

鑑定評価書（平成 27 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 details for 本巢（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 誠治, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 27 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 details for 本巢（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,600 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所	
本巢（県） -3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	9,250,000 円		1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	35,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	本巢市三橋3丁目133番1				②地積 (㎡)	215	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (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) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 150 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 正方形									
	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	北方真桑駅 北東方 1.4km	法令規制	(都) 1住居 (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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,900 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	同一需給圏は本巢市及び北方町の住宅地域で、価格牽連性が強いのは本巢市南部住宅地域。需要者の中心は一次取得のサラリーマン層で、圏外からの転入者も見られる。旧真正町地区は不動産業者による分譲住宅販売が継続しているが、旧糸貫町地区は入会地が多いため不動産取引はやや低調に推移している。なお、旧八ヶ村入会地については所有権移転登記が進んでおり、今後は不動産取引の活発化が予測される。中心価格帯は分譲住宅で2500万円程度と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的のサラリーマン層である。当該地域にはアパートも見られるが、売買市場は自己使用目的が大部分である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 0.0
	標準地番号 北方 -3					43,000		交通 0.0	環境 +20.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 43,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 本巢市の人口は平成25年以降、横ばいから微減傾向に移っている。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 三橋地区は人気は高いが、需要を喚起する新規の宅地開発は見られない。					
② 変動率		年間 -1.8%	半年間 %	[個別的要因] 特にない。							

鑑定評価書（平成 27 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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes 鑑定評価額 5,550,000 円 and 1㎡当たりの価格 41,700 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) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 34,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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) 公示価格とした, (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.

