## 別記様式第6

## 鑑定評価書(平成 30年地価調査)

平成 30年 7月 23日 提出

						级忧 (异)	- 1	七地「
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			
坂祝 (県)	-1	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
 3,930,000 円
 1 m³当たりの価格
 25,700 円/m³

1	基本	欱	車	ΤĒ
	本本	E I	₽	ΛĒ

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	표 유 배 교	<sup>価</sup> 倍率種別		
(2)実地調査日	平成 30年 6月 27日	(5)価格の種類	)価格の種類 「正常価格」 「価」		路線価又は倍率	1.1 倍
(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	[平成 30年 1月]	円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																			
(1)	①所	f在及び地番ュ 「住居表示」等	並びに	加茂郡坂初	2町加茂	山1丁目	111番	5					②地積 (㎡)	(	153	)	9法令_	上の規制	制等
基準地	3形	狀	④敷地0	の利用の現		③周辺の土地の利用の 状況				月の ⑥接面道路の状況 ⑦供結 処理が 設状が				な交通の状況	施設との		(60	) 1 低専 O, 100)	<u> </u>
		1:2.5	住宅 W2		熟団	一般住宅が建ち並ぶ 熟成した中規模住宅 団地(坂祝ニュータ ウン)			宅			水道 ガス 下水	坂祝 2.8km				_ (その他)		
(2)	①範	<u>i</u> 囲	東 10	00 m、西	80 m	、南	100 m	、北	20	0 m 2	標準的	的使用	戸建住宅						
近隣	3標	標準的画地の飛	<b>杉状等</b>	間口 約	10.	0 m.	奥行	約	18.	0 m.	規模	Į	180	㎡程度	E、 形物	<b>大</b> 長	長方形		
近隣地域	<b>④</b> 地	<b>边域的特性</b>	特記	特にない			街		と準方位: T道	北、6 m	交通	<b>五</b> 坂祝	駅		法令	(†	都) 1 低	専(60,	100)
以			事項				路		, LE		施討	1	[ 2.8km		規制	1			
		地域要因の 好来予測	町中共 中古住宅	上 中部の丘陵: と需要、建	地に開発 替を前提	されたとした	住宅団地 土地需要	で熟していた	成しては や弱くb	おり、開き	発後、 後も	相当期下落基調	  間経過し  で推移す	上住宅地 上ると子	 担として第 う測する。	安定的	内に推移	してい	る。
(3) 聶	是有效	が使用の判定	戸建住宅	三地							(4	)対象基		方位					0.0
		呼価の手法	取引事件	列比較法	比準個	i格			25, 700	0 円/m	ก๋	個別的	要因						
O.	の適用	1	収益還元法		収益価	i格				円/m	n								
			原価法		積算価	j格			/ 円/m²										
l			開発法		開発法	開発法による価格 / 円/㎡													
(6) 市	市場の		需要の中	幕給圏は当 内及び隣接 中心となる 見されるが	価格帯は	中古住	字で60	) () 万	i円~8।	0 0 万円	程度。	不動産	業者によ	じる地上	- 建物取均	- 全般で ま中さ 喪しる	- である。 5住宅が を前提と	需要の 主体と する土	)中心 :なる。 :地取
· 部	・検証	E及び鑑定 Mの決定の	準地は住れに見ら	各は同一需注宅団地内 られる程度 西格を標準	にあって であり、	需要者収益建	は自用目物を想定	目的で ミする	の取引な	が中心で	収益を 欠くの	建物とし ひで同手	ては転勤法は非確	動等に伴 歯用とし	ドう一時的 ノた。よく	的な戸 ってit	戸建住宅 市場の実	:の賃貸	かがま
(8) 対率と	現集とした	① □代表標標準地番号	<b>渠準地</b> 坂初	<b>標準地</b> 祝 −2		②時点 ③標準化 補正		[	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	格内	1113	街路 交通 環境	0. 0 0. 0	域要因		+1. 0 +7. 2 -15. 0
	1		25, 100	円/㎡	[ 99. 10	] 0	100 103.0]	_	100 93. 9 ]	100	=		800	正そ	行政	+3. 0 0. 0 0. 0	) そ )	行政・の他	+2.0
(9) 指定基準地	いこの会		<b>旨定基準地番号</b> 美濃加茂(県) - 4			時 点 ③標準化 修 正 補正			団の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格 内	標準化補正	街路 交通環境		域 要   因	街路 交通 環境	-1. 0 +9. 6 -5. 0
地言	· 寸	前年指定基	<b>基準地の</b> 個 27,000		[ 100 100		100 ]	_	100 105. 1	100	]	25,	700		画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	) <del>र</del>	行政・の他	+2.0
(10) 対象基準地の前	<b>F票೬m各寿いらの検討</b>	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,400 ①-2基準地が共通地点(代表標準点)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				-	形状成要因	[地均	或要因]	2 1 丘陵: 定、	号線 <i>の</i> 地に信 固定们	の渋滞緩 主宅団地	和効果、 として開 り地域要	災害時 昇発され	掲通(H2 持の代替趾 いた住宅址 ご動はない	路確係 地域で	呆が期待		0.
1	Ţ	②変動率 :	年間 -	-2. 7 <b>% </b> #	年間	%	5												

