

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日 提出

瑞浪（県）-1 宅地-1

基準地番号	瑞浪（県）-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印			
鑑定評価額		6,230,000 円			1 m ² 当たりの価格		36,000 円/m ²				
1 基本的事項											
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	〔平成25年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別			
(2)実地調査日	平成25年7月1日		(5)価格の種類		正常価格						
(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		瑞浪市土岐町字五百代7206番42				②地積(m ²)	173 ()	⑨法令上の規制等		
(2)近隣地域	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	(都)1中専(60,200)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の多い既成住宅地域	東4m市道	水道下水	瑞浪1.1km	(その他)(60,160)				
②範囲	東10m、西20m、南40m、北70m		②標準的使用	低層住宅地							
③標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約14.0m、規模170 m ² 程度、形状ほぼ長方形										
④地域的特性	特記	特にない	街 4m市道	基準方位 北	交通	瑞浪駅 南東1.1km	法令	(都)1中専(60,160)			
事項			路		施設		規制				
⑤地域要因の将来予測	下益見地区的土地区画整理事業が進捗し、買い物便利な文教地区内の既存の住宅地域に変容している。但し、市内の優良宅地の供給過多により、地価はほぼ横ばいに推移するものと予測する。										
(3)最有效地の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別の要因		方位	+1.0			
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	36,000 円/m ²				(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	
	収益還元法	収益価格	19,400 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は、瑞浪駅を中心とする既成の住宅地域及びその周辺の新興住宅地域。需要者の中心は、市内に地縁や血縁のある居住者一般と推定される。国道19号線背後は、広く土地区画整理事業が継続的に施行されている。一方、宅地需要はやや低調であり、宅地供給過多の状況にある。当近隣は、熟成しており取引は極めて少ない。画地規模も様々で、市場の中心となる価格帯を把握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	共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基準地価格との均衡にも考慮して、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 標準地番号 瑞浪 -1	②時点修正 瑞浪 -1	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/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.6 +2.3 +5.5 0.0 0.0 0.0
	公示価格 39,900 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [111.8]	[101.0] 100	36,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 土岐 -4	②時点修正 土岐 -4	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/m ²)	(7)内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+2.6 -4.0 +11.8 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 40,100 円/m ²	[99.8] 100	[100] [102.0]	[100] [110.1]	[101.0] 100	36,000			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,000 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		窯業主体の地元経済は低迷している。市の工場誘致政策は、進捗している。土地区画整理の進捗により宅地供給過多の状況にある。						
	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 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		市内中心部に近い既成住宅地域である。近くの下益見地区に大型店舗が進出し利便性が向上したが、優良宅地供給過多の状況にある。						
			[個別的要因]		特にない。						
	②変動率	年間 0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出
瑞浪（県）－3宅地-1

基準地番号	瑞浪（県）	－3	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	松原弘昌	印		
鑑定評価額			3,930,000円			1m ² 当たりの価格			8,900円/m ²			
1 基本的事項												
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率		円/m ²		
(2)実地調査日	平成25年7月1日		(5)価格の種類		正常価格			1.0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	瑞浪市日吉町字岩神4165番3						②地積(m ²)	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)				
	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		(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東120m、西80m、南30m、北150m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約25.0m、規模450m ² 程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、5m県道	交通	瑞浪駅北6.1km	法令	(都)(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	人口減が顕著な地域で、中学校の統合等、過疎化が深刻な山間集落地である。需要の拡大と取引市場における流動性の喪失を素因とした、相対的に大きな下落が判断される。										
(3)最有効使用の判定		標準的使用と同じ。				(4)対象基準地の個別の要因		方位			0.0	
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	9,200円/m ²								
		収益還元法	収益価格	/円/m ²								
		原価法	積算価格	/円/m ²								
		開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6)市場の特性		同一需給圏は、JR中央本線瑞浪駅を中心に、日吉町、陶町及び稻津町等の市郊外部の地価水準低位の住宅地域全般と判定される。周辺地域は中山道宿場町を沿革とする集落地で、地縁的選好性の高い市場特性となっている。尚、土地の取引は400万円前後と考えられるが、継続する人口減もあって買い手需要が極端に少ない市場動向となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		地価水準的にも自家建設が殆どであることから、収益価格は試算できなかった。従って、長年の地価下落趨勢と収益価格の裏付けがないリスク資産であり、当町内及び隣接地区における複数の取引事例を採用できない取引頻度に関する流動性等リスクも勘案し、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、さらに中学校の統廃合に表象される過疎化の深刻な影響と取引動向等も総合的に検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。										
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号	□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/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政	地域要因	
	公示価格	円/m ²	[]	[]	[]	[]			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/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政	地域要因	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[]	[]	[]	[]			その他			
(10)対象標準地の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 9,200円/m ²				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口微減等が見られる地方経済下で、地価も中心市街地や区画整理が本年5月に完了した下益見地区を除いて下落が継続している。					
	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					[地域要因]	瑞陵中学校への統・廃合が予定されており、遠距離通学などの生活環境の劣化が予想される。					
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²					[個別的要因]	特にない。					
	②変動率	年間	-3.3%	半年間		%						

