公示価格

②変動率 年間 0.0% 半年間

円/m<sup>²</sup>

### 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 瑞浪(県) -1 宅地-1

							7111112	(215)	1	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定校	株式会社				
瑞浪(県)	-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也				迅

												.,,							
	評価					11	, 900,	000	円 1	m³当	とりの	の価格					4	4,600 F	ໆ∕m³
I		的事項 												(6)				2000 1	TI / 12.2
(1)	価格的	寺点 ——————		令和 2年 7〕	1日	(4)鑑5	定評価	日		令和	口 2年	三 7月	17日		令和 2年   <b> 徐価又 </b>			36,000 <b>[</b>	+) / M E
(2)	実地記	調査日	令	和 2年 6月	23日	(5) 価材	格の種	類		正常個	格			価	倍率租				<b>-</b>
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての鑑定	評価														
_		評価額の決定		)要旨															
(1) #		f在及び地番s f住居表示」等		瑞浪市益見	町2丁目	1 0 9	番							②地積 (m³)		267	9法	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の現法		辺の土	₩MŦ	IIII M	6)接面	5. 当. 灾	の出	:	力供給		な交通が	いましか	,	(都) 1 住	居
쁘	(J)	/1/	一玩儿	O) 111 (1) 150 (1)	状況	1207I	ピリノイ	לסנדעני	(A) 18 (B)	11年四、	J 1/( )	-	り戻れ		の状況			(60, 200)	)
												ā	<b>殳状況</b>				(そ)	の他)	
		1:1.2	住宅 W 2			住宅の 見られ			北6m市	<b></b> 方道		기 기	k道 F水	瑞浪 1.1km					
		1.1.2	W 2			の住宅		4115					1 /1/	1. 111111					
(2)	(1)範	·····································	東	40 m、西	60 m.	南	60 r	n、北	:	0 m	② <b></b> ‡	票準的	使用	低層住名	2批				
	3標	準的画地の	<b>形状等</b>	間口 約	14. 0	m,	奥行	約	18	.0 m		規模			m <sup>*</sup> 程度、	、形状	ほぼ長		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			往	b	基準方位 3 m市道	北		交通	瑞浪	駅 1.1km		法令	(都) 1	住居(60	, 200)
-24			事項				R	各				施設	用果	1. IKIII		規制			
	© III			r htt 1004 7	600 ch. 2. 1 =	*****	: → IM			301.3- 5	, ,		=n. 1. ∞	++>>= 1.442	> 占 4ラシン	i	<del>=</del> >	A	ı» ər
		!域要因の  来予測	性宅の制型コロフ	新築が進み、 トの影響に 』	し 市場は	: 然成度	を増	増して	いる。	地価オ	な準に	は弱含	設とのみで推	接近性が移する、	と予測で と予測で	刊便性の する。	尚い地場	以 ぐめる)	い、和
(3) 聶	是有效	]使用の判定	低層住宅	芒地								(4) 5	対象基	準地の	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格	ŕ			44, 60	00 円	∕m <sup>*</sup>	1	固別的	要因					
