### 別記様式第6

②変動率 年間 -1.6% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出 安八(県) -1 **宅地-1** 

						<i>5</i> / (/N/	1	י טיי
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ				
安八(県) -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田 洋一	-		

		×/ (/N/		•	以平外		+37 U		,	2771		ΧШ	11				
鑑员	2評価	額				9, 04	40,000	円 1	m当た	りの個	略				1	8,000 F	]∕mื
1	基本的	的事項	П		T			T									
(1)	価格問	寺点	2	令和 4年 7月	1日 (4	4) 鑑定評	平価 日		令和	4年 7	7月 10日	路	合和 4年 <b>路線価又は</b>			P 1.1 倍	¶∕m <sup>*</sup> <del>t</del>
(2)	実地記	周査日	令	和 4年 6月	21日 (	5) 価格 <i>の</i>	)種類	正常価格					倍率種別			1.1 1	•
(3)	(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定																
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	)要旨													
(1)						神田34	4 3 5 1	番				②地積	5	502	9法	令上の規	制等
基準地	Γ	住居表示」等	<b>等</b>									(m²)	(	)		F	
地	3形	状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周辺の土地の利用 状況			の ⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施	_	な交通施設 の状況	設との		「調区」 (60, 200)	
											設状況		, ,		(その	)他)	
		1:2.5	住宅 W 2		農家住	宅、一般場が活	投住宅 昆在す	南西3	.5m町道		水道 下水	穂積 10km					
					る住宅地域			,									
(2)	<b>①</b> 範	囲	東 10	00 m、西	100 m、南	<b>有</b> 5	50 m,	北	50 <b>m</b>	2標準	<b>単的使用</b>	低層住宅	<b>芒地</b>				
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口約	15.0 n	n、 奥	行 約		.0 m.	規	模	450	㎡程度、	形状	長方形		
地 域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基準方位 5 m町道		交	通 穂積 10km	駅南西力	Ī	法令	「調	玄」(60, 20	00)
			事項				路	! ! ! !			設			規制			
		域要因の		)南部に存す		うの集落	地域で	あり、地	域要因に	よ静態	約で、特	段の変動	めはないた	め、地位	価は今後	とも弱含み	ケで推
		来予測		のと予測す	~る。 								方位				+1.0
			低層住宅								(4) 対象基 個別的	-	24   124				1. 0
(5)鑑定評価の手法 の適用		価の手法		列比較法	比準価格			18, 00	00 円/								
			収益還	<b>元法</b>	収益価格 積算価格				円/ 円/	_							
			開発法		開発法に	トス価枚			円/	_							
(6) =	1場の	<b>娃性</b>		 合圏は、安ハ				/ 調敷 反 怵			である	重両去(	つ中小け		を持つ個	目しである	<u>х</u> ч
(0) !	12.50		地域は、	旧来からのことから、中	既成集落均	也域であ	り、地	2縁性は強	く、取ら	打も少	ないため	、需給	身係は弱含	みで推	移してい	る。取引	説は散
(7) 🖥	式算価	格の調整	当地域に	は、市街化調	整区域内の	り集落地	域でを	り、取引	事例は多	多くは	はないもの	の、比判	進価格の試		基準均		の取引
Ī	· 検証 平価額 里由	及び鑑定 の決定の	事例を収ることに	文集・選択し まできなかっ や定した。	ていること	-から、	資料の	)信頼性は	高い。た	なお、	収益想定	に合理性	‡が認めら	れないフ	ため、耳	7益価格を	ヤ求め
(8)		① 【代表標		標準地	②時 点	3標準	化(	4地域要	⑤個別6	的色	3対象基準	地	標 街	i路 (	0.0 地	街路	+3. 9
公示価格を	見価集格	標準地番号	ਰਹ	白 11	修 正	補正		因の比	要因(	の	の規準値	囚	116		0.0 域要	交通	-0.8
価格	<u> </u>		羽,	島 -11				較	比較		(円/۱	TI) =	_		0.0 <b>因</b> 1.0	環境 行政	-20. 0 0. 0
を力	Ξ	公示価格	15 000	∏ ∕ m²	[ 99.0 ] 100			100	101.0	) ]	18.	000	行	政(	0.0	その他	0.0
(9)			15, 000	円/m <sup>i</sup>		[ 101.		[ 82.5 ]		44 (C			その		0.0	4±04	
指力	<u>ن</u>	① 指定基準	地留写		②時 点 修 正	る 標準 補正		D地域要 因の比	⑤個別® 要因(		の比準値 の比準値	格 公	:#=	i路 :通	地域要因	街路 交通	
指定基準地	つ り 全			_				較	比較		(円/r	nf) 訳		境	因	環境	
地	討	前年指定基	基準地の個	西格	[]	100	)	100	[]	]				i地 ·政		行政 その他	
				円/m <sup>*</sup>	100	[	]	[ ]	100				その				
(10)		①-1対象基準 ■継続	隼地の検 □ 新規					−般的要因			では、人口 では弱い。	減少や高	<b>高齢化が進</b>	行してい	いること	:から全船	党的な
对名	Į S	前年標準価		18, 300	鬥∕m <sup>²</sup>	(3)											
                 	<b>丰票集画各等か</b>	①-2基準地が点)である場	が共通地 場合の検		単地等と同	一地 価格形成要因	動[出	也域要因]	旧刻ない		の集落地	域であり	)、地域要	因は静息	態的で、	特段の変	変動は
+ 1地の	<b>幽 討</b> 各 左	代表標準	<b>೬地</b>	標準地		成	況			0							
前力	)\   	標準地番号 公示価格	各		- 円∕㎡	因の	1 5	[個別的要因] 個別的要因に変				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

