

## 鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日 提出  
岐南（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士	丸山事務所
岐南（県）	-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹
鑑定評価額		12,500,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		55,600 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和2年7月1日	(4)鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路 線 価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	45,000円／m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和2年7月2日	(5)価格の種類	正常価格		倍率	
(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 羽島郡岐南町三宅 7 丁目 1 7 7 番						②地積 (m <sup>2</sup> )	224	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												
	1:2	住宅 W 2		一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域	西5m町道		水道、ガス、下水	切通 1.5km												
①範囲 東 150 m、西 50 m、南 120 m、北 120 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 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 m <sup>2</sup> 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 町道	交通施設	切通駅 南西方 1.5km	法令規制	1 住居(60, 200)											
⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は見られないが、生活利便施設への接近性が比較的良好で、潜在的に住宅需要が強い地域で、今後も安定的に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														
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 55,600 円/m <sup>2</sup>																	
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																	
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																	
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																	
(6) 市場の特性		同一需給圏は、当町の住宅地域の全域で、特に競争・代替関係が強いのは、三宅、上印食、八剣地区等の住宅地域が挙げられる。需要者の中心は、当町及び周辺市町の1次所得者層である。価格水準に値頃感があり、比較的需要の高い地域であり、地価もほぼ横ばい傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の影響で予断を許さない状況に変化した。中心となる価格帯は、土地は1,000万円～1,300万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺には節税目的で自己所有地に建てられたアパートなどが散見されるが、収益物件の取引は稀であるため、収益還元法は非適用とした。従つて、基準地周辺の住宅地域の取引事例より求めた比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示標準価格 をした	① ■代表標準地 標準地番号 岐南 -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 <sup>2</sup> )	(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 +3.0 0.0 0.0											
	公示価格 53,800 円/m <sup>2</sup>	[ 99.1 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 93.0 ]	[ 100 ] 100	55,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.1 -0.9 -9.0 0.0 0.0 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 <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	+3.1 -0.9 -9.0 0.0 0.0 0.0											
(10) 対象基準地の検討 の年 らの検討 の前	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	人口は、引き続き微増傾向にある。また、土地の取引件数も堅調に推移している。														
	前年標準価格 56,100 円/m <sup>2</sup>				地域要因	地域要因に特に大きな変化は認められない。														
	①-2基準地が共通地點（代表標準地等と同一地點）である場合の検討 □代表標準地 □標準地				個別的要因	個別的要因に変動はない。														
	標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>																			
	②変動率	年間 -0.9 %	半年間 %																	

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2年7月20日提出  
岐南（県）-2宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所							
岐南（県）	-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印						
鑑定評価額	8,100,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		53,300 円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日		(6) 路線価 倍	[令和2年1月]路線価又は倍率	42,000 円/m <sup>2</sup>					
(2) 実地調査日	令和2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	羽島郡岐南町徳田9丁目171番				②地積(m <sup>2</sup> )	152( )	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	2中専(60,200)					
	1:1.5	住宅W2	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	笠松450m		(その他)				
(3) 最有効使用の判定	東50m、西100m、南50m、北50m	②標準的使用	戸建住宅地									
(5) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口 約10.0m、奥行 約15.0m、規模	150m <sup>2</sup> 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、6m 町道	交通施設	笠松駅北東方450m	2中専(60,200) 規制				
(6) 市場の特性	当地域は中規模住宅団地で熟成しているが、名鉄笠松駅への接近性が良好で周辺地域は小規模開発が進捗している。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は規模が小さい住宅団地内の戸建住宅で、賃貸アパートによる賃貸想定に基づく収益価格の試算は現実性・合理性に欠けるため、収益還元法は適用しなかった。基準地周辺の取引事例より求め、市場性を有する比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	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	円/m <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	100	[ ]					
			[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]					
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	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 <sup>2</sup>	[ ]	100	[ ]	100	[ ]					
			[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]					
(10) 対象標準価格の等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 53,500円/m <sup>2</sup>		(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は、引き続き微増傾向にある。また、土地の取引件数も堅調に推移している。						
	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]	地域要因に特に大きな変化は認められない。						
	標準地番号	岐南	-2		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	公示価格	53,800円/m <sup>2</sup>										
	②変動率	年間 -0.4%	半年間 -0.9%									

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2年7月20日提出  
岐南（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所						
岐南（県）5-1		岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印					
鑑定評価額		11,600,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		60,500 円/m <sup>2</sup>					
1 基本的事項											
(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月]路線価又は倍率	47,000 円/m <sup>2</sup>					
(2) 実地調査日	令和2年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍						
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価										
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	羽島郡岐南町三宅5丁目202番				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					
	1.5:1	店舗 S 1	店舗、営業所及び一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北10.6m県道、東側道	水道、下水	切通 1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 350m、南 20m、北 50m	②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 11.5 m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記 事項	街路	10.6m県道	交通施設	切通駅 南方 1km	近商(90,200)準防規制				
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路沿いの店舗、営業所等が多く見られる商業地域である。まとまった画地規模については沿道サービス業者、自動車関連業者の需要が認められるが、小規模店舗利用の需要は引き続き弱い。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	角地					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,700 円/m <sup>2</sup>	+5.0							
	収益還元法	収益価格	39,000 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当町及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした商業地域である。需要者は地元事業者及び全国展開を図る沿道店舗経営者等である。基準地周辺は、大型スーパー、飲食店舗等が林立する路線商業地域である。需要の中心となる価格帯は、取引がほとんどなく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。新型コロナウイルス感染症の影響より、近隣地域の飲食店は、大きく収益を悪化させている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、本件では市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐南 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +3.7		
	公示価格 87,400 円/m <sup>2</sup>	[ 99.0 ] 100	[ 100 ] [ 105.0 ]	[ 100 ] [ 143.2 ]	[ 105.0 ] 100	60,400		交通 0.0	交通 +0.8		
								環境 0.0	環境 +37.0		
(9) 指定から検討する基準地	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +3.7		
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			交通 0.0	交通 +0.8		
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 61,800 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により、商業地の需要は減退した。		[地域要因]	新型コロナウイルス感染症の影響により、周辺店舗の売り上げは、大きく減少した。		環境 0.0	環境 +37.0		
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。					行政 0.0	行政 0.0		
	公示価格 円/m <sup>2</sup>							その他 0.0	その他 0.0		
	②変動率 年間 -2.1 % 半年間 %										