

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 岐阜鑑定, 瑞穂（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 24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) 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27番23外, ②地積 (㎡), 189, ⑨法令上の規制等, 1住居 (60,200) (その他), ③形状, 1.2:1, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅、アパートのほか農地も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北6m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 ガス, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 穂積 750m

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 60m、西 50m、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 16.0m、奥行 約 12.0m、規模 200㎡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、6m市道, 交通施設, 穂積駅 南方 750m, 法令規制, 1住居 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 穂積駅や学校等の公共施設にも近い生活利便性の良好な住宅地域で、今後も安定的に熟成していくものと予測する。地価も当該地区の人気を反映して、総額上限枠を見据えながら幾分の強含みで推移するものと予測する。

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) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 65,500 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は主に穂積駅及び穂積小学校を軸とする住宅地域で宅地供給に乏しく、特にミニ分譲地が、高単価で取引されている。需要の中心は生活利便性を嗜好する市内居住者である。中心となる価格帯は、土地のみで1200万円前後、新築戸建住宅では2700～3200万円前後である。

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, 画地規模及び賃貸市場の未熟成と駐車場の必要等から土地利用効率が低い地域事情があり、収益価格は試算できなかった。従って、規範性の高い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、収益価格の裏付けがない等のリスクに留意するとともに、周辺地域の取引動向及び当該基準地の地価体系上の位置と代表標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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地 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, [100/84.2], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 64,300, 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 -1.0, 交通 -8.0, 環境 -7.5, 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, 前年指定基準地の価格, 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/㎡), 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

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, 前年標準価格 64,100 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, 標準地番号, 公示価格, ②変動率, 年間 +0.3%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 高齢化率の上昇が見られるが、人口は微増で西濃地区でも活力のある都市で、駅に近接した住宅地需要は比較的堅調である。 [地域要因] 穂積駅の徒歩圏で、小学校や商業施設にも近く、需要は比較的旺盛である。 [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	(株) 中園不動産鑑定所	
瑞穂（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
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

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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	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 50 m、西 120 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡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 1.4km	法令規制	1 住居 (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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	27,500 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	同一需給圏は旧徳積町エリアの西部ないし南西部の住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で、市外からの転入者や住替え需要も見込まれる。当市の住宅市場は、戸建分譲や中古住宅に関連するものが多く需要は概ね堅調。稲里地区は、周辺の工場に勤務する若年ファミリー層を中心に、貸家住宅及び戸建住宅の需要が比較的高い地区である。付近における取引の中心価格帯は土地（60坪）で11百万円程度、新築戸建で23～28百万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅主体の住宅地域で、市場での取引は自用目的のものが大半で居住性や利便性が重要視される。比準価格は、これらの市場実態を反映した類似地域の成約事例から試算して信頼性を充たしている。一方、対象基準地は収益性を測定するには手狭であり、本件試算においても収益価格は低位に求められた。以上から、本件では比準価格を標準とし収益価格も参考にして、前年からの変動状況など諸要因を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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	
	公示価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100	[ ] / 100							
(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	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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 瑞穂市は岐阜市のベッドタウンとして若年人口に恵まれて発展傾向にあり、貸家住宅や戸建住宅等の需要が依然堅調に推移している。						
	前年標準価格		54,100 円/㎡		④ 地域要因		[地域要因] 近隣地域周辺では、1次取得者向けの戸建分譲や共同住宅の建設が見られ、住宅地への純化・熟成が緩やかに進行している。						
	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		⑤ 個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		瑞穂 - 8		⑥ 公示価格		54,100 円/㎡		② 変動率		年間	0%	半年間	0%

鑑定評価書（平成 28 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: 瑞穂（県） -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,500 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (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.

Table (8) showing price adjustment factors: 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳.

Table (9) showing price check factors: 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.

Table (10) showing price change factors: 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.

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） -4	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	54,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	瑞穂市市場上光町3丁目102番1外				②地積 (㎡)	213	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)
	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 90 m、西 50 m、南 70 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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、6 m 市道	交通施設	穂積駅 北西方 1.8km	法令規制	1低専 (50,80)
(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	54,300 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及び北方町の住宅地域で、価格牽連性が強いのは瑞穂市北部の住宅地域。需要者の中心は市内に居住する一次取得のサラリーマン層で、一部圏外からの転入者も見られる。当該地域は駅徒歩圏外であるが、幹線道路背後に位置し、岐阜市等への車での通勤は便利であり、ミニ開発による戸建分譲が継続して見られる。中心価格帯は、土地が900万円～1600万円、分譲住宅で2200万円～3000万円程度と史料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強い周辺住宅地の事例を採用しており、実証的である。なお、当該地域は「1低専」内の低層住宅地域で、事業収支の観点から収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	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 -1.0	交通 +2.6	環境 -5.0	行政 +3.1	その他 0.0
	標準地番号 瑞穂 -8					54,400														
公示価格 54,100 円/㎡		[ 100 / 100 ]	100 [ 100 ]	100 [ 99.5 ]	[ 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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	岐阜市・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。
	前年標準価格 円/㎡	[地域要因]		小学校・商業利便施設への接近性は比較的良好で、継続して分譲住宅の販売が見られるが、駅徒歩圏に比べ市場性はやや劣る。	
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		標準地番号 -	③ 価格形成要因の変動状況	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	公示価格 円/㎡				
② 変動率	年間 %	半年間 %			

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	88,600,000 円		1㎡当たりの価格	72,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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 6 0 5 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	特になし	街路	3 6 m 国道	交通施設	穂積駅 南方 1.4km	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	73,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	49,700 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の利用が多く、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	地域要因	街路 -1.7
	瑞穂 5-2	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 96.4 ]	[ 98.0 ] / 100	72,100		街路 0.0	交通 +1.1	環境 -3.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 -1.7
	北方 5-2	[ 98.3 ] / 100	100 / [ 102.8 ]	100 / [ 91.2 ]	[ 98.0 ] / 100	72,100		街路 0.0	交通 +1.9	環境 -8.0	行政 -1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動状況		[一般的要因] 岐阜市・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が、路線商業地需要は低調に推移している。							
	継続 前年標準価格 73,200 円/㎡	変動状況		[地域要因] 名古屋紡績跡地に複合商業施設がオープンした影響もあり、商圈は拡散傾向にある。							
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	③ 価格変動状況		[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 -1.5 % 半年間 %											

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 岐阜鑑定, 瑞穂（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 松原 弘昌, 印

鑑定評価額 54,200,000 円 1㎡当たりの価格 33,100 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 27,000 円/㎡, 倍率種別, 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「居住表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

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

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) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (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 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳

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対象基準地の標準価格, ⑦内訳

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率