別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出 (国) セ₩-1

						叹用	(五)	1	-626
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 正権	†			

鑑定評価額 12,500,000 円 1 ㎡当たりの価格 55,600 円/m^{*} 1 基本的事項 44,000 円/㎡ 「令和 4年 1月] (1) 価格時点 令和 4年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 4年 7月 15日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 6月 29日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 羽島郡岐南町三宅7丁目177番 ②地積 ⑨法令上の規制等 224 「住居表示」等 (m²) 1 住居 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 西5m町道 一般住宅のほか事業 所等も見られる住宅 地域 水道、ガス、 住宅 W2 切通 (その他) 1:2 1.5km 下水 ②標準的使用 低層住宅地 ①範囲 東 50 m、西 50 m、南 120 m、北 $120 \, {\rm m}$ 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 ㎡程度、 形状 長方形 地 特にない 基準方位北、5 m 1住居(60,200) 切通駅南西方 ④地域的特性 法令 特記 徘 交通 町道 1.5km 事項 路 施設 規制 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。 方位 (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 取引事例比較法 比準価格 55,600 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 看复価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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。スーパー等の利便施設にも近く、比較的需要の高い地域であり、地価もほぼ横ばいで推移している。中心となる価格帯は、土地は 1 ,0 0 0 万円~1 ,3 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 3 ,0 0 0 万円~3 ,5 0 0 万円程度である。 (6)市場の特性 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。従って、当町北東方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 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の の通り決定した。 ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2)時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準 街路 0.0 抽 街路 +3.1(7) 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -1.4 力訳 化補 環境 0.0 因 環境 岐南 較 比較 (円/m²) -7 0-2ΤĒ 画地 +3.0 行政 0.0 公示価格 [100.6] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.055,600 53,800 円/㎡ 100 $[\overline{103.0}]$ [94.5] 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 ② 時 点 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m^d 100 100 その他 人口は、引き続き微増傾向にな 着工とも堅調に推移している。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 引き続き微増傾向にある。また、土地の取引件数、建築