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出
瑞浪（県）－4宅地-1

基準地番号	瑞浪（県）－4	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文	印		
鑑定評価額		8,830,000円			1m ² 当たりの価格		15,200円/m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	〔平成25年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別		
(2)実地調査日	平成25年7月1日		(5)価格の種類		正常価格					
(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 瑞浪市釜戸町字町屋1503番					②地積(m ²)	581	⑨法令上の規制等		
(2)近隣地域	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			(都)(60,200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北4.5m県道	水道下水	釜戸950m	(その他)(60,180)			
(3)最有效地の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別の要因		方位	0.0	
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 15,200円/m ²			15,200円/m ²			0.0		
	収益還元法	収益価格 /円/m ²			/円/m ²					
	原価法	積算価格 /円/m ²			/円/m ²					
	開発法	開発法による価格 /円/m ²			/円/m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は主として、釜戸町及びその周辺地区のうち、JR中央本線釜戸駅を最寄り駅とする住宅地域。需要者は主として、釜戸町に地縁や血縁を有する個人一般である。新規の宅地開発は皆無の状況であり、既存集落ゆえ、新規の転入や土地を安易に手放すことがない地域性を反映して、宅地の供給も少なく、需要も殆どない。従って、取引が極めて少なく、市場の中心となる価格帯を把握することが困難な地域である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	瑞浪市郊外の既存の住宅地域で、貸家住宅は極めて少ない。賃貸市場の成熟の程度は極めて低く、適正な収益価格を求めることが困難と判断した。比準価格は、事例が少ないため、より広域的に収集し、適切な取引事例を選択しており、実証的で信頼性は高い。自用目的の取引が中心であり、快適性や利便性を重視する住宅地域であり、比準価格を標準に、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 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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 29,000円/m ²	[98.3] 100	[100] [101.0] [185.4]	[100] 100	[100] 100	15,200		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+2.6 +22.9 +50.0 -2.0 0.0 0.0	
(9)指定基準地の検討	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] 100	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.6 +22.9 +50.0 -2.0 0.0 0.0	
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,600円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		窯業主体の地元経済は低迷している。市の工場誘致政策は、進捗している。土地区画整理の進捗により宅地供給過多の状況にある。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		釜戸町の中心集落地域である。新規分譲地が極めて少ない。人口の高齢化や過疎化が更に進捗するものと予測する。					
			[個別的要因]		特にない。					
	②変動率 年間 -2.6% 半年間 %									

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日提出
瑞浪（県）5-1 宅地-1

基準地番号	瑞浪（県）5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	松原弘昌	印			
鑑定評価額		34,000,000 円			1m ² 当たりの価格		59,500 円/m ²					
1 基本的事項												
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	48,000 円/m ²			
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		正常価格			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	瑞浪市一色町4丁目87番					②地積(m ²)	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)					
	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	(その他)(90,200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南50m、北30m					②標準的使用	沿道サービス型低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約24.0m、規模600m ² 程度、形状ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街	23m国道	交通	瑞浪駅南1.5km	法令	(都)近商(90,200)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域として退店後の空店舗も散見され、益見地区における新規店舗の集積趨勢によって相対的地位の低下が予測される。地価も、住宅地価水準に接近する下落趨勢で推移している。										
(3) 最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ。					(4) 対象基準地の個別の要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	61,300 円/m ²								
		収益還元法	収益価格	36,800 円/m ²								
		原価法	積算価格	/ 円/m ²								
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性		同一需給圏は瑞浪市及び周辺市の商業地が圏域である。需要者は沿道サービス施設等の各種事業者で、全国展開の店舗事業者も多い。旧来から瑞浪市の商業地域は地元商店主を中心とした駅前商業地域及び国道沿いの全国多店舗展開中の事業者の二極であったが、土地区画整理事業を契機とする商業集積が認められ、多極分散化している。尚、中心となる価格帯を見出することは画地規模の相違等から困難である。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駐車場の必要等から土地利用効率が低い低層店舗が中心の沿道地域で、賃貸需要等の動向も停滞している。従って、相対的に妥当性の高い比準価格をベースに収益価格を参考として、手順の各段階について客観的な再吟味を加え、近隣地域及び近接類似地域における取引頻度等の市場活性度に関する流動性等リスクを勘案し、さらに当該基準地の地価体系上の位置と代表標準地との均衡及び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。										
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号	□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/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路 -7.7
	土岐 5-2								交通	0.0	交通	環境 -12.0
公示価格		[99.0]	[100]	[100]	[100]	[100]	59,200	環境	0.0	行政	行政 +2.0	
		[49,900]	[100]	[98.0]	[85.1]	[100]		画地	-2.0	その他	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/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			交通	0.0	交通	環境
		[100]	[100]	[100]	[100]		環境	0.0	行政	行政		
		[100]	[100]	[100]	[100]		画地	0.0	その他	その他		
		[100]	[100]	[100]	[100]		行政	0.0				
		[100]	[100]	[100]	[100]		その他	0.0				
(10) 対象標準地の検討	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]	下益見地区（換地処分済み）における商業地域の形成に伴って、駅前及び国道沿いの繁華性の減退が顕著化している。					
	前年標準価格	60,500 円/m ²				[地域要因]	特にない。					
	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					[個別的要因]	特にない。					
	□代表標準地	□標準地										
標準地番号		-										
公示価格		円/m ²										
②変動率	年間	-1.7%	半年間	%								