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）　－１　宅地-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　印

鑑定評価額	11,900,000 円	１㎡当たりの価格	44,600 円／㎡

１　基本的事項

(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 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	36,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市益見町２丁目１０９番			②地積（㎡）	267（　）	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）１住居（60,200） （その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道 下水	瑞浪 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　60ｍ、南　60ｍ、北　0ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0　ｍ、　奥行　約　18.0　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 ６ｍ市道	交通施設	瑞浪駅 南東 1.1km	法令規制　（都）１住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	住宅の新築が進み、緩やかに熟成度を増していくと予測する。各種施設との接近性が良好な利便性の高い地域であるが、新型コロナの影響により市場は不透明感を増している。地価水準は弱含みで推移する、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　44,600 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　11,300 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の中心市街地内に形成された低層住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られる。その中で、近隣地域は各種施設との接近性が良好で利便性が高いため、相対的に高い人気を維持している。しかし、今後は新型コロナの影響により需要が減退することが予想される。中心となる価格帯は、土地は１，０００万円程度、新築戸建ては２，５００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている。市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、２５０㎡程度の標準的な規模の場合、戸建住宅としての利用が一般的である。よって、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　－1	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	地域要因
	公示価格　40,500 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [90.9]	[100] / 100	44,400		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	街路 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.0 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　瑞浪（県）　－ 5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　41,500 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [92.9]	[100] / 100	44,400		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	街路 -2.0 交通 -3.3 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　44,600 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。特に郊外は市街地に比べ大きく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ている。 ［地域要因］　近隣地域及びその周辺に残されている空地等で住宅の新築が見られ、緩やかに熟成度を増している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

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）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
瑞浪（県）	－2	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	8,030,000 円	１㎡当たりの価格	23,000 円／㎡

１　基本的事項

(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 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(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摠作１０８７番３			②地積（㎡）	349（　）	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)（その他）
	不整形 1.2:1	住宅 W２	一般住宅等を主体に農地も見られる住宅地域	東7.8m市道	水道 下水	瑞浪 3.1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　40ｍ、南　130ｍ、北　100ｍ			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　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 ７．８ｍ市道	交通施設	瑞浪駅 南東 3.1km	法令規制	（都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成住宅地域であり、当面、現状のまま推移する、と予測する。周辺で大型店舗の立地が進み、利便性が増す一方で、新型コロナの影響により市場は不透明感を増している。地価は弱含みで推移する、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	形状 0.0 方位 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 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、主に瑞浪市南部郊外の住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層である。圏内には、利便性が劣り、過疎化、高齢化が進行している地域が多く見られる。その中で、近隣地域は付近に複数の商業施設が立地し、小中学校も残されていることから相対的に高い人気を維持している。しかし、今後は新型コロナの影響により需要が減退することが予想される。中心価格帯は、土地は５００万円程度、新築戸建ては２，３００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	既成住宅地域である近隣地域周辺では居住環境に着目した自己利用目的の取引が中心となっている。また、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、郊外に立地する近隣地域周辺の賃貸需要は減少しており、近年、共同住宅の新築は殆ど無くなっている。よって、収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　瑞浪　－2	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	地域要因
	公示価格 26,900 円／㎡	[99.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [116.2]	[101.0] / 100	22,900		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	街路 -1.3 交通 +15.5 環境 +4.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　瑞浪（県）　－ 5	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 41,500 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [182.2]	[101.0] / 100	22,900		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	街路 -3.7 交通 +11.3 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　23,100 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。特に郊外は市街地に比べ大きく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ている。 ［地域要因］　既成の住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

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）	－3	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	3,240,000 円	１㎡当たりの価格	7,330 円／㎡

１　基本的事項

(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)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3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

(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
	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）（その他）
	2:1	住宅 W２	一般住宅のほか、農地等も見られる郊外の住宅地域	北西5m県道	水道 下水	瑞浪 6.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　120 m、西　80 m、南　55 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、５ｍ県道	交通施設	瑞浪駅 北 6.1km	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	市郊外、日吉町内の集落型の既成住宅地域である。地縁性から町外からの土地需要は期待できず、町内の人口減少が進行する中、日吉中学校の他校との統合も決定し、今後も地価は下落傾向が継続すると予測する。						

(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　7,330 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、瑞浪市市街地外縁部の住宅地域全般である。需要者の中心は市内在住の勤労者で、幾分の地縁的選好性も働いている。土地供給は散発的で土地の需要も弱く宅地取引は低調な状況となっており、土地相場が形成されるほどの不動産市場は形成されていない。よって、需要の中心となる価格帯を推定することは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内、類似地域内の取引事例を収集、選択して試算しており実証的である。また、収益還元法は、対象地域は山間地に所在する集落型の住宅地域で、収益不動産は立地せず、戸建住宅を主体とする地域で需要者は自用目的での取引が中心であることから収益建物を想定することは合理性を欠き同手法は非適用とした。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、前年価格からの推移などを踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　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
(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	地域要因
	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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,550 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 平成１４年をピークに減少に転じた人口動態、地場産業である窯業関連事業の低迷等地域経済の縮小傾向が窺われる。
	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］ 郊外の既存住宅地であり用途的に安定し、地域要因に変動はないが中学校の再編計画により日吉中学校が廃校（Ｈ３１．３）。
	②変動率　年間　-2.9 %　半年間　%		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

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）　－４　宅地-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	2,070,000 円	１㎡当たりの価格	15,800 円／㎡

