

鑑定評価書（平成 27 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) - 1, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 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, (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. Includes dates like 平成 27年 7月 1日 and 平成 27年 7月 16日.

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, (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. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 岐阜鑑定
瑞浪（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌 印

鑑定評価額	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 29 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	瑞浪市稲津町小里字穂作1087番3				②地積 (㎡)	349	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 30 m、西 10 m、南 130 m、北 40 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 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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0 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	23,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	8,440 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、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。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層で、幾分の地縁的嗜好性も働いている。近年では町内でミニ開発が散見され、幹線街路に沿道サービス店舗等が立地する等やや活性化の動向が認められるが、宅地取引は低調な状況となっている。尚、中心となる価格帯を見出すことは画地規模の相違等から困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の未熟成と駐車場確保の必要等により、土地の利用効率が低い地域事情にある。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考とし、手順の各段階について客観的に再吟味を加えて、長年の地価下落趨勢に関する流動性等リスクも勘案し、さらに地価体系上の位置と標準地及び指定基準地との均衡並びに過年度等価格の推移等も検討して、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	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 -1.3 交通 +13.3 環境 +11.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [121.6]	[101.0] 100	23,200				
(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	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 -4.7 交通 +12.8 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [101.0]	100 [153.7]	[101.0] 100	23,400				
(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 継続 前年標準価格 23,500 円/㎡ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気良化の実感がなく、物価や消費税等の騰勢等、都市生活の萎縮や郊外部人口の減少傾向が軽視できない地方経済動向と観察される。						
	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			[地域要因] 郊外型店舗の立地動向等に伴う好影響が期待される。						
	②変動率 年間 -0.9% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 27 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 岐阜鑑定
瑞浪（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌 印

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	8,450 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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						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	(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 6.1km	法令規制	(都) (60, 200)	
(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	比準価格	8,700 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/㎡							
(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やや狭隘な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多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、さらに規準すべき類似の標準地及び基準地が所在しない表情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) 公示価格を	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	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		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
(9) 指定基準地	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		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
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 8,650 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気良化の実感がなく、物価や消費税等の騰勢等、都市生活の萎縮や郊外部人口の減少傾向が軽視できない地方経済動向と観察される。				
	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/㎡			[地域要因] 将来の期待要因に乏しく、予定される瑞浪中学校への統・廃合による遠距離通学など、生活環境の劣化が予想される。				
	②変動率 年間 -2.3 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

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） - 4	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	8,540,000 円		1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 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	瑞浪市金戸町字町屋 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)			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北 4.5 米県道	水道 下水	釜戸 950m		(その他) 土砂災害警戒区域 (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	戸建住宅地					
	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 4.5 米県道	交通施設	釜戸駅 南西 950m	法令規制	(都) (60, 180) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	人口減少、過疎化が進行している郊外の集落地域であり、緩やかに衰退していく、と予測する。土地需要は低迷しており、不動産の取引は殆ど見られない。地価水準は下落傾向が継続する、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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 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/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は瑞浪市郊外、及び恵那市西部郊外に位置する低層住宅地域。需要者は圏内に在住する一次取得者層で地縁関係を持つ者が中心であり、外部からの転入者は少ない。圏内は各種施設から遠く、利便性が劣る地域が多い。また、若年層の流出により過疎化、高齢化が進行している地域も多い。このため、市場での人気は低く、不動産の取引件数は低位で推移している。中心となる価格帯は、土地は 700 万円程度、中古住宅は 1,000 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	近隣地域周辺の取引は少ないが自用目的の取引が中心である、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、市場参加者は類似物件の取引水準を指標として価格決定を行う傾向にある。よって、比準価格の説得力は高い。一方、過疎化が進む近隣地域周辺の賃貸需要は乏しく、共同住宅の新築、及び収益獲得を目的とした取引は殆どない。従って、収益価格は試算せず、他の標準地との検討を踏まえ、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 +2.6
	瑞浪 - 2	[99.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [191.5]	[100] / 100	14,600		街路 0.0	交通 0.0	環境 +55.0	行政 -2.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 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] 市の人口は減少、高齢化率は上昇している。住宅着工戸数は平成 26 年に入り大幅に減少し、平成 27 年も前年と同水準で推移している。							
	■継続 □新規			[地域要因] 環境の変化に乏しい集落地域であり、周辺で宅地開発、住宅の新築等は殆ど見られない。地域要因に大きな変化は見られない。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	15,000 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	□代表標準地 □標準地									
	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（平成 27 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 岐阜鑑定. Row 1: 瑞浪（県） -5, 岐阜県, 岐阜第1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, 7,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,500 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 30,000 円/㎡, 倍.

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, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等. Content includes address: 瑞浪市一色町6丁目89番, area: 173, and regulations: (都) 2中専 (60,200).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Content includes dimensions: 東 50m, 西 80m, 南 30m, 北 80m, and characteristics: 特記 特にない.

Table with 4 columns: (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. Content includes use: 低層住宅地, and valuation methods: 取引事例比較法, 比準価格 42,500 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Content: 同一需給圏は、JR中央本線瑞浪駅利用とする中心市街地の地価水準やや高位の住宅地域全般と判定される。

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. Content: 駐車場の必要等から土地利用効率が低い地方都市で、収益価格は試算できなかった。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. 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. Content includes price: 39,900 円/㎡, and breakdown: 街路 0.0, 交通 +2.8, 環境 -8.0.

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, 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, ⑦内訳. Content includes price: 36,000 円/㎡, and breakdown: 街路 -2.0, 交通 +1.1, 環境 -13.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討. ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③変動状況. Content includes price: 前年標準価格 円/㎡, and factors: [一般的要因] 景気良化の実感がなく、物価や消費税等の騰勢等。

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） 5-1	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	33,000,000 円		1㎡当たりの価格	57,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 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						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	瑞浪市一色町4丁目87番				②地積 (㎡)	572	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)近商 (80,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3 m 国道	交通施設	瑞浪駅 南 1.5 km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	59,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,700 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、及び隣接市町村内に存する路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は地元の事業者、及び沿道サービス業等を営む企業である。瑞浪市内では国道19号線沿いの路線商業地域で商業集積が進んでいたが、このところその動きは弱くなっている。近年は益見地区への出店が相次いでおり、同地区の商業集積が進んでいる。商業地の取引は少なく取引価格帯は規模等によりまちまちである。このため中心価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に見られる店舗等は自用物件が中心である。貸店舗も見られるが、その多くは廃業した店舗等の転用によるものであり、当初より賃貸を目的として建てられるテナント物件の数は少ない。商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低く、テナント物件の運営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、他の標準地との検討を踏まえ、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 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 -3.6 交通 +5.0 環境 +5.0 行政 +6.0 その他 0.0
	瑞浪 5-1	[99.4] 100	100 [99.0]	100 [112.7]	[100] 100	57,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況		[一般的要因] 区画整理の行われた益見地区で商業集積が進んでいる。他方、国道19号線沿いの路線商業地域への出店動向はやや弱い。						
	前年標準価格	58,300 円/㎡		[地域要因] 若干の店舗の入れ替えがあるものの、地域要因に大きな変化は見られない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-1.0 %	半年間	%							