

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 瑞穂 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,500 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address: 瑞穂（県） - 2 岐阜県 岐阜第 3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (54,100 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) 倍率

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
瑞穂（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原奈美 印

鑑定評価額	5,530,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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	瑞穂市森字一町田69番18				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	準都計 (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										
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	北5m市道	水道 下水	穂積 5.8km										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 30m、北 40m				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 16.0m、規模 160㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、5m市道	交通施設	穂積駅 北西 5.8km	法令規制	準都計 (60,200)							
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とする住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価はやや弱含みで推移すると予測する。														
(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	33,500 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	同一需給圏は瑞穂市内の住宅地域である。市北部の住宅地域との牽連性が特に高い。主たる需要者は市内在住の一次取得者である個人である。当地域周辺では農地転用等による宅地開発が行われてきたが、市街地からやや郊外に位置することから、需要はやや弱含みとなっている。需要の中心価格帯は土地で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	本件では収益還元法、及び原価法の適用を見送ったため、比準価格のみを得た。比準価格は市場性を反映しており、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。また比準に際しては、代替性の高い住宅地の事例を複数収集できており、実証性が高い。さらに規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	瑞穂 - 7	②時点修正	[99.9 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [137.2]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,500	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 +3.0 交通 +1.0 環境 +36.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	46,000 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	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標準価格等	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 34,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 瑞穂市の人口は微増、生産年齢人口は横ばいである。瑞穂市の高齢化率は上昇傾向にはあるが、岐阜県下で最も低い。 [地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。 [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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡														
	②変動率	年間	-1.5%	半年間	%											

鑑定評価書（平成 30 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, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 瑞穂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 53,600 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, (7) 倍率.

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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 瑞穂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (52,800 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes specific data for 瑞穂市別府字井場一ノ町 1 4 0 5 番 4.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所		
瑞穂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊	印

鑑定評価額	85,400,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	58,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 26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	瑞穂市穂積字東原605番1				②地積 (㎡)	1,229	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	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 35 m、北 70 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 30.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	36 m 国道	交通施設	穂積駅 南方 1.4 km	法令規制	近商 (90,200) 準防			
(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	台形 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	42,700 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	同一需給圏は瑞穂市全域及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは事業用定期借地権等の借地利用が多く、売買市場は低調に推移している。なお、瑞穂市内の幹線道路沿いの土地取引は依然として少なく中心価格帯の把握には困難性を有する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした	① 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.7 交通 -1.4 環境 +1.7 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	瑞穂 5-2	[99.6] 100	100 [100]	100 [98.6]	[98.0] 100	69,500					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.7 交通 +0.3 環境 -7.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	北方 (県) 5-2	[97.9] 100	100 [102.8]	100 [90.8]	[98.0] 100	69,600						
(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] 名古屋市への通勤圏として、瑞穂市の人口・世帯数ともに増加傾向にある。ネット通販の拡大が小売店舗の売り上げに影響を与えている。							
	■継続 □新規		前年標準価格 71,000 円/㎡		[地域要因] 県下最大規模のボウリング場であった岐阜グランドボウルが平成29年6月30日に営業を終了し、その後変化はない。							
	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	-2.1 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 瑞穂 (県) 9-1 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (53,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,600 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, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 26,000 円/㎡ 倍.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.