0	)適用	1	収益還:	元法	収益価格	f			11, 30	00 円	∕m³								
			原価法		積算価格	f			/	円	∕mื								
			開発法		開発法に				/		∕m <sup>*</sup>								
(6) 市	「場の	)特性	圏内にに	合圏は瑞浪市 は区画整理に	こより整然	きと整備	前され:	た住宅	呂地域が	多く見	見らえ	いる。・	その中	で、近隊	蜂地域は≤	各種施設	との接込	丘性が良タ	好で利
			使性が高れる。「	高いため、 <sup>†</sup> 中心となる値	対的に高 抗格帯は、	い人気 土地に	〔を維 は1,	等して 000	ている。 ) 万円程	しかし 度、第	ノ、 气 折築ア	後は	新型コ は2,	ロナの 5007	ジ響によ 5円程度	り需要が である。	減退する	ることが-	予想さ
		i格の調整 E及び鑑定	近隣地域	或では居住弱 句にあるため	環境に着目 の取引事例	した自	1己利)	用目的 る比達	りの取引 準価格の	が中心説得力	いとな つは高	なって!	いる。 一方、	市場参加周辺には	者は取り    共同住宅	引価格水 名も見ら	準を指標れるが、	票に価格を 2501	を決定 n³程度
部		の決定の	の標準的	りな規模の場 収益価格に	帚合、戸建	性宅と	:して(	の利用	月が一般	的では	らる。	よっ゛	て、収	益価格の	)説得力(	は劣る。	従って、	比準価	各を標
(8)		① □代表標	<b>標準地</b>	標準地	②時 点	3k	票準化	4	地域要	⑤個5	驯的		象基準	地	標	街路	0.0 地	街路	+0.5
公示価格を	見価	標準地番号	瑞	S户 1	修正	*	甫正		因の比 較	要比較	因の		規準低 (円/r	<u> </u>	176	交通 環境	0.0 域 0.0 因	交通 環境	+0. 5 -10. 0
他 し	=		-m	浪 -1					料	사나	ŧΧ		(口/ 1	11)	_	<sup>限現</sup> 画地	0.0 0.0	<sup>環境</sup> 行政	0.0
æ 7.	٤	公示価格	40, 500	円/m <sup>²</sup>	99.6	-   -	100	,   <sub>r</sub> -	100 90.9 1		00 ]		44,	400		行政	0.0	その他	0.0
(9)				112 111	②時 点		票準化	-	也域要	⑤個5		િ\$ <del>\</del>	象基準	Ē tith		の他 街路	0.0 地	街路	-2.0
指定基準地	)\			` -	修正		赤羊 IC 甫正		因の比		因の		比準価		<b>注</b>	交通	0.0 域要因	交通	-3. 3
基準	) A	<b>A</b>	湍浪 (県	) - 5				4	皎	比	詨		(円/r	n <sup>*</sup> ) 訳		環境	1	環境	-2.0
地言	<b>†</b>	前年指定基	基準地の(	価格	[ 99.5	]	100		100	[ 10	00 ]					画地 行政	0. 0	行政 その他	0.0
		<del>-</del>		円/m <sup>²</sup>	100	[	100		92.9					400		の他	0.0		
(10)		①-1対象基 <sup>2</sup> ■継続	隼地の検 新規					[—#	般的要因	Ĵ	くきっ	(人口)	口は微 が減少	減傾向か している	ぶ続いてい 5。市場 <sup>7</sup>	ハる。特 では新型	に郊外に コロナの	は市街地に り影響がよ	こ比べ 出始め
対生	ΕĠ	前年標準価	格	44, 600	円/m <sup>²</sup>		3 価 変	5		7	こいる	0 0							
水 地	票の た検 面討	①-2基準地点)である場	が共通地 場合の検	点(代表標: 討	準地等と同	司一地	格形成	[地址	或要因]						見されてい している。		等で住写	との新築7	が見ら
(10) 全様準値を対して	山 前 各 在	代表標準	_	標準地			格形成要因の	2		,					30				
前が	)\ <del>I</del>	標準地番号	么		- 円/n	n <sup>*</sup>	因の	[個5	引的要因	3] 個	国別的	要因	に変動	はない。					