(10)対象基準地の前年標準価格等か ŏ

新規 継続

年間

②変動率

前年標準価格 55,600 円/m² 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

0.0% 半年間

代表標準地 標準地 標準地番号 円/m² 公示価格

価格形成要 因 [個別的要因] ത

3

%

変動状況

[地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。

個別的要因に変動はない。

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

733 HC	111120	J , 0	- MIII	. Ден і	,,,,,,,	<u> </u>	12 1H	1	-01	ш н/	7/			岐南(県	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									
岐南(県) 一2 「				岐阜県	ı	岐阜第2	分科会	氏名	不動	動産錯	監定士	丸山	正樹					
鑑定	評価	額					8, 220,	000 円	1 m²	当たり	の価権	格				5-	4, 100	円/mឺ
1	基本的	的事項																
(1)	価格	寺点	令和	4年 7月	1日	(4)	鑑定評価	i日	4	令和 44	年 7月	15日	路 _	令和 4年		4	2,000	円/mឺ
(2)	実地記	周査日	令和 4	年 6月	29日	(5)	価格の種	類	Ε̈́	常価格			線	格線価又は				倍
(2)	ASF ch =	- エエのタル	市地して	∽₩⊏	=== /==								1	倍率種	別			
		平価の条件	更地として の理由の要旨	の鑑及	- 6十1四													
(1)	_	在及び地番			町徳田 9	丁目	171番	Ē.					②地積	:	152	9法	令上の	規制等
基	٦	住居表示」等	等										(m²)	()		
準地	3形	状	④敷地の利用	の現法	兄 ⑤居 状況)土地の和	引用の (6接面道	路の状	況	⑦供給		な交通施	設との		2中I (60, 20	
					1/1/	i.						処理施 設状況	接近	の状況			,	
			住宅		rfn H	地口	「建住宅か	: Zab	有6m町道	i		水道、	笠松			-		
		1:1.5	W 2				E宅地域	**************************************				ガス、	450m			(その	(その他)	
												下水						
(2)	①範	囲	東 50 m	西	100 m.	南	50 r	n、北	50 ו	m 2	標準的	的使用	戸建住写	芒地		-		
近隣	3標	準的画地の刑			10.0	m,	. 奥行		約 15.0		規模	Į	150	m²程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記特別	にない			街		基方位北 宣	, 6 m	交通	登松 450m	駅北東方		法令	2 中専		200)
			事項				R	各			施討				規制			
	© 11L													4041444		`#+++ 1 ~		
	5 班	!域要因の 来予測	当地域は甲炭	人快仕毛	E団地で熟成しているが、名鉄笠松駅への接近性が良好で								向边地	火は小焼た	見開発 か	進捗し	いる。	
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基)対象基	準地の	方位				+3.0
		価の手法	取引事例比輔	法	比準価格						個別的	要因						
0	の適用	I	収益還元法	収益価格				/	円/m	n								
			原価法	積算価格				/	円/m	ก้								
			開発法		開発法	こよ	る価格		/	円/m	ก้							
(6) 市	方場の)特性	同一需給圏は市町へ就労す	、名鈐	(名古屋) (取得者)	本線温で	沿線で概念	ね当町全 進地は、	全域及び 名鉄名	隣接する 古屋本	る岐阜線「智	皇市、笠 を松駅	松町の信	主宅地域であり	である。	需要者の需要の	9中心に	は、周辺
			が、熟成されで3,000	た地垣	【で供給)	が少に	なく、取り	引の成約	引は少な	い。土	地は:	1, 00	0万円~	~1, 5	ob房间	前後、新	所築の	達住宅
		i格の調整	対象基準地に	、規模	が小さい	ハ住	老団地内(の戸建住	宅で、	賃貸ア	パー]	トによる	賃貸想定	とに基づく	く収益価	格の試算	は現実	関性・合
彭	平価額	及び鑑定 の決定の	理性に欠ける 用し、鑑定割	ため、 価額を	収益遠	元法は通り	は適用した	なかった	<u>:</u> 。当时,	及び(隣)	接笠和	公町 の取	引事例。	こり求め、	巾場性	を有する)比準(世格を採
(8)	里由	① 代表標	進地 煙	準地	②時 点	=	③標準化	④地:	は 更 ⑤	個別的	ı (6):	対象基準	≣ ł.sh	捶	計路	Hh	街路	 久
	見価	標準地番号	+-16 <u> </u>	-	修』		補正		の比	要因の	-	の規準価		準 3	を通	地域要因	交道	
公示価格を	- 10			-				較	較 比較			(円/r	n [*]) 訳		環境	因	環境	-
を f	É	公示価格			[]]	100	10	00 []			15	画地 亍政		行政その代	
(2)			円/	′m¹	100		[] []	100				70	の他			
(9) 指 <i>t</i>	۱۱	① 指定基準	地番号		②時 点		③標準化		_	個別的		対象基準 の比準価	版 (/)		計路	地域	街路	
定其				_	修』	L	補正	較	り比	要因の 比較		(円/r	内	116	≿通 環境	域要因	交通環境	
指定基準地	美	並左北ウ も	 基準地の価格		г	1	100	1/	00 [1				画地		行政	友
		削十拍处名	を全地の価格 円/	′m²	100 [100		[] [00 [-	100]				テ政 D他		その作	<u>t</u>
		①-1対象基準							内要因]					可にある。		土地の耳	対引件数	女、建築
(10)	. .	■継続 前年標準価	──新規 終 『	3 500	円/mឺ		3			看上	とも皇	区調に推	移して↓	ら。				
別報	手の食	①-2基準地点	が共通地点(イ			同一	価 変地 格 重	[] [地域]	要因]	地域	地域要因に特に大		きな変化	とは認めら	られない。	0		
本 4 準 値	i i i i i i i i	点)である場	場合の検討				地 医皮质	7	加[地域要因] 地域要因に特に力 (- ハモ・4 久 TETみPDV2/ ジ4 いまv *。					
対象基準地の前	车	標準地番号	= 地			要因		4.重压]	個別	即的重田)。赤毛		1++21.						
, נים	,·	公示価格	各	53,	53,800 円/m [*] の L1値				的要因] 個別的要因に変動				IJ/はない。					

