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

倍率種別

が記録なり	<u>жш УС </u>		泄	1田(県)	- 1	宅地-1			
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定台	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			

25,400 円/㎡ 鑑定評価額 4,800,000 円 1㎡当たりの価格

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	[令和 5年 1月]	円/m		
(a)	A. C	(E) (E) (E) (E)	_ 1/ / 1/	線	路線価又は倍率	1.2 倍		
(2)実地調査日	令和 5年 6月 26日	(5)価格の種類	正常価格	価	位 索廷则			

(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

		他の条件		としての鑑定	. втіш												
2		価額の決定		D要旨													
(1) 基 準	_	王及び地番1 主居表示」等		揖斐郡池田	町下東野字西	西屋敷17:	2番2				②地積 (㎡)	(189	9法	令上の規制	刮等	
準地	③形物	犬	④ 敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺0 状況	の土地の利	用の ⑥	接面道路の	伏況	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(都) (70,400) (その他)			
		台形 1:2	住宅 W2			老の中に農 主宅地域	地 北4.8m町道			水道下水	北池野 800m						
(2)	①範囲	∄	東 1	30 m、西	90 m、南	140 m	、北	30 m	2標準	的使用	低層住宅	三地					
近咪	3標準	美的画地の刑	/状等	間口 約	10.0 m	、 奥行	約	20.0 m,	規模	ŧ	200	㎡程度、	形状	長方形			
近隣地域	④ 地填	或的特性	特記 特にない			街	8 m [‡]	基準方位北、4. 8 m町道			池野駅東方 Om		法令	(者)	(70, 28	8)	
			事項	 		路	' 		施言	笠			規制	規制			
				宅地域として ものと予測す		あり、大き	な変動に	はないと思わ	かれる。	需給に	特段の変	化はなく	、地価	は当面に	下落傾向	で推	
(3) 最	人有效使	使用の判定	低層住写	宅地					(4)対象基		台形 方位		0			
(5) 鑑	監定評価)適用	面の手法	取引事	例比較法	比準価格			5,400 円/	mi	個別的	安因						
0.	ノ迴用		収益還	元法	収益価格		,	/ 円/									
			原価法		積算価格		,	/ 円/	mi								
			開発法		開発法によ	る価格	,	/ 円/	m [‡]								
(7) 証	検証及	各の調整 及び鑑定 D決定の	徒の20 近は標に 関響は 近は標に に に に に に に に に に に に に に に に に に に	合で い で い に な に に を で に に を で に に を で に に を で に を で に で で で で で で で で で で で で で	びにも近い交合は弱い。または弱い。またのでは弱い。またののではまた。 0万円程度 が未成熟でがまがしまいではいました。 本件では	通利便性がルスチースをは、新るのでは、新るのでは、というでは、というでは、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	比較的原 注 注 物 に 経 済 を が に を が に と に で と で に で に で い で い で り に り に り に り た り に り た り に り た り た り に り た り た	を好な住宅地 各高騰による は2000万 里的にみて経 重視する住宅 に精度が高く	地域気程 対域気程 が域気程 が域観情	あの度 可を でと 能自を と用す を を は に に に に に に に に に に に に に	辺では宅響 である。 信貸の での での での での での での での で	出分譲もにににににがにがにがにがにがにがにがにがにがにがにがにがががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががががが<th>見られ。 市場の </th><th>るが人口 中心価格 </th><th>減少や高 帯は、土 め収益還 があの水準</th><th>齢化 地は 元法指</th>	見られ。 市場の 	るが人口 中心価格 	減少や高 帯は、土 め収益還 があの水準	齢化 地は 元法指	
(8)		 Ĵ ☑代表標 標準地番号	岐阜池田 -1		②時 点 ③標準化 修 正 補正		④地域			対象基準 の規準値	基地 価格 内 内	:#		0.0 地 0.0 域要 0.0 因	 街路 交通	-2. 5 +1. 1	
一 個 と	≛ 俗 -						較	比較	比較		m ⁱ) 訳			0.0 因	環境	+7.0	
公示価格を した	=	公示価格			[99.6]			100 [105. 5] [100]		25,	400	· .	页政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因のJ 較	因の比 要因の		対象基準 の比準値 (円/i	西格 ⑦ 内	準 対	f路 通 環境 I地	地域要因	街路 交通 環境		
地計	र्ने	前年指定基	基準地の ^を	価格 円/㎡	[]								页政		行政 その他		
(10) 対象基準地の前		D-1対象基準 ■継続 前年標準価格 D-2基準地な 気)で表標準 □代表標準 標準地番号	□新規 各 が共通地 場合の検	! 25,600 点(代表標:		③ 価格形成要因	[一般的]	た、 因] 周辺 人口	エネ <i>)</i>]では〕 減少	レギー価 三建住宅 こより年	格高騰等 の建設が	ミによる景	と気の不済 を を な熟成が	秀明感は 度を増し	して弱い 継続。 つつある		
נים ו		公示価格		-0.8% 半	円/㎡ 年間	の %	C 1621 VI J J	, IEI/J'		110.01							