公示価格

②変動率 年間 -0.4% 半年間

## 

令和 2年 7月 20日 提出

							111111111111111111111111111111111111111	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定校	株式会社		
瑞浪(県)	<b>-</b> 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	吉村 寿也	1	印

鑑定	評価	額				8	3, 030, 0	00 P	円 1	m <sup>3</sup> 当	こりの	価格							23, 000	円/㎡
1	基本的	的事項		'					II.					u.						
(1)	価格問	寺点	2	令和 2年 7月	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令和	1 2年	7月	17日	(6) 路 線		î和 2年 <b>泉価又は</b> (			1.1	円/㎡ 倍
(2)	実地訓	周査日	令	和 2年 6月	23日	(5) 価材	格の種類	頁		正常個	插格			備		倍率種別	IJ			<u>-                                    </u>
(3)	鑑定訓	平価の条件	更地と	: しての鑑定	:評価													1		
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		瑞浪市稲津	叮小里字排	忽作 1	087章	番3						②地 (㎡)		34	49	9	法令上の規	見制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の現法	兄 ⑤周道 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路(	の状況	処	》供給 1理施 2状況			交通施設 状況	ひとの	(2	(都) (60, 200 この他)	))
		不整形 1.2:1	住宅 W 2		一般信農地域	主宅等も見ら	を主体にれる住宅	に宅	東7.8r	m市道			☆水	瑞浪 3.1km					- *> (11)	
(2)	①範	囲	東	80 m、西	40 m.	南	130 <b>m</b>	、北	10	00 m	2標	準的	使用	戸建住	宅±	也				
近隣地域	3標	準的画地の	形状等	間口約	20.0	m,	奥行			.0 m	<b>,</b> ,	見模		34	0 <b>n</b>	n²程度、	形状	ほぼ	長方形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基 7	上準方位 '. 8 m	北市道	:	交通	瑞浪 南東	駅 3.1km			法令	(	(都) (60, 20	00)
			事項				路	1			1	施設					規制			
		域要因の 来予測	熟成したで、新雪	に既成住宅地 型コロナの景	域であり 響により	、当面 市場に	ī、現状 は不透明	のま  感を	ま推移増して	する、 いる。	と予 地価	測する は弱さ	る。周 含みで	辺で大 推移す	型にる、	店舗の立: と予測	地が進 する。	み、禾	便性が増	す一方
(3) 聶	是有効	使用の判定	戸建住宅	<b>芒地</b>								(4) \$	対象基	準地の		形状				0.0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事	—————————————————————————————————————	比準価格				23, 00	00 円	∕ m <sup>*</sup>	佰	固別的	要因	1	方位				+1.0
0	適用		収益還	元法	収益価格				/	円	∕m <sup>*</sup>									
			原価法		積算価格				/	円	∕m <sup>*</sup>									
			開発法		開発法に	よる個	格		/	円	∕ m <sup>*</sup>									
(6) †	「場の	特性	便性が多	合圏は、主に ちり、過疎化 交も残されて び予想される	、高齢化	が進行	fしてい	る地	域が多	く見ら	っれる	、その	の中で	、沂隣	地址	或は付近	に複数	の商業	έ施設が立	地し、
部 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	引価格が地するが	と地域である k準を指標に 近隣地域周辺 ぜって、指定	.価格を決 !の賃貸需	定する要は漏	が傾向に 載少して	あるおり	。よっ 、近年	て、耶 、共同	対引事 同住宅	例を碁 の新領	基礎と 築は殆	する比 ど無く	準備なっ	価格の説♡ っている。	得力は 、よっ	高い。	市場参加 一方、郊 な益価格は	者は取 外に立 試算し
(8) 公示価格を	見価:	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 瑞	<b>標準地</b> 浪 -2	②時 点 修 正		票準化	[	地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比輔	因の	の:	象基準規準価 (円/r	格   년	対りて	票 街 集 交 環 店 兩	通 境	0.0 0.0 g 0.0 g	城 交通 環境	+15. 5 +4. 0
		公示価格	26, 900	円/mឺ	99.1		100	[ 1	100 116. 2 ]	[ 101 10			22,		1	止 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0	行政その他	
(9) 指定基準地	۱۱ ۲	① 指定基準	地番号 湍浪(県)	) – 5	②時 点 修 正		票準化 甫正	_	地域要 図の比 交	多個別 要認 比輔	因の	<b>の</b> .	象基準 比準価 (円/r	格	対対は	票 街	通境	0.0 均 均 9 0.0	交通 環境	+11. 3 +70. 0
地言	<del>*</del>	前年指定基	<b>基準地の(</b> 41,500	価格 円╱㎡	99.5	.   _	100		100 182. 2 ]	101			22,	900		止 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 全材当価材等が	らの検討	①-1対象基準継続 前年標準価値 ①-2基準地点)であるは	■新規格 格が共通地場合の検	23,100	円/㎡ 隼地等と同	可一地	③ 価格形成要因		设的要因 成要因]	ナ て 野	てきく (いる)	人口 z 。 住宅b	が減少	してい	る。	市場で	は新型	コロナ	は市街地一の影響が 二大きな変	出始め
心の前が	i F	一代表標準標準地番号 公示価格		1示华地	- 四/m	ຳ	要田	[個別	<b>刂的要</b> 因	]] 個	別的	要因は	こ変動	はない	0					