## 00 左地/年刊本)

別記	様式	第6			鑑疋	評化	曲書	(半月	又 30	) 牛 1	地位	间制	食)			ţ	平凡 友祝(リ		· 7月 23日 <b>一</b> 2	□ 提出 <b>宅地-1</b>
基準地番号					提出	出先	所属:	分科会名	3 業	者名	株式会	会社ラ	イン	不動産	鑑力					
	坂祝(県) —2			岐島	早	岐	阜第1	В	名	不動	産鑑に	定士	伊原	泰	正雄				印	
鑑定	鑑定評価額					4, 57	70,000	円	1 ㎡当	たりの	価格							24, 300	円/㎡	
1	基本區	的事項												(6)						
(1)	(1) 価格時点 平成 30年			7月 1	日 (	(4) 鑑定評	平価日		平成 30年 7月 18日						<sup>Z</sup> 成 30年 <b>線価又は</b>			1. 1	円/㎡ c	
(2)	(2) 実地調査日		平	成 30年	6月 27	日 (	(5) 価格の	D種類		正常信	西格			線価	ьп	倍率種別 倍率種別			1. 1	10
(3)	鑑定記	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	D要旨												1		ı		
(1) 生		f在及び地番st 「住居表示」等		加茂郡場	マ祝町!!	岩字村	<b>†前34</b> 5	5番5						②地 (㎡		1	88	9;	去令上の規	見制等
基準地	3形		-	の利用の	現況	⑤周辺	辺の土地の	の利用の	0 6接面	面道路	の状況	t (7	)供給		•	` は交通施言	設との	/	(都)	- >
						状況						処	1.理施			D状況			(60, 200	))
									-11-7mB	叶决			设状況					( ?	- の他)	
		1:1.5	住宅 W 2				り中に一角 Eする住宅		4L1111P	北7m町道			k道 F水	坂祝 2.9km	1					
(2)	<b>①</b> 範	題	東 1	50 m、	<b>5</b> 8	80 m. i	南	0 m, 2	lt	30 m	2標	準的	使用	低層信	È宅	地				
近隣	3標	準的画地の肝	杉状等	間口:		13.0 r	m、奥	行 約		5.0 m		規模	i .		00	が程度、	形状	ほぼ長方形		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	: ,			街	基準方位 町道	<i>L</i> -1L.	/ m	交通	坂祝 北 2	駅 .9km			法令	(	都) (60, 2	00)
			事項		路					施言		<b></b> 色設				規制				
		域要因の	農地位	の多い中	・中、農家住宅も介在する住宅地域であるが、住宅地として用							て用途	的にほ	ほぼ	安定、固	定して	おり現	状で推移	すると	
		来予測			需要は	解接す	<b>も美濃川</b>	農加茂市に比べ弱く地価はやや下落基調								と予測す 方位			0.0	
			低層住?			[						1	対象基 固別的					0.0		
	監定評 D適用	『価の手法 ]		例比較法 - +		準価格					円/m²									
			収益還元法 原価法			益価格 質価格					]∕m <sup>*</sup> ]∕m <sup>*</sup>									
			開発法			積算価格 開発法による価格				·										
(6) ਜ	市場の	)特性				祝町及び隣接する美濃 である。農地も目立つ			茂市西部	加町南	部の何	主宅地	全般では		る。需要	の中心	は当町	内及び隣	接市町	
