

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

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	瑞浪市益見町2丁目109番				②地積 (㎡)	267	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他) 居住誘導区域							
	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	瑞浪 1.1km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 60 m、北 0 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 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 6 m市道	交通施設	瑞浪駅南東 1.1km	法令規制	(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域							
(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	44,700 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	10,900 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、瑞浪小学校の周辺にある地域の人気は高い。また、近隣地域を含む益見地区内の住宅地域は各種施設との接近性が良好であるため市場での人気が高く、住宅新築が徐々に進行している。中心価格帯は、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	近隣地域周辺では自己用の戸建住宅を目的とする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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	瑞浪 - 1	②時点修正	[100.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [90.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,400	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 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,300 円/㎡														
(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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [92.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	44,300	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 -2.0 交通 -3.3 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	41,200 円/㎡														
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,600 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 瑞浪中心市街地の人口は微増傾向で推移している。一方、郊外の人口は減少傾向で推移しており、市全体としては、微減となっている。 [地域要因] 近隣地域及びその周辺に残る空地で住宅の新築が進み、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。										
	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 +0.2%	半年間 %										

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	
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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惣作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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 40 m、南 130 m、北 100 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 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	標準方位 北 7.8 m市道								
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、当面、現状のまま推移する、と予測する。駅徒歩圏外に位置するが、周辺には大型店舗が立地しており利便性は高い。地価に割安感もあり、地価水準は横ばいで推移する、と予測する。				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	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	基準価格	22,900 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、利便性が劣る地域や、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ている。また、稲津地区内には小中学校も残されているため、圏内では相対的に利便性が高く、相応の需要を維持している。中心価格帯は、土地は200㎡程度で400万円程度、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、郊外に位置する近隣地域周辺では、近年、賃貸需要が減少しており、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	瑞浪 - 2	②時点修正	[99.3] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [114.0]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,700	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 -1.3 交通 +15.5 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格	26,100 円/㎡																
(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	[100] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [182.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,800	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 -3.7 交通 +11.3 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	41,200 円/㎡																
(10) 対前年標準価格等の検討	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 22,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞浪中心市街地の人口は微増傾向で推移している。一方、郊外の人口は減少傾向で推移しており、市全体としては、微減となっている。				[地域要因] 既成の住宅地域として熟成している。付近でミニ開発が行われているが、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。					
	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	0.0 %	半年間	%														

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） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	
鑑定評価額	3,080,000 円		1㎡当たりの価格	6,970 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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					

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「居住表示」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) (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	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	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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	標準方位 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	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	基準価格	6,970 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、主に瑞浪市北部郊外の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の在住者、又は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。加えて、地縁的選好性が強く、外部からの需要が流れ込みにくい状況にあるため、取引は殆ど見られない。このように取引自体が少ないため、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、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的の取引が中心となっている、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とする傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置し、過疎化が進行している近隣地域周辺の賃貸需要は極めて乏しく、賃貸市場は十分に形成されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、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 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 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 瑞浪中心市街地の人口は微増傾向で推移している。一方、郊外の人口は減少傾向で推移しており、市全体としては、微減となっている。							
	前年標準価格 7,140 円/㎡			[地域要因] 変化に乏しい郊外の集落地域であり、周辺の環境に大きな変動は見られない。							
	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 □ 代表標準地 □ 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 -2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Values include 瑞浪（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 伊藤 正雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,100 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

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) 所在地, (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.

鑑定評価書（令和4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 address: 瑞浪（県） -5 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 吉村 寿也

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,200 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 33,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (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

Table with 9 columns: (2) ①範囲, ②標準の使用, (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 2 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因

Table with 10 columns: 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, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討, 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

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

鑑定評価額	31,200,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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) 居住誘導区域 (90,200)									
(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 25.0m、奥行 約 24.0m、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 2.3m国道	交通 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	幹線国道沿線の路線商業地で熟成しており、一方で穂並、益見の区画整理事業地内で商業集積が進む等商業地の拡散傾向下、近隣地域周辺への新規出店の動きは弱く地価はウイズコロナであるも弱含みで推移すると予測。															
(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	54,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	25,200 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、一部は土岐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。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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	瑞浪 5-1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [99.0]	④地域要因の比較	100 / [108.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,400	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 -4.2 交通 +9.6 環境 -3.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格	58,500 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	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/㎡															
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 55,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 過去5年の人口減少率が△3.8%程度で市街地部に對し、釜戸町を含む郊外の人口減少が顕著である。				[地域要因] 穂並地区、益見地区等新規の区画整理地に商業集積が進行し商業地の分散傾向が顕著であ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。			
	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	-0.9%	半年間		%											