別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
池田（県）　－１　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
池田（県）	－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　杉山　淳

鑑定評価額	4,800,000 円	１㎡当たりの価格	25,400 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.2 倍
					倍率種別	
(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	揖斐郡池田町下東野字西屋敷１７２番２			②地積（㎡）	189（　　）	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）(70,400) （その他）(70,288)
	台形 1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に農地も残る住宅地域	北4.8m町道	水道 下水	北池野 800m	

(2)近隣地域	①範囲	東　130 m、西　90 m、南　140 m、北　30 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　10.0 m、奥行　約　20.0 m、規模　200 ㎡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、４．８m町道	交通施設	北池野駅東方 800m	法令規制　（都）(70,288)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しつつあり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。						

(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	台形　0.0 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　25,400 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	同一需給圏は概ね池田町内の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は駅徒歩圏で、町中心部にも近い交通利便性が比較的良好な住宅地域である。周辺では宅地分譲も見られるが人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。市場の中心価格帯は、土地は２００㎡程度で５００万円程度、新築の戸建物件は２０００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　岐阜池田　－1	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	地域要因
	公示価格　26,900 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [105.5]	[100] / 100	25,400		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	街路 -2.5 交通 +1.1 環境 +7.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　25,600 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-0.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　池田町の人口は減少傾向であり住宅地需要は依然として弱い。また、エネルギー価格高騰等による景気の不透明感は継続。 [地域要因]　周辺では戸建住宅の建設が徐々に進み熟成度を増しつつあるが、人口減少により年々需要の減少が認められる。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
池田（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
池田（県）　－2	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　杉山　淳

鑑定評価額	6,120,000 円	１㎡当たりの価格	26,500 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	揖斐郡池田町田畑字宮屋敷７４７番５			②地積（㎡）	231（　　）	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）（70,400）（その他）（70,360）
	1.2:1	住宅 W２	一般住宅の中に農地も多く残る住宅地域	西6m町道	水道 下水	池野 1.7km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　50 m、南　100 m、北　100 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　15.0 m、奥行　約　16.0 m、規模　240 ㎡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、６m町道	交通施設	池野駅南西方 1.7km
		法令規制	（都）（70,360）				
	⑤地域要因の将来予測	周辺は農地が多い戸建住宅地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。					

(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　26,500 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	同一需給圏は概ね池田町内の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は町中心部からやや遠く交通利便性が劣る住宅地域である。周辺では宅地分譲も見られるが人口減少や高齢化の影響等により需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。市場の中心価格帯は、土地は２４０㎡程度で６００万円程度、新築の戸建物件は２１００万円程度と把握する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済合理的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、指定基準地からの検討も踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 岐阜池田　－1	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	地域要因
	公示価格 26,900 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [101.2]	[100] / 100	26,500		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	街路 -5.0 交通 +3.4 環境 +3.0 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 池田（県）　－１	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 25,600 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [95.7]	[100] / 100	26,500		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	街路 -2.6 交通 +2.3 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 26,700 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 池田町の人口は減少傾向であり住宅地需要は依然として弱い。また、エネルギー価格高騰等による景気の不透明感は継続。
	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 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 周辺では新規の宅地分譲は少なく、特段の変動はない。
	②変動率　年間 -0.7 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 19日　提出
池田（県）　5－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社
池田（県）　5－1		岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　　杉山　淳

鑑定評価額	24,000,000 円	１㎡当たりの価格	33,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	揖斐郡池田町池野字中筋２０７番２外			②地積（㎡）	726（　　）	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）（70,200）（その他）
	1:1.2	店舗 W１	国道沿いに中小規模の小売店舗と工場等が混在する路線商業地域	東10m国道	水道 下水	池野 300m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　40 m、南　60 m、北　120 m			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　25.0 m、　奥行　約　30.0 m、　規模　750 ㎡程度、　形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１０m国道	交通施設	池野駅西方 300m	法令規制	（都）（70,200）
	⑤地域要因の将来予測	店舗集積の程度が低い路線商業地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　33,100 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　16,400 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	同一需給圏は池田町及び周辺市町の幹線ないし準幹線道路沿いの商業地域が中心である。需要者は、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。当該地域は町内の主要な幹線国道沿いであるが背後人口の減少等が影響し、新規の店舗出店が殆ど見られず、店舗集積の程度や繁華性の低下が認められ需給は弱い。また、エネルギー価格高騰による景気の不透明感の影響もある。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いだせない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は池田町及び周辺市町の路線商業地の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、想定する建物の規模、仕様により収益性が変わることから相対的な規範性は低い。本件では、実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に止めて、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜大野　5－1	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 +2.8、交通 −7.9、環境 −2.5、行政 +5.3、その他 0.0
	公示価格　32,200 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [97.2]	[100] / 100	33,000		
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　33,500 円／㎡ 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　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　−1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　池田町の人口は減少している。また、原材料やエネルギー価格高騰の影響により、個人消費が減少し、地域経済の悪化が継続している。 ［地域要因］　町の主要な幹線道路沿いであるが、背後人口の減少により空地が散見する一方新規の出店は殆ど見られず衰退傾向が認められる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。