅徒歩圏住宅地で、市役所、小学校等への接近性も優れ、今後も住宅地として熟成度を高めていくものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ					(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	63,600 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	同一需給圏は瑞穂市の住宅地域。需要者の中心は圏内及び岐阜市・名古屋市へ勤務するサラリーマン層で、圏外からの転入者も見られる。当該地域は駅徒歩圏内の住宅地で、JR名古屋駅までの通勤時間から需要は多く、地価は底堅く推移している。当該地域及び近隣周辺地域の中心価格帯は建充分譲住宅で 2800 万円～3200 万円程度であるが、大手ハウスメーカーの 4000 万円を超える高額物件も見られる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の需要者層は戸建使用目的の個人層である。周辺にはアパートも多く見られるが、旧来から所有する大規模画地による地主の節税目的が主であり、対象基準地の画地規模でのアパート経営は見られない為、収益価格は試算しなかった。従って、比準価格を採用し、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	瑞穂 -8	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [84.7]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,600	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 -1.0 交通 -4.9 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	53,900 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[/ 100]	③標準化補正	100 [/]	④地域要因の比較	100 [/]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	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/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 63,600 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。									
	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/㎡		[/]		[地域要因] 駅徒歩圏住宅地の需要が根強い。 [個別的要因] 特にない									
	②変動率	年間 0 %	半年間 %															

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
瑞穂（県） - 2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 瑞穂（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,900 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, 44,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 4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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 瑞穂市稲里字三ノ町334番6, (2) 地積 (㎡), 264, (9) 法令上の規制等, 1住居 (60,200), (3) 形状, 1:3, (4) 敷地の利用の現況, 住宅 L S 2, (5) 周辺の土地の利用の状況, 一般住宅等のほか農地も見られる住宅地域, (6) 接面道路の状況, 北5.5m市道, (7) 供給処理施設状況, 水道, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 穂積 1.4km, (その他)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 50m、西 120m、南 30m、北 100m, ②標準的使用, 低層住宅地, (3) 標準的画地の形状等, 間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形, (4) 地域的特性, 特記 ミニ開発等により徐々に宅地化が進行している。街路 標準方位 北 5.5m市道, 交通 穂積駅 南西 1.4km, 法令 1住居 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 農地等の宅地化が進行しており、低層住宅地域として熟成度を増していく、と予測する。住環境、利便性が良好で市内でも相対的に人気が高い。地価水準は横ばいから上昇へ向かう、と予測する。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 基準価格 53,900 円/㎡, 収益還元法 収益価格 28,900 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は穂積駅を主な最寄駅とする瑞穂市周辺市町村内の住宅地域。需要者の中心は瑞穂市、岐阜市等に勤務する一次取得者層である。圏内でも、穂積駅から徒歩圏内にある中心市街地は新規供給が少なく稀少性が高いため、市場での人気は特に高い。また、市街地の外縁部も相応の人気があるが、ミニ開発等による継続的な供給があるため需給は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建ては3,000万円程度である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、基準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺の規模の大きな画地については共同住宅も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の土地では効率的な賃貸経営は困難であるため、戸建住宅としての利用が一般的となっている。従って、基準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (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

Table with 10 columns: (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

Table with 4 columns: (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, 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, 年間 0%, 半年間 0%, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 瑞穂市は、岐阜市、大垣市及び名古屋市のベッドタウンとして発展を続けており、人口、世帯数は微増で推移している。 [地域要因] 近隣地域及びその周辺でミニ開発等による新規の住宅建築が進行している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
瑞穂（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 瑞穂（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,700 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 5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 report table with multiple sections: (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) 鑑定評価方式等の適用 (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), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (Previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
瑞穂（県） - 4 宅地-1

基準地番号	瑞穂（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	瑞穂市宝江字村内 4 8 8 番外				②地積 (㎡)	726	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	「調区」(60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 200 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 30.0 m、規模 600 ㎡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	徳積駅 南西 4.2km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,900 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	同一需給圏は瑞穂市及び隣接市町。需要者は当該地域に地縁性を有する個人層。同一需給圏内の調整区域では、以前に開発された一般住宅の取引は散見されるが、地縁性が強い農家住宅への新規参入者は少なく、宅地の需要は弱い。なお、市内既成集落地域内の宅地取引は極めて少なく、中心価格帯を見出せにくい状況が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は市街化調整区域であり、原則貸家住宅の建設は不可のため収益還元法は適用できなかった。従って、実証的な比準価格を採用し、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。							

(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 +2.8	交通 -6.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	瑞穂 -9	[98.4] 100	100 [100]	100 [90.8]	[101.0] 100		26,900	街路	0.0	交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他	0.0		

(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			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検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況	[一般的要因]	企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,800 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]	既成の集落地域で地域要因の変化はない。
② 変動率	年間 -3.2 %	半年間 %	[個別的要因]	特にない

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
瑞穂（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 瑞穂（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,200 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, 62,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Optimal use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 prices), (8) 公示価格 (Public prices), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous standard prices).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
瑞穂（県） 9 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 瑞穂（県）, 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 赤堀壽宏, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 58,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,700 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 17 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 2 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

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 瑞穂市牛牧字中尾 7 1 1 番 1 外, ②地積 (㎡), 1,638, ⑨法令上の規制等, 工業 (60,200), ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 工場, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中小工場、倉庫のほか一般住宅、農地も見られる工業地域, ⑥接面道路の状況, 南7m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 穂積 2.7km, (その他)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 200 m、南 200 m、北 200 m, ②標準的使用, 中小工場地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 32.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 7 m 市道, 交通 穂積駅 南西 2.7 km, 法令 工業 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 中小工場、倉庫等の多い工業地域で、今後の景気動向によっては工場地の供給過剰が予測される。

Table with 4 columns: (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, ない, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 35,700 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/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は瑞穂市を中心に隣接市町の工業地である。需要者は同一需給圏内に拠点を有する製造業・物流業者である。リーマンショック以前は、新規の工場進出も見られたが、ここ 2、3 年間は極めて少ない状況である。また、隣接大野町の大規模工場跡地（パナソニック系の工場）の利用もようやく決まったが、本県市土地開発公社による屋井工業団地の土地分譲も苦戦の状況が続いており、工業地の需給関係に改善の兆しは見られない。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当該地域は自社の工場が多く、中規模工場の賃貸事例はなく、収益還元法は適用しなかった。なお、比準価格は同一需給圏内の工場地事例を採用しており、信頼性は高いと料する。よって、比準価格を採用し、地価公示標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, ①代表標準地 瑞穂 9-1, ②時点修正, [98.9/100], ③標準化補正, 100/[100], ④地域要因の比較, 100/[111.5], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 35,800, ⑦内訳, 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 +2.5, 交通 -0.2, 環境 +9.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, []/100, ③標準化補正, 100/[], ④地域要因の比較, 100/[], ⑤個別的要因の比較, []/100, 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

Table with 4 columns: (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, ②変動率, 年間 -3.0%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。 [地域要因] 特段、地域要因に変動はない [個別的要因] 特にない