②変動率 年間 +1.1% 半年間 +0.6%

別記様式第6

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出 岐南(県) 5-1 **字地-1**

						"又门	(クト)	υ	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					

 鑑定評価額
 11,500,000 円
 1 m³当たりの価格
 60,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) 路	[令和 4年 1月]	46,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2	2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																			
(1) 基準地		f在及び地番』 「住居表示」等		羽島郡岐南	南町三宅5	丁目 2	0 2番						②地積 (㎡)	(191)	9法	令上の規	制等	
华地	③形	状	4敷地0	の利用の現	見況 (5)周 状況		地の利用	用の	_ ⑥接面	i道路の状	- 況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		上の		近商 (80, 200) 準防		
	2.5:1				般住	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			県			水道、 下水	切通 1km				(その	O他) (100, 200))	
(2)	①範	囲	東 15	50 m、西	350 m.	南	20 m.	、北	50	i0 m 2	標準的	的使用	用 低層店舗併用住宅地							
近隣	3楞	標準的画地の飛	沙状等	間口 約	17. 0	m,	奥行	約	11.	5 m,	規模	ŧ	200	m²程/	度、	形状:	長方形	:		
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない	`		街	1 (0. 61	m県道	交通	到通 1km	駅南方		ž	去令	近	商(90, 200 準防	0)	
			事項				路				施討				Ħ	見制		1 12 4		
				 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 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。												沿道サ	ービス	く業者、同	自動車	
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店額	浦併用住宅	地						(4)対象基		角地			+.			
		価の手法	取引事件	例比較法	比準価格	<u> </u>		60,800 円/m ²			Î	個別的	要因						ļ	
	の適用	1	収益還え	元法	収益価格	}		25, 100 円/㎡			Î									
			原価法		積算価格	積算価格 / 円/㎡													ļ	
l			開発法		開発法に	開発法による価格 アノ・・・ 円ノ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・														
(6) ਜ	市場の		道店舗紹	経営者等で	町及び周辺 ある。基準 んどなく、	5地周辺	2は、大	:型ス-	ーパー、	、飲食店舗	浦等ス	が林立す	る路線商	5業地	域であ	業者及 る。需	び全国	■展開を図 □心となる	図る沿 る価格	
福田	検証	5格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	当該地域 度は低い 価格を引	 	使用の事業 、本件では 標準地から	者によ t、当町 っの規準	:る利用 「及び隣 ^集 価格と	が中心接岐!	心であり 阜市の 路検討で	り、賃貸物 商業地の事 も踏まえ、	物件に 事例。 鑑定	こついて より求め 定評価額	は定期借 、市場性 を上記の	地が を反り 通り	多く事 映した 決定し	業者向 比準価 た。	けの貨 i格を標	賃貸市場の	り熟成て収益	
(8) 公示価:	規権とした	① □代表標標準地番号	標準地 ■標準地 岐南 5-1		②時 点 修 正	_		_	の比	⑤個別的 要因の 比較	の見の規		格内	標準化補工	街路 交通 環境	0. 0.	一一安	街路 交通 環境	+3. 7 +0. 6 +40. 0	
	7.2		87,300 円/㎡		[100 100				100 46. 1]	[105. 0]		59,	800	E	E 画地 行政 その他		0 0 0	行政その他	0.0	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	基地番号 -		②時 点 修 正		票準化 甫正	④地 ⁵ 因(較	の比	⑤個別的 要因の 比較	6	対象基準 の比準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通環境		地域要因	街路 交通 環境		
地言	计	前年指定基	⊈準地の値	価格 円/㎡	100	100 [100]		1	100]	100]				画地 行政 その他			行政その他		
(10) 盆梯準備料	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価析 ①-2基準地が 点)である場 ○代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検		0円/㎡ 票準地等と	司一地	③	[一般]	的要因] 要因]	着工 と 新型 =	とも国コロラ	区調に推	移してい	いる。				対引件数、		
前が)\ 	標準地番号 公示価格 ②変動率 :		0.0 % #	- 円/r ≚年問	- n [†] %	因の	[個別	的要因] 個別的	勺要₪	因に変動	はない。							