別訂	己様式第6			鑑定	€評値	西書	(令利] 5 £	丰地信	西部	調査)			Š	令 ⁵ 也田(貞	和 5年 7月 19日 表) — 2 宅	提出:地-1
	基準地番	号		提出	出先	所属	分科会名	業者	産鑑定	合同会	社	1	<u>в</u> н (я	K) 2 -	ו טי		
	池田 (県)		- 2	岐阜	阜県	岐	阜第3	氏名	不重	力産鑑	定士	杉	山 湾	Ĺ			
鑑元						6, 1	20,000	円 1 m	当たりの	の価格	各					26,500 円	∕ m ^²
1	基本的事項		'					'									
(1)	価格時点		令和 5年	三 7月 1	日	(4)鑑定記	評価日		令和 5年	三 7月	10日	(6)路		和 5年]/m²
(2)	実地調査日	4	令和 5年	6月 26	5日	(5) 価格(の種類	正	常価格			線価		価又は ・ ・ 率種を		1.1 倍	
(3)	<u></u> 鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評	価									□ 1 - 1 王 /:	נינ		
2	鑑定評価額の決定	の理由	の要旨														
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		揖斐郡沟	也田町田	也田町田畑字宮屋敷747番5								.積 i) (2	31	⑨法令上の規制等)	
基準地	③形状	4 敷地	。 2の利用 <i>0</i>	D現況	⑤周i 状況	辺の土地	の利用の	引の ⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況					要なる	交通施 犬況	設との	(都) (70, 400) (その他)	
	1.2:1	住宅 W2				一般住宅の中に農地 も多く残る住宅地域			也 西6m町道 水下				n			(70, 360)	
(2)	①範囲	東	東 100 m、西		m、西 50 m、南 100 m		00 m、北	北 100 m ②標準的使用			内使用	低層住宅地					
近隣	③標準的画地の	形状等	間口	約	15. 0	m、 奥	型行 約	16. 0	m,	規模		24	10 m	程度、	形状	長方形	
地域	④地域的特性	特記	特にな	こない			街	基準方位北 丁道	6 m	交通	i 池野		駅南西方			(都) (70,360	0)
		事項					路			施設	ţ				規制		
	⑤地域要因の 将来予測		農地が多 るものと			域であり)、大きな	c変動はな	いと思わ	つれる	。需給	に特別	足の変	化はな	く、地	価は当面は下落傾	向で
(3) 指	最有効使用の判定	低層住	宅地							(4)	対象基)	位			0.0
	監定評価の手法	取引事	例比較沒	比	準価格	•		26, 500	円/㎡	ì	個別的	安囚					
	の適用	収益還	元法	収	益価格			/	/ 円/m [*]								
		原価法	₹	積	算価格	•		/ 円/m [*]									
		開発法	₹	開	発法に	よる価格	各	/ 円/㎡									
(6) ī	市場の特性	中心部	からやや	遠く交	诵利便	性が劣と	5住字地垣	tである。	周辺でに	北字廿	け分譲む	見らえ	しろが	人口減	小や高	少ない。近隣地域 齢化の影響等によ 地は240㎡程度	り需
(7)	式算価格の調整	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	生が可	「能とな	る賃値	住宅	の想定	は困難	であるため収益還	元法

	• 検証 評価額 理由	の決定の	は適用しなかった。 標に価格決定される 定基準地からの検討	5。本件では	、市場性を	反映した比	準価格を採	域で自用目的で 用し、公示価格 の上、鑑定評価	を規	見準とした価格	あり、取引 各との均衡	価格の水準 前に留意して	≛を指 て、指
()公方信料を	8) 3.規価 k 準格 m と -	① □代表標標準地番号	準地 	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 な で 環境 で 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 D		-5. 0 +3. 4 +3. 0
		公示価格	26, 900 円/㎡	[99.6] 100	[100]	100 [101. 2]	[<u>100</u>]	26, 500		止 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
() 打员基础时	9) 旨官基準也	① 指定基準	也田(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 環境 環境	0.0 均 均 要 及	或 交通 環境	-2. 6 +2. 3 -4. 0
爿	也討		基準地の価格 25,600 円/㎡	[99.2] 100	[100]	100 [95. 7]	[100] 100	26, 500		止 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
I		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検討			[一般的要因]] 池田町	の人口は減少傾	向て	あり住宅地語	需要は依然	として弱い	、ま