			仕任の る。需要	一次取得 要の中心	者増で となる	める。) 価格帯	農地も目は土地5	立つ住	毛地域 ( 円~7 0	:あり店 ) O 万F	司辺に 円程度	は数し、新知	メ ツ シ ア 建	<b>限の</b> な 2, (	↑譲 <sup>*</sup>	住宅地も 0万円〜	散見さ	れる制 00万	「興任毛地 「円程度で	感である。
(7) 記	式算価	 「格の調整	比進価材	各は同一	需給圏	内、類	似地域内	の取引	事例を収	7集、清	異択し	て試算	算して	おりま	 3証:	的である	。また	、収益	還元法は	、対象
青	平価額	E及び鑑定 [の決定の	地域は郊外の農地であることから収え			も介在する戸建住宅を主 益建物を想定することは			E体とする住宅地域で、↓ は合理性を欠き同手法は非 交検討を踏まえ、鑑定評値			収益不動産非適用とし		をは立地で		ず、需要 て市場の	者は自 宝能を	目用目的での取引が「		
(8)	里由	<b>1</b> □ 4. ± #		票準地及■標準は														0 0 4	h 4+=06	. 0.0
	見価	①代表標標準地番号	华地	■ 保华」	변 ( <u>८</u>	時 点修 正	③標準 補正		り 地域要 因の比		別的因の		象基準 規準値	格	⑦ 内	標 準 化 補 環		0.0 0.0 9.0 E	也 街路 艾 交通	
公示価格を	# 1187  -		坂祝 -2		2				較	比	較		(円/r		沢					
を f	=	公示価格		_	99.6			100		00 ]		9.4	400		— <u>ш</u>	_	-3. 0 0. 0	行政 その他		
(9)			25, 100	円/m		100	[ 103.		99. 5		00	o		400		その	-	0.0		
担 な	j١	① 指定基準	地番号		(2)	時 点修 正	③標準 補正	_	地域要 因の比	⑤個: 要l	別的 因の		象基準 比準個	Table 1	⑦ 内	標 準 化 補 環		0. 0 보 0. 0 될	也 街路 艾 交通	
指定基準地	D D	美濃力	巾茂(県)	) -	4				較	比			(円/r		沢		境	0.0		+3.0
地言	夹 讨	前年指定基	基準地の	価格	[	100	] 100	0	100	[ 10	00 ]					正 画 行	_	0. 0	行政 その他	
			27, 000	円/m	ì	100	[ 100		110.5		00		Í	400		その	他	0.0		
(10)		①-1対象基差 ■継続	隼地の検 Ⅲ新規		[一般的要因] 国道21号坂祝バイパスが全線開通( 21号線の渋滞緩和効果、災害時の代								(H2 代替路	8.3 確保か	. 26) X期待され	し、現 る。				
対名	手 ら	前年標準価	格	24, 9	900 <b>円/㎡</b>															
基準	集検	①-2基準地 点) である <sup>は</sup>	が共通地 場合の検	点 (代表  討	標準地	等と同	]一地  格	動 (地 ) (地 ) (地	[地域要因] 郊外の農地も介在 おり、地域要因に					介在する新興の住宅地域であり、用途的に安定して 図に変動はない。						
対象基準地の前	···   A · · · · · · · · · · · · · · · ·	一代表標準 標準地番号	≛地	標準地	1		成 要 医	が												
前力	j۱	標準地番号 公示価料	各			- 円/mi	1	[個	別的要因	因] 作	固別的	要因に	こ変動	はない	, 。					

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

-2.4 % 半年間