### 別記様式第6

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

瑞浪(県) - 3 宅地-1

		基準地番	:号		提出	出先	Ē	所属分科	会名	業	者名	株式	会社	ライン	不動産鍋	監定所				
	J	湍浪(県)		<b>-</b> 3	岐	阜県		岐阜第	<del>,</del> 1	氏	名	不重	助産 <b>鑑</b>	定士	伊萠	※ 正雄				印
鑑足	它評価	額			•			3, 240, 0	00 F	円 1	m <sup>*</sup> 当	たり	の価格	<u>\$</u>					7, 3	30 <b>円/㎡</b>
1	基本的	的事項																		
(1)	価格問	寺点	2	令和 2年	三 7月 1	1日	(4) 鑑	定評価日	∃		令	和 2年	F 7月	10日	(6) 路	[令和 24		F		円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	三 7月 3	3日	(5) 個	i格の種類	類		正常	価格			線価	路線価又倍率積		平	-	1.1 倍
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価										141	±///			
2	鑑定記	評価額の決定		要旨																
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		瑞浪市日	日吉町写	字岩神	416	5番3							②地 (㎡)		442	)	⑨法令」	Lの規制等
基準地	③形	状	4敷地(	の利用の	D現況	⑤周 状況		上地の利	用の	<b>⑥接</b> 酯	面道路	が状		⑦供給 処理施 設状況		要な交通が	施設と	⊵の		(都) ), 200)
		2:1	住宅 W2			地等	住宅の も見り 宅地域	Oほか、 oれる郊 或	農外	北西5	m県道	Ī		水道 下水	瑞浪 6.1km				(~ V)11 <u>1</u> 1	i)
(2)	1)範	通	東 12	20 m, ī	西 8	80 m,	南	55 <b>m</b>	、北	15	50 <b>m</b>	2	標準的	り使用	低層住	宅地				
	3標	準的画地の		間口		18. 0	m,	奥行	約	25	.0 n	n,	規模			 )		形状	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	211			街	基原	上準方位 具道	北、	5 m	交通	瑞浪	:駅 5.1km		7.	去令	(都)	(60, 200)
-24			事項	 				路					施設	1	). I KIII		ŧ	見制		
		!域要因の !来予測	市郊タ	       日吉由	町内の	集落型	型の既	成住宅地会も決定	地域で	*ある。 <b>今</b> 後も	地縁	性から	う町外 変傾 向	からの1が継続	土地需	要は期待予測する	でき	ず、町	丁内の人口	減少が進行
(3) ‡		使用の判定	低層住宅		1 12.2		150	<u> </u>		7120		100   1			準地の	卡拉	0			0.0
		価の手法	列比較沒	<b>基</b> 比	;準価格	<u> </u>			7, 33	30 P	9/m	-	個別的							
	万適用		収益還			益価格						 9∕m								
			原価法		積	算価格	<b>各</b>			/	P	9/m	î							
			開発法		開	発法に	こよる	価格		/	P	9/m	î							
(6) ī	市場の	特性	働いてい	いる。 十	:地供給	は散発	色的で:	土地の霊	要も	弱く宅	地取	引は低	5.調な	:状況と	なって	在住の勤 おり、土 難である	地相:	で、st 場が用	§分の地縁 ₿成される	的選好性も ほどの不動
I	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準価格 地域は山 取引が中 準価格を	Aは同一 は同一 は間地に である で標準と	需給圏である。	内、類で る集落から が に で に に に に に に に に に に に に に に に に に	類似地 落型の 又益建 各から	域内の耶住宅地域物を想定 の推移な	ヌ引事 えず、 こする ことを	例を収るとはえい。	集、動産合、鑑	選択し は立り 性をク 定評値	して試 しせす に で で で き で き で き で き で き る で る で る で る で	算して *、戸建 ]手法は ナ上記の	おり実 住宅を 非 追 き き き き き き も も も も も り と り と り り り り り り り り り り り	証的であ 主体とす とした。 決定した	る。地よっ	また、 域で需 て市場	収益還元 需要者は自 場の実態を	法は、対象 用目的での 反映した比
(8) 公示価格を	現価集格	① □代表榜標準地番号	栗準地	標準	地 ②	時 点 修 正		標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/)	格	ツ 神 化 補	街路 交通 環境		域要	街路 交通 環境
格をす	ل اح	公示価格		円/m	ำ [	100	_] [	100		100	[1	00	]			Œ	画地 行政 の他			行政 の他
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		標準化補正	_	地域要 図の比 校	要	別的 因の 較	⑥\$ 0	対象基準 の比準値 (円/)	西格   グ	標準化	街路交頭環境		域要	街路 交通 環境
準地	検 討	前年指定基	<b>基準地の</b> 値	西格 円/m	ำ	100	_] [	100	[	100	[1	00	]			正	画地 行政 の他			行政 の他
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準継続 前年標準価 ①-2基準地点 点)であるが 代表標準 標準地番号 公示価格	□新規 格 が共通地 場合の検 ≛地	7, 点 (代 <b>3</b>			-	③ 価格形成要因の変動状況	[地垣	设的要因 或要因]		業関連 郊外の が中等	車事業 の既存 学校の	の低迷 住宅地 再編計	等地域 !であり	経済の縮 用途的に り日吉中	小傾 安定	向が系 し、 <sup>1</sup>	<b>覚われる。</b>	業である窯 変動はない . 3)。
		②変動率	年間 -	-2 9 <b>%</b>	坐在即	<u></u>	%													