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
本巢（県） -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 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	本巢市随原字東出76番1外				②地積 (㎡)	576 ( )	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) 田園居住地区 (60, 176)					
	1.5:1	住宅 W1	農家住宅が主体で、農地も介在する住宅地域	西4.4m市道	水道	糸貫 1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 200 m、南 50 m、北 170 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.4 m市道	交通施設	糸貫駅 南西 1km	法令規制	(都) (60, 176) 田園居住地区			
⑤地域要因の将来予測	環境の変化に乏しい地域であり、当面は現状の住環境を維持していく、と予測する。近隣地域周辺の土地需要は弱く、不動産取引も少ない。このため、地価水準は下落傾向で推移する、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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 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	同一需給圏は旧本巢町、旧糸貫町及び旧真正町内に存する住宅地域。需要者の中心は本巢市内に在住する一次取得者層である。圏内では北方町、瑞穂市の市街地に近い南方へ向かうほど人気が高く、ミニ開発宅地分譲が多く見られる。反面、圏内中部、北部に位置する住宅地域の人気は低い。近隣地域は圏内の中央寄りに位置する未成熟な集落地域であり、需要は低迷している。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	近隣地域周辺では自用目的の取引が中心であり、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。取引事例を基礎とした比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺には賃貸物件が殆どなく、賃貸市場の成熟の程度は低い。このような地域で共同住宅を想定することはやや現実性を欠くため収益価格は試算しない。従って、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	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 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 +0.2 交通 -0.4 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	本巢 -3	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 128.7 ]	[ 100 ] 100	25,700						
(9) 指定基準地	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 市の人口は微減傾向にある。高齢化率は上昇速度が徐々に増している。住宅着工戸数の総数は少ないが、直近1年はやや増加している。								
	■継続 □新規	前年標準価格		[地域要因] 農家集落的要素の強い地域であり、環境の変化に乏しい。地域要因に特に大きな変化は見られない。								
	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	前年標準価格		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	□代表標準地 □標準地	標準地番号										
	公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	-2.6%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
本巢（県） -6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	7,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 25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	本巢市根尾水鳥字東村 2 5 2 番外				②地積 (㎡)	733	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		「都計外」  (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 300 m、北 300 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 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ台形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8.9 m 県道	交通施設	水鳥駅 北方 300m	法令規制	「都計外」		
(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	角地	0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	7,100 円/㎡			台形	0.0				
	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	同一需給圏は本巢市内及び隣接市町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは旧根尾村の地域。需要者は旧来から同一需給圏内に地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は少ない。当該地域は都市部から離れる農家集落地域で、新規住宅建設も見られず、静態的に推移している。なお、ここ数年、旧根尾村内の宅地取引は極めて低調に推移しており、中心価格帯は見いだせにくい状況が続いている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は取引事例が少ない中、隣接町の事例も含めて試算したが相対的信頼性は比較的高いと料する。なお、当該地域は都市部から離れた集落地域で、貸家の需要・供給はなく、収益価格を求めることはできなかった。従って、比準価格を採用し、景気は回復基調にあるものの、過疎化が進む当該地域の実情を考慮して、鑑定評価額を上記の如く決定した。なお、当該地域は「都計外」で、規準とすべき地価公示標準地はない。										
(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	[ ] / 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 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 本巢市全体の人口は平成 25 年以降、微減傾向に転じた。なお、旧根尾村地区は過疎化が進行している。							
	前年標準価格	7,300 円/㎡		[地域要因] 旧来からの集落地域で、特段の地域要因に変動はない。							
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		□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的要因] 特にない。							
② 変動率	年間	-2.7 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
本巢（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	59,300,000 円		1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	本巢市温井字東川原 3 9 番				②地積 (㎡)	1,078	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 170 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗											
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5 m 県道	交通施設	美江寺駅 北西 3.7 km	法令規制	(都)近商 (90,200)								
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測	「リバーサイドモール」は休業状態が続く。東海環状自動車道「本巢 I C」供用開始に向け、周辺取付道路等の整備も進んでおり、外縁の当該地域は衰退化の促進が必至。															
	(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +5.0															
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	56,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	36,900 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	周辺幹線街路沿いの路線商業地域等からなる同一需給圏を判定した。需要の中心は広域的展開を図るチェーン店舗のフランチャイズであるが、近隣地域周辺は商業核の休業が続いており出店意欲が乏しい。県道の買収事例以外近時の土地取引に乏しい。貸店舗については、坪 4 5 0 0 円前後の成約事例も現れ始めており、改善の兆しは認められない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業核の休業により路線商業地として衰退しており、売買・賃貸市場とも流通が停滞している。本件は、隣接する北方町を含め広域的な確事例を収集した比準価格を標準に、収益価格を斟酌し、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえて、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 代表標準地 標準地番号	瑞穂 5-2	② 時点修正	[ 99.0 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 137.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	54,700	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 -1.3 交通 +3.4 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	72,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	北方 5-2	② 時点修正	[ 98.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 131.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.3 交通 +4.4 環境 +29.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	71,400 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 57,100 円/㎡		③ 変動状況					[一般的要因] 岐阜・西濃地区は県内でも特に S C の供給過剰が目立つ。リニューアルにより顧客維持を図る S C が目立つ一方、負け組も現れ始めた。								
	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/㎡		③ 変動状況					[地域要因] 県道を隔てて、対峙する「リバーサイドモール」は平成 23 年 3 月以降休業状態が続く。								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	② 変動率	年間	-3.7 %	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
本巢（県） 5-2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	11, 100, 000 円		1㎡当たりの価格	49, 600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	39, 000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	本巢市上保字糸貫川 1 2 6 1 番 4 0				②地積 (㎡)	224	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) 準工 (60, 200)										
	1:1.2	診療所兼住宅 S 2	国道沿いに店舗等が散在し、農地が多い路線商業地域	西12m国道、三方路	水道	糸貫 760m		(その他) (70, 200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗												
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡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	1 2 m国道	交通施設	糸貫駅 東 760m	法令規制	(都) 準工 (60, 200)									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +5. 0												
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	50, 600 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	31, 600 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	周辺幹線街路沿いの路線商業地等からなる同一需給圏を判定した。需要の中心は広域的展開を図るチェーン店舗のフランチャイズであるが、近隣地域周辺は商業核である「モレラ」に動員力があるものの、波及効果は少なく、近傍はむしろ小規模の個性的な出店が多い。今後、東海環状自動車道の整備を前に、取付道路の整備が進むことから出店増への寄与が期待される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	隣接する北方町を含め広域的に確事例を収集した比準価格を標準に、具体の賃貸想定による収益価格を斟酌し、地価公示標準地、指定基準地からの検討結果も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。尚、単価と総額のバランスにも留意した所である。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	瑞穂 5-2	②時点修正	[ 99. 0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 152. 1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105. 0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	49, 500	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 8	
	公示価格	72, 500 円/㎡												街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0 0. 0	0. 0 +2. 7 +44. 0 +1. 0 0. 0		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	北方 5-2	②時点修正	[ 98. 3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102. 8 ]	④地域要因の比較	100 / [ 145. 7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105. 0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	49, 200	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +1. 8	
	前年指定基準地の価格	71, 400 円/㎡												街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0 +2. 8 0. 0 0. 0	0. 0 +3. 7 +38. 0 0. 0 0. 0		
(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		前年標準価格		51, 400 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] アクセスのよい S C については、増床、リニューアルによる地域間競争が激化している。								
	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		標準地番号		-			[地域要因] 平成 3 2 年度の全線開通をめざし、東海環状自動車道「糸貫 I C」周辺では国県道の拡幅、迂回道路の整備計画が具体化しつつある。								
	②変動率	年間	-3. 5 %	半年間	%	[個別的要因] 北側隣接売り希望地は売れない状態が続いている。												