| 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 1

②変動率

-0.7% 半年間

別記様式第6

令和 5年 7月 19日 提出

基準地番号					提出先			所属分科会名			者名	西濃	不動	産鑑定で	合同会	会社						
	ì	池田(県)		5 - 1	岐	阜県	ı	岐阜第	3	氏	.名	不動	」 產鑑	定士	杉	Щ	淳					
鑑足	它評価	額			•		24	, 000, 0	000 円	1	m³当	たりの	の価格	各						33	3, 100	円/㎡
1	基本的	的事項		ů																		
	価格田			令和 5年			(4) 鑑気						三 7月	10日	(6) 路 線		令和 5 ³ 8線価又				1. 1	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	4	令和 5年	6月 26	5日	(5) 価朴	各の種類	領	,	正常	西格			価		倍率和	重別				
(3)	鑑定詞	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	の要旨																		
(1) 基準地	0	f在及び地番st 住居表示」等		揖斐郡湘	也田町池	也野字中	中筋 2	部207番2外							②地積 726 (m) (⑨法令上の規制等		
地	③形	状	④ 敷地	の利用の	⑤周证 状況					処理			⑦供給 処理施 設状況	接近の状況					(都) (70, 200) (その他)			
		1:1.2	店舗 W 1			の小う	国屋石がに下が焼く の小売店舗と工場等 が混在する路線商業				10m国道 水道 下水				池野 300m					()	- 10)	
(2)	①範	通	東	50 m, Z	년 4	40 m,	南	60 m	、北	12	20 m	2 ‡	票準的	内使用	低層	低層店舗地						
近隣	3標	準的画地の語	形状等	間口	約	25. 0	m,	奥行	約	30.	. 0 n	٦,	規模		7	750	㎡程度	, J	形状	長方形	;	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記特にない					往	0 m国	道		交通	交通 池野県		方		注	令	(都	3) (70	, 200)	
- 24			事項					路	i				施設	300m	Į.			敖	制			
		域要因の 来予測		積の程度 移するも				だであり	、大き	きな変	動は	ないと	: 思壮	かれる。	需給	に特	I	化は	なく、	地価に	は当面に	は下落傾
(3) ੀ	最有效	使用の判定	低層店	舗地									(4)	対象基		の	ない					
			取引事	例比較法	比比	準価格				33, 10	00 P	∃∕ mੈ	:	個別的	要因							
(ル 週円	1	収益還			16, 40	00 P	∃∕m³	:													
	5)鑑定評価の手法 の適用	原価法	;	積	算価格	•			/	P	∃∕mื	:										
			開発法	.	開	発法に	よる価	格		/	P	∃∕m [*]										
(6) т	市場の	特性	する法見られ	給圏は池 人等様な ず、店 心と	である 集積の	。当該 程度や	地域は 繁華性	町内の	シ主要7 「が認&	な幹線 められ	国道需給	沿いて は弱い	ごある ヽ。ま	が背後 こた、エ	中心・人口・ネル	であ の消 ギー	る。需 沙等が -価格高	要者/ 影響 騰に。	は、 I ² し、 新 よ る 身	F舗、営 F規の店 大気の不	常業所等 后舗出り 一透明原	等を経営 店が殆ど 惑の影響
į	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	益価格 な規範	格は池田 は収益性 性は低い 決定した	の観点 。本件	から求	めた論	理的な	よ価格~	である	が、	想定す	┝る建	は物の規	模、	仕様	紀より	収益	生がる	∑わるこ	ことかり	っ相対的
(8) 公示価:	規権とした	① ■代表標標準地番号	準地 岐阜大	□標準±		時 点 ③標準化 修 正 補正			_	地域要 の比				対象基準の規準値 (円/I	格	⑦内訳	準 化 補	街路 交通 環境	0	.0 地域要因	街道 交证 環 ^址	<u>番</u> −7.9
格 を 7	た	公示価格	32, 200	円/m	m [99		- 1 -	100		7. 2]	I -	00]		33,	000			画地 行政 の他	0	. 0 . 0 . 0	行i そのf	
(9) 指 z 定	から	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正		票準化 排正	④地: 因 較	の比	要	別的因の		対象基準の比準値	格	⑦内訳	準 化	街路交通		地域要因	街道交流	通
指定基準地	の 検 討	前年指定基	- 基準地の価格 [円/㎡			100	100			100	[]	·較] 100		(円/r		八	訳 補 環 正 画 行 その			因	環境 行道 その付	汝
(10)		①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	見	500 EP	/ m²		3		的要因	J	也田町 騰の景	「の人	、口は減 こより、	沙し個人	でい	る。ま	た、「	原材料 也域紀	トやエネ と済の思	マルギー	一価格高継続して
対象基準地	年標準価格等からの検討	削平標準価/ ①-2基準地/ 点)である ^は □代表標準	が共通地 場合の検	也点 (代表			司一地	価格形成要 変動状況	[地域	要因]							があるが は殆ど見) 空地が られる。
の領	等 か	標準地番号				- 円/m		要因の	[個別	的要因]要因] 個別的要因に変動に				はな	い。						
		②変動率	年間	-1. 2 %	半年間	ij	%															