# 

令和 2年 7月 20日 提出

	基準地番号			提品	出先	Ē	<b>听属</b> 分	}科会	名	業者	5名	板津	不動	産鑑定	株式会	社		畑似	(		- 4 -	七地一	
	J	湍浪(県)		-4	岐	阜県		岐阜	3第1		氏	名	不動	産鑑	定士	吉	村	寿也					印
鑑月	E評価	額						2, 07	0,000	0 円	1	m³当	たりの	つ価格	Š						1	5, 800 <b>F</b>	円/mឺ
1	基本的	的事項																					
(1)	価格田	寺点		令和 2年	7月 :	1日	(4) 鑑	<b>注定評</b>	価日			令	和 2年	- 7月	17日	(6) 路 線		今和 2年 <b>線価又</b> (				1.1 1	円∕㎡ ±
(2)	実地記	周査日	f	分和 2年	6月 23	3日	(5) 個	格の	種類			正常	価格			価	μц	倍率種				1.1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価					•												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) #	· · · ·	在及び地番s 住居表示」等		瑞浪市翁	<u>全</u> 戸町年	字大島	3 1 9	9 7番	÷5							②地 (m		(	131	)	9法	令上の規	制等
基準地	3形			の利用の	祖记	⑤田	辺の:	+ +#1 <i>σ</i>	\ <del>1</del>   ⊞	10 (I	6)按帝	计段	の状況		⑦供給			\ ↓交通施	記上	<i>σ</i>		(都)	
地	3/15	·1X	少敖地	O) (FI) (FI)	<b>少</b> 无儿	状況	<u> </u>	L FIGU	ノイリハ	0) (	9/1女阻	1.但吓	1071/1	:	少供和 処理施 設状況	_		)状況	Six C			(70, 200	)
			住宅				住宅を	ь h.h.s	、レオ		北西4n	市道	1、北東		水道	釜戸					(その	)他)	
		1.2:1	W 2				成の信				道				下水	90m							
(2)	①範	· <del></del>	東	30 m、 🛚	<b>.</b>	60 m.	壶		0 m,	414		0 m	②#	亜進心	り使用	= z+	十一	Lih:					
		選 連的画地の肝 連		間口:		13. 0			) 行 糸			0 m		規模		戸建位		<sup>心</sup> ㎡程度、	п	<b></b> <b>/状</b> ほ	:1 <b>1</b> €	七形	
近隣地域	0 177	域的特性	特記	特にな		13.0	m,	突1	街	基準	声方位	北		交通	48		00 1	川住及、	法	i		3) (70, 20	00)
域	4)1	34以口97寸1土								4 n	n市道				南西	90m							
			事項						路	1				施設					規	制			
		!域要因の :来予測	た既成の 今後とも	住宅地 衰退傾	域であ 向が続	るが きく、	、近	隣地域 測する	或を含 る。 地	む釜	戸地	区全域 下落傾	で過	疎化が 継続す	進行しる、	してい	ハる。 ≩ 則する。	金戸中	『学校が	3閉核	としたこ	とも影	
(3) 晶	将来予測     響し、今後とも       最有効使用の判定     戸建住宅地														対象基		<i>י</i>	方位 角地					0. 0 +1. 0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格	Ç.				15, 80	0 P	9/m²		個別的	要因		7,20					.1.0
