

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	44,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 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	瑞浪市益見町 2 丁目 1 0 9 番				②地積 (㎡)	267	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	瑞浪 1.1km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 50 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									
	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に優れ、街区も整然とした近隣地域は市内でも特に人気が高い。地価水準は強含みで推移する、と予測する。				交通施設	瑞浪駅 南東 1.1km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	18,600 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	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、中でも瑞浪小学校周辺に位置する住宅地域の人気は高い。また、近隣地域の存する益見地区内の新興住宅地域は各種施設との接近性が良好であり、高い人気を維持している。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。市場参加者は取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にあるため、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	[ 100.2 ] / 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/㎡)	44,100	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 +0.5 交通 +0.5 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	40,000 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 / [ 93.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	44,200	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 -2.0 交通 -3.3 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	41,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		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。市内では中学校の統合が進んでおり、市街地中心部と郊外部の格差が拡大している。									
	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		<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] 近隣地域内に残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。									
② 変動率		年間	%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 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. Includes address: 瑞浪（県） - 2 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,100 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, (7) 倍率

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 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	3,430,000 円	1㎡当たりの価格	7,770 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 27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) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 30 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、5 m 県道	交通 瑞浪駅 北 6.1 km	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存住宅地域である。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	7,770 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に在住する一次取得者層で、幾分の地縁的嗜好性も働いている。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) 公示価格としての標準価格	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 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		③ 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。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,000 円/㎡		<input type="checkbox"/> 変動 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] 郊外の既存住宅地であり用途的に安定し、地域要因に変化はないが中学校の再編計画により日吉中学校の廃校が決定した。						
	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。						

鑑定評価書（平成 30 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 瑞浪 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,170,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,600 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, (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 table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 瑞浪市 and surrounding areas.

鑑定評価書（平成 30 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. Includes address: 瑞浪（県） -5 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,500 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 33,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 瑞浪（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 板津不動産鑑定株式会社, 不動態鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,600 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, (7)倍率. Values include 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 2 日, 更地としての鑑定評価, 平成 30 年 7 月 17 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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. Includes detailed descriptions of the site, surrounding area, and valuation methods.