１　基本的事項

(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 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	瑞浪市釜戸町字大島３１９７番５			②地積（㎡）	131（　　）	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）（70,200）（その他）
	1.2:1	住宅 W２	一般住宅を中心とする既成の住宅地域	北西4m市道、北東側道	水道 下水	釜戸 90m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　12.0　ｍ、　規模　150　㎡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 ４ｍ市道	交通施設	釜戸駅 南西 90m	法令規制 （都）（70,200）
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成の住宅地域であるが、近隣地域を含む釜戸地区全域で過疎化が進行している。釜戸中学校が閉校したことも影響し、今後とも衰退傾向が続く、と予測する。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 角地 +1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 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、主に瑞浪市東部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住し、地縁関係を持つ一次取得者層である。圏内に存する地域の大半は市街地から遠く、交通利便性が劣る。また、過疎化、高齢化が進行している地域も多いため市場での人気は低い。うち、近隣地域は釜戸駅から徒歩圏内に位置するが、釜戸中学校の閉校により利便性は低下しており、需要は低迷を続けている。圏内は取引が少ないため、需要の中心となる価格帯の判定は困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の取引は少ないが、戸建住宅地域であり、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、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に立地する近隣地域周辺は賃貸需要が乏しい。また、対象基準地は共同住宅地としては規模が小さい。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　瑞浪　－2	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	地域要因
	公示価格　26,900 円／㎡	[99.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [168.6]	[101.0] / 100	15,800		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	街路 +5.8 交通 +18.7 環境 +37.0 行政 -2.0 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	地域要因
	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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,200 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　-2.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。特に郊外は市街地に比べ大きく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ている。 ［地域要因］　釜戸駅前に形成されている既成の住宅地域として熟成しており、周辺の環境に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

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）　－５　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
瑞浪（県）	－5	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	7,140,000 円	１㎡当たりの価格	41,300 円／㎡

１　基本的事項

(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 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	33,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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

(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６丁目８９番			②地積（㎡）	173（　　）	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）２中専（60,200） （その他）
	1:1.2	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北5m市道	水道 下水	瑞浪 1.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　40ｍ、南　70ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13.0　ｍ、　奥行　約　15.0　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 ５ｍ市道	交通施設	瑞浪駅 南西 1.6km	法令規制　（都）２中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、今後とも現状の住環境を維持する、と予測する。瑞浪小学校区に属する人気の高い地域であるが、新型コロナの影響により需要が減退し、地価水準は弱含みで推移する、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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　41,300　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	同一需給圏は瑞浪市の中心市街地内に形成された低層住宅地域である。需要者の中心は市内に在住又は勤務する一次取得者層である。圏内には区画整理により整然と整備された住宅地域が多く見られるが、中でも瑞浪小学校区の人気は高い。近隣地域も瑞浪小学校区に属し、市場での人気は高いが、今後は新型コロナウイルス感染症の影響により需要が減少することが予想される。中心となる価格帯は、土地は７００万円程度、新築戸建ては２，５００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では戸建住宅等の自己利用を目的とした取引が中心となっている。また、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さく、共同住宅の建築を想定することが非現実的である。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　－1	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	地域要因
	公示価格　40,500　円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [98.1]	[100] / 100	41,100		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	街路 +2.6 交通 +3.9 環境 -8.0 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	地域要因
	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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　41,500 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　-0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　瑞浪市の人口は微減傾向が続いている。特に郊外は市街地に比べ大きく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ている。 ［地域要因］　区画整理が行われ、戸建住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域であり、地域要因に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

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）　5－1　宅地-1

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㎡当たりの価格	55,700 円／㎡

1　基本的事項

(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)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	45,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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

(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） （その他）（90,200）
	1:1	事務所 Ｓ２	国道沿いに店舗、事務所等の見られる路線商業地域	南23m国道	水道 下水	瑞浪 1.5km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　55ｍ、北　50ｍ			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	２３ｍ国道	交通施設	瑞浪駅 南 1.5km	法令規制	（都）近商(90,200)
	⑤地域要因の将来予測	店舗の入れ替え等を伴いながら、当面、現状程度の商業集積度、繁華性を維持していく、と予測する。益見地区で商業集積が進む一方で、近隣地域周辺への新規出店の動きは弱い。地価水準は弱含みで推移すると予測する。					

(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　55,700 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　26,100 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	同一需給圏は市内の幹線道路沿線の路線商業地域及びＪＲ瑞浪駅前等に形成される既成商業地域全般である。需要者の中心は沿道サービス業を営む地縁性を有する個人事業者ないしは法人事業者である。近年、益見地区への出店が目立ったが、国道１９号沿線の路線商業地域では商業集積が一段落し、新規出店は散発的になっている。圏内商業地の土地取引は散発的、かつ規模等により取引価格に大きなばらつきが見られ、需要の中心となる価格帯はない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例を収集、信頼性の高い資料を選択、採用して試算しており実証的である。収益還元法については、自用目的での店舗（事務所）併用住宅利用も多く事業者向けの賃貸市場の成熟に難があるがテナントも散見されることから賃貸市場に相応の熟成が見られ、同手法適用の妥当性を有する。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格も比較考量し、更に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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　瑞浪　5－1	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	地域要因
	公示価格　60,300 円／㎡	[99.3] / 100	100 / [99.0]	100 / [108.0]	[100] / 100	56,000		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	街路 -4.2 交通 +9.6 環境 -3.0 行政 +6.0 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	地域要因
	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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　56,400 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　-1.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　区画整理が行われた益見地区で商業集積が進み、新たな商業中心地を形成している。他方、既成の商業地域への出店動向は弱い。 ［地域要因］　既存の店舗の多くが営業を続けている。店舗の入れ替え等が、若干、見られるが、地域要因に大きな変動はない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。