0	の適用		収益還	元法	収	益価格	Ž				/	Р	9/m²										
			原価法		積	算価格	Z I				/	P	9/m²										
			開発法		開	発法に	よる	価格			/	Р	9/m²										
(6) ਜ	市場の	特性	る。圏に市場では	給圏は、 内に存す の人気は 低迷を続	る地域 低い。	:の大半 うち、	は市	街地;	から遠 は釜戸	遠く、 ⋾駅カ	交通	利便 歩圏	性が劣 内に位	うる。 7置す	また、	過疎ん	匕、i Þ学	高齢化z 校の閉ホ	が進行 交によ	うしてい こり利何	ヽる#	地域も多	いため
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	価格形	域周辺の 成も見ら 立地する 算せず、	れろが	. 市場	参加	者は1	取引信	邢格水	(進を)	指標	に価格	な決	定する	傾向に	こあ	ろためし	上進年	fi格の討	紀得ナ	フは高い。	. 一方.
(8)		① 一代表標		■標準地	-	時点		標準		4)地:			別的		対象基準	± ₩ı			<b>打路</b>	0.0		 街路	+5.8
公共	見価	標準地番号				修正	-	補正	-		の比		因の		力規準値	西格	⑦ 内	<b>:</b> #	交通	0.0	tat	交通	+18.7
価格	規権とした		瑞	浪 -	2					較		比	較		(円/		訳	<del> </del>	環境	0.0		環境	+37. (
を を	7.1	公示価格	26, 900	円/mi		99. 1	-	100 101.		[ 168	00 8 6 1		01.0]		15,	800		1	画地 行政	+1.0		行政 その他	-2. ( 0. (
(9)		① 指定基準		1 37			_	標準		4)地均				ெ	対象基準	≢ +⊌h			か他	0.0		街路	
指定基準地	<sub>أ</sub> ر	① 相足基件	-地留方	_	(2	)時 信 修 正	_	補正		因0		要	別的		D比準何	西格	⑦ 内	準 化	封路 交通		地域要	交通	
基準	う 合									較		比	較		(円/	m¹)	訳	補正	環境 西地		要因	環境	
地	討	前年指定基	基準地の	価格	[		]	100		10	00	]	]						画地 行政			行政 その他	
				円/m	Î	100	]		]	[	]	1	00						の他				
(4.0)		①-1対象基準 継続	隼地の検 ──新規						-	一般的	<b>勺要因</b>											t市街地 の影響が	
约 4 (10)	ΞÀ	前年標準価			200 円。	∕ m <sup>‡</sup>		3					ている		N 1922	0 ( )	م	111-300	(100/1)	111.	,	- AV E A	ЩЛЦ
象棋	票の無	①-2基準地力	が共通地	点(代表			司一地	価格	変動[:	地域	要因]									也域とし	て象	ぬ成して:	おり、
準付	二計	点)である場		i討 標準地	ь			格形成要因	動状況			J	周辺の	環境	に大き	な変動	助は、	見られた	ない。				
地の前	年票集 西各等か	標準地番号	I		•	-	-	安因	ГА	個민년	内要因	11 4	個別が	<b>平</b> 年	に変動	11++21	``						
ע נים /		公示価格	各 左即	0.524	业左目	円∕n	n <sup>†</sup>	_ _	L	ניילי ובייו	الابحاد	· L	国内のコロジ	一女囚	ルンクリ	11 to 1 to 1	0						

