

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
瑞浪（県） -1	岐阜県	岐阜第1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㎡当たりの価格	36,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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「住居表示」等	瑞浪市土岐町字五百代7206番42				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) 1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 20 m、南 40 m、北 70 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 12.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 170 ㎡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 4 m市道			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	交通施設	瑞浪駅 南東 1.1 km	法令 規制	(都) 1 中専 (60, 160)			
(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 +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/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,500 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	同一需給圏は主として、市の中心市街に近い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、公示地との比較検討を踏まえて、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	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 +3.6 交通 +2.3 環境 +5.5 行政 0.0 その他 0.0
	瑞浪 -1	[100] 100	100 [100]	100 [111.8]	[101.0] 100	36,000					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。土地区画整理等の進捗により宅地供給過多の状況にある。						
	前年標準価格 36,000 円/㎡				[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。						
	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				[個別的要因] 特にない。						
標準地番号				② 変動率		年間 0 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定		
瑞浪（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	水野雅文	印

鑑定評価額	8,200,000 円	1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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						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 30 m、西 10 m、南 130 m、北 40 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 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 7.8 m市道	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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	+1.0 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,550 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、主に瑞浪市郊外の既存住宅地域である。需要者の中心は、稲津町及びその周辺の陶町等に地縁や血縁を有する居住者一般と推定される。市内の中心市街地近郊においては広く土地区画整理事業が継続的に施行され、宅地供給過多の状況にある。その中で、稲津町周辺では、ミニ開発が散見されるが、宅地需要は低調である。取引は極めて少なく、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、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、公示地や指定基準地との比較検討も踏まえて、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 -1.3
	標準地番号 瑞浪 -2					23,500		交通 0.0	環境 +11.5	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	街路 0.0	地域要因	街路 -4.7
	瑞浪 -1					23,500		交通 0.0	環境 +44.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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 24,000 円/㎡		[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。土地区画整理等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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[地域要因] 郊外の既存住宅地域として熟成している。JR駅や商業施設等から遠く、利便性が劣り、需要が元々低い。						
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特にない。						
②変動率		年間 -2.1 %	半年間 %								

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	
瑞浪（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌	印

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	8,650 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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4 1 6 5 番3				②地積 (㎡)	442	⑨法令上の規制等	(都) (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)	
	2:1	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 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 18.0 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	人口減が顕著な地域で、中学校の統合計画等からも、過疎化が深刻な山間集落地である。需要の払底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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 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、JR中央本線瑞浪駅利用を中心に、日吉町、陶町及び稲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やや狭隘な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、当日吉町内及び隣接地区における多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、さらに規準すべき類似の標準地及び基準地が所在しない実情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) 公示価格を規準とした	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 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
	標準地番号	-	[] / 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	[] / 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,900円/㎡			[地域要因]	特にない。(将来の期待要因に乏しく、予定される瑞浪中学校への統・廃合による遠距離通学など、生活環境の劣化が予想される。)	
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因]	特にない。	
②変動率		年間 -2.8%	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定		
瑞浪（県） -4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	水野雅文	印

鑑定評価額	8,720,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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						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	瑞浪市釜戸町字町屋1503番				②地積 (㎡)	581	③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)									
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 既成住宅地域	北4.5m県道	水道 下水	釜戸 950m	(その他) (60, 180)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 100 m、南 35 m、北 30 m			②標準の使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 580 m程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記 特になし	街路	基準方位 北 4.5m県道	交通 釜戸駅 南西 950m	法令 規制	(都) (60, 180)										
	⑤地域要因の将来予測	釜戸町内にあつては最寄り駅や国道19号へのアクセスは比較的良好な地域である。特に地域要因に大きな変化はないが、住宅地開発が皆無であり、過疎化が進捗している。地価は弱含み傾向にある。															
(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) 鑑定評価方式等の 適用	取引事例比較法	比準価格	15,000 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	同一需給圏は主として、釜戸町及びその周辺地区のうち、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。従つて、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、公示地や指定基準地との比較検討も踏まえ、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 -2	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [189.1]	⑤個別的 要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の 標準価格 (円/㎡)	15,000	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 +2.6 交通 +22.9 環境 +53.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	28,700 円/㎡															
(9) 指定基準地 からの検討	①指定基準地番号	瑞浪 -1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [237.7]	⑤個別的 要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の 比準価格 (円/㎡)	15,000	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 -1.0 交通 +21.9 環境 +97.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	36,000 円/㎡															
(10) 対象基準地 からの検討	①-1対象基準地の検討	継続 前年標準価格 15,200 円/㎡		③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。土地区画整理等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 標準地番号 公示価格		- 円/㎡		[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。											
	②変動率	年間 -1.3%	半年間 %	[個別的要因] 特になし。													

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
瑞浪（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 松原弘昌 印

鑑定評価額	33,300,000 円	1㎡当たりの価格	58,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	(都)近商 (80,200)
	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) (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 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 25.0 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	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地位の相対的低下が予測される。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	沿道サービス型低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	60,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	32,500 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、地区画整理事業を契機とする益見地区の商業集積が加わり、多極分散化している。尚、中心となる価格帯を見出すことは画地規模の相違等から困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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特定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	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 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 -3.6 交通 +4.9 環境 +4.0 行政 +7.1 その他 0.0
	基準地番号 瑞浪 5-1					58,200					
	公示価格 65,300 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [99.0]	100 / [112.6]	[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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 59,500 円/㎡	③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因] 景気良化の実感はなく、消費税・相続税の増税化の影響が軽視できない地方経済動向と観察される。
	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		[地域要因] 特にない。(競合する益見地区の新興地域に比して、繁華性等が乏しくなっている。)	
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 特にない。	
	標準地番号	-		
	公示価格 円/㎡			
	② 変動率	年間 -2.0%	半年間 %	