②変動率 年間 -0.5% 半年間

### 

									•						£	湍浪 ( 児	류)	_	5	宅地-1
		基準地番	·号		提出先		所属分科:	会名	業者名	板津	不動產	<b>産鑑定</b> 権	朱式会	土						
	3	喘浪(県)		<b>-</b> 5	岐阜県		岐阜第	1	氏名	不動	加産鑑;	定士	吉木	力 寿と	也					印
鑑足	定評価	額					7, 140, 0	00 円	1 m²	当たりの	の価格	i						41	300	円/㎡
1	基本的	的事項				ı							1 1							
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1日	(4) 釒	監定評価日	3	f	5和 2年	三 7月	17日	(6) 路	[令和				33		円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	令	和 2年 (	6月 23日	(5) fi	断格の種类	Į.	正常	常価格			線価	路線価	エスに 率種別					倍
(3)	継定	平価の条件	<b>重州</b> 人	しての紀	医定証価									10-	午作里力	ניו				
(-,	<u>/</u> /_		~ -		<u> </u>															
(1)		在及び地番s 住居表示」		瑞浪市一	色町6丁目	897	<b>番</b>						②地 (m)		1	73	(9	)法令	き上の#	見制等
基準地	③形	·····································	4敷地(	の利用の	現況 ⑤周	辺の	土地の利	用の⑥	接面道	路の状況	況(	7供給	<b>⑧主</b>	要な交	通施記	没との			形) 2 中	
					状況	7					1.0	<b>処理施</b>	接.	近の状	況			(	60, 200	))
								ما ا-	- <del></del>			没状況					(	その	他)	
		1:1.2	住宅 W 2		い	医画整	般住宅が 然とした	9	5m市道			水道 下水	瑞浪 1.6km							
					宅均	也域														
(2)	①範	通	東:	50 m、西	i 40 m	、南	70 <b>m</b>	、北	70 n	n 2 t	標準的	使用	戸建住	宅地						
	3標	準的画地の無	    	間口糸	<b>勺</b> 13.0	m,	奥行	約	15. 0	m,	規模		20	0 <b>㎡</b> 稻	建度、	形状	ほり	ぎ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	V)		街	基準 5 m	方位 = 市道	lĿ	交通	瑞浪	駅			法令	(者	3) 2	中専(6	0, 200)
坝			事項				路	-	11-75		施設	用四	1.6km			規制				
	0.11							i i	- 1>			<u> </u>	) Tr. ( )			1	·			
		!域要因の i来予測	戸建任年であるか	E地域と ド、新型:	して熟成し コロナの影	ており 響によ	、今後と り需要が	も現状の減退し、	か任塚り 地価カ	記を維持 と準は弱	守する 引含み	、と予 で推移	測する、 する、	。 堀海 と予測	引小字 引する	校区に。 。	属す	る人	気の高	い地域
(3) 1	最有效	使用の判定	戸建住宅	<b></b> 宅地							(4)	対象基	準地の	方位	Ż.					0.0
(5)	艦定評	価の手法	取引事件	例比較法	比準価	格		4	1, 300	円/mឺ	1	個別的	要因							
(	の適用	1	収益還	元法	収益価	格			/	円/mឺ	2									
			原価法		積算価	格			/	円/㎡	1									
			開発法		開発法	による	価格		/	円/mឺ	2									
(6) ī	市場の	特性	層である	5。圏内に	良市の中心 こは区画整 交区に属し ひとなる価	理によ	り整然と	整備さる	れた住旨	呂地域カ	バ多く	見られ	るが、	中でも	、瑞浪	小学校	区の	人気	は高い	。近隣
3	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	価格を決が、対象	央定する( 象基準地)	は戸建住宅 頃向にある。 は共同住宅。 也の標準地	、よっ 用地と	て、取引 しては規	事例を   模が小さ	基礎とう さく、ま	ける比準 は同住学	性価格 の建	の説得 築を想	力は高定する	い。 ことが	−方、 ゞ非現	周辺に実的で	は共	同住	宅も見	られる
(8) 公:	担価	① □代表標	<b>摩準地</b>	標準地	· · · ·		標準化	<b>④地</b> 域		固別的	⑥対 <i>(</i> )	象基準  規準価	F.按 ()	標準			0.0	地域	街路	
1元	が 格と	標準地番号	瑞	浪 - 1	修正	Ė	補正	ある 数		要因の 比較		/ルーIII (円/r	"'"   P	標準化補	交 環	-	0.0	域 要 因	交通 環境	
格た	規準とした	1-15	- 110									(13)	-	Ē			0.0		行政	
7	/_	公示価格	40, 500	円/㎡	100		100	100		100 J		41,	100		行 その		0.0		その他	0.0
(9)			地番号		②時 月	5 (3	·····································	4地域	要 ⑤1	固別的	<b>⑥</b> 対	象基準	地	標		路		地	街路	 }
指定	から	© 7F/CI 1		_	修工		補正	因の	_	要因の		比準値	版 核 ()	標準化補正	交			域要因	交通	
指定基準地	の 検							較	J	比較		(円/r	n¹)	補正	環 画			因	環境 行政	
地	討	前年指定基	基準地の(	価格 円/㎡	[	_] _	100	100	_  [_	100					行	政			その他	
		①-1対象基準	集地の検					- [一般的	-			口は微	減傾向	が続い	<b>その</b> いてい	-	に郊	外は	市街地	に比べ
(10)		継続	新規	,	00 <b>F</b>		3			大きくている	人口	が減少	してい	る。市	場で	は新型	コロ	ナの	影響が	出始め
対象基準地	年標準価格等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	00円/㎡ 標準地等と	同一均	価格形成要I	[地域要	因]			行われ 因に大					熟成	した	住宅地	域であ
の領	等 か	標準地番号	各		四/	- mi	めの	[個別的	要因]	個別的	的要因	に変動	はない	'o						

#### 別記様式第6

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 株式会社ライン不動産鑑定所

 瑞浪(県)
 5-1
 岐阜県
 岐阜第1
 氏名
 不動産鑑定士
 伊藤 正雄
 印

鑑定評価額 31,900,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 55,700 円/m<sup>3</sup>

### 1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				•	
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	曲	倍率種別	
(0) 中地田木口	A = 0 = = = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 = 0 =	/C) /T+ね の 1千米T	<b>工光压</b> 格	線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 10日	(6)路線	[令和 2年 1月]	45,000 円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		瑞浪市一色町	丁4丁目	87番							②地積 (㎡)	(	572	9%	去令上の規	制等
基準地	3形	狀	④敷地0	の利用の現況	记 ⑤周 状況		地の利	用の	⑥接面	i道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近	な交通の状況	施設との		(都)近南 (80, 200) - の他)	
		1:1	事務所 S2		務所	沿いに 等の見 業地域	店舗、 られる <b>と</b>	事路	南23㎜	<b></b> 直道		水道下水	瑞浪 1.5km				(90, 200)	
(2)	<b>①</b> 範	囲	東 10	00 m、西	90 m,	南	55 <b>m</b>	、北	5	0 m	2標準	的使用	低層店舗	浦地				
近隣	3樗	標準的画地の刑	<b>杉状等</b>	間口 約	25.0	m,	奥行	約	24.	0 m,	規模	莫	600	㎡程度	€、 形状	<b>は</b> ほぼ	正方形	
近隣地域	<b>④</b> 地	地域的特性	特記	特にない		_	街	2	2 3 m国	 道	交	通 瑞浪南 1	と駅 1.5km		法令	(都)	)近商(90,	200)
			事項				路				施				規制	1		
	⑤地 将	地域要因の f来予測	店舗の入  が進む-	入れ替え等を 一方で、近隣	伴いなか 述地域周辺	iら、当 <u>1</u> への新	≨面、現 新規出店	状程 で動	:度の商 jきは弱い	業集積度 ハ。地位	复、繁 西水準	華性を維 は弱含み	:持してレ └で推移す	ヽく、と rると子	:予測する ・測する。	。益見	地区で商業	集積
(3)	是有效	か 使用の判定	低層店舗	甫地							(.	4) 対象基 個別的		ない				
	濫定評 の適用	F価の手法 B			比準価格	-				0 円/		凹刀叮匠	女凸					
	~	<u>'</u>	収益還え		収益価格				26, 10	0 円/	_							
			原価法		積算価格					円/								
(2) =		t-1-a	開発法		開発法に				/ / / / / / / / / / / / / / / / / / / /	円/		: f::		: 5 -4-11				
(6) <del>1</del>	市場の		は沿道サ 道19号	合圏は市内の サービス業を 号沿線の路線 莫等により取	営む地線 商業地域	≹性を有 或では商	すする個 新業集積	■人事 責が一	菜者ない ・段落し、	いしは沿 、新規と	去人事 出店は	業者であ 散発的に	oる。近年 こなってレ	F、益見 ヽる。圏	見地区への	)出店が	目立ったか	3、国
部	<ul><li>検証</li></ul>	F及び鑑定	いては、	格は類似地域 自用目的で う賃貸市場に 各も比較考量	の店舗	(事務所	斤) 併用	住字	:利用も:	多く事業	堂 者 向	けの賃貸	計市場の引	兌孰に難	#があるが	バテナン	トも散見さ	くれる
8 公示価格	規準とした	① 【代表標標準地番号		<b>■標準地</b> 浪 5-1	②時 点 修 正	_	標準化 補正	[	地域要 因の比 較	⑤個別I 要因I 比較	の	対象基準 の規準値 (円/	西格 内		街路 交通 環境	0.0 地域 0.0 医	· 交通 環境	-4. 2 +9. 6 -3. 0
	) i		60, 300	円/mi	99.3	_   _	100 99. 0		100 108. 0 ]	[ 100 100		56,	, 000	正	画地 行政 その他	-1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+6. 0 0. 0
(9) 指定基準地	いうの倫	① 指定基準	-	②時 点 修 正		漂準化 補正		地域要 図の比 校	⑤個別I 要因( 比較	の	対象基準 の比準値 (円/	西格   少	標準化補正	街路 交通環境	地域要医	· 交通 環境		
地言	寸	前年指定基		円/㎡	100		100	[	100	100				7	画地 行政 その他		その他	
(10) 全様準備材等が	年票隼価格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準のが 点)で表標準 標準地が 標準地が 公示価格	□新規 格 が共通地が 場合の検証 き地	 56, 400 <b>F</b> 点(代表標準		_	③ 価格形成要因	[地域	设的要因] 或要因] 则的要因	地 既 干、	を形成 字の店 見ら	している 舗の多く	。他方、 が営業を 地域要因	既成の	)商業地域	はへの出 話舗の入	新たな商業店動向は弱 店動向は弱れ替え等か	引い。
	ŀ	② 李 動 家	午問 -	-1 2 % 坐角	- 門	0/6	1	1										