O 保近来们和此		уш. <b>Д</b> С	םריו / פ	T —			安八 (県)	<b>-</b> 2	宅地-1	
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ					
安八(県)	<b>-</b> 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田	洋一			
烁 ㅡ = : /ㅠ o =			2 222 222 E	4 2 1/2	+ U o /##				00 000	TT ( 2

继元	評価	<b>交</b> 百				6	220, 0	00 Щ	1	m³当力	- U σ	)価格						39,600 F	l / m²
		<del>型</del> 内事項				0,	440, 0	00 13		=,	_ 5 6,	ЛШТБ						99,000 1	1/ 111
(1)	価格問	持点	2	令和 4年 7月	1日	(4)鑑定	評価 日	3		令和	14年	7月	10日	(6)	[令和 4	年 1月	]	P	9/m²
(2):	宝州司	<b>司査日</b>	<u></u>	和 4年 6月	21日	(5) 価格	の種巻	百	+	正常価格				(6) 路 線 価	烙線価又	は倍率		1.1 倍	1
						(О) ІШТЕ	1071±7	*		ш сүү	4114			ш	倍率	種別			
		平価の条件 平価額の決定		:しての鑑定	<u>計判面</u>														
(1)	_	在及び地番		安日 安八郡安八町南今ケ渕字中筋 4 7 6番 4										②地積	Ē	157		9 法令上の規 <sup>2</sup>	制等
		住居表示」等		X7 (HPX7) (	3113 7 7 10	о н ч					(m²)	(	10.	)	©## 15 <b>—</b> 57 786	.,.,			
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周 状況	用の ⑥接面道路の状			の状況	処	)供給 1理施 2状況	<u> </u>	を で で 状況	施設との	の	1 中専 (60, 200) (その他)			
		1:2	住宅 W2		一般が地も、域	一般住宅等の中に 地も見られる住宅 域			北7.5m町道			水下	道水	穂積 8.3km					
(2)	①範	囲	東	30 m、西	80 m.	南	50 <b>m</b>	、北		0 m	②標	準的	使用	低層住宅地					
近隣地域	3標	準的画地の刑	/状等	間口 約	10.0	m、 !	奥行			0 m		規模		170			状 县	長方形	
地 域	④地	域的特性	特記	特にない			街		準方位 m町道		7 .	交通	穂積! 8.3ki	駅南西ブ n	5	法	令	1 中専(60, 20	00)
			事項	1 1 1 1 1 1			路					施設	1 1 1 1 1 1			規制	制		
		域要因の 来予測					線道路に近い利便性の 含みで推移するもの					域であり	り、町内	では安	定し7	た人気がある。	ただ		
(3) 聶	是有効	使用の判定	低層住宅	三地								(4) 🕏	付象基:	準地の	方位				0.0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格 39,600 円/n							1	<b>固別的</b>	要因					
0	D適用		収益還元法 収益価格					/ 円/㎡											
			原価法 積算価			価格				円/m <sup>²</sup>									
			開発法に						/		∕ m <sup>†</sup>								
(6) 市	「場の		同一需給圏は、安八町及び周辺市町の住宅取得者である。当地域は、役場や幹線道証いが、ミニ開発による分譲が継続してみら新築戸建分譲は2200~2700万円程						各にも近い、町の中心部に位置する利便性 られる等、町内では安定した人気がある。 呈度が需要の中心になっている。						後半以上 の高い地 土地価格	:の当町 地域であ Bは 6 0	居住る り、I 0~	者を主体とする 取引件数は多く 1000万円程	5一次 くはな 呈度、
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当地域に を収集・ とはでき 地価公元	は、居住の快 選択していなかった。 そ価格からの	適性を重 ることか よって、 変動率に	視した ら、資 市場の	自用目 料の信 実勢を も検討	的のI 頼性に 反映し	取引が は高い。 した比 え、鑑	多い自 。なま 準価格 定評価	E宅地 う、収 みを標 面額を	域でる 益想に 準に、 上記	あり、 定 当 と か と お と お	比準価 理性が記 準地は り決定	各の試算 認められ 地価公示 した。	「では、 いないた その代表	基準は とめ、は ・標準は	地と類似の取引 収益価格を求め 地と共通地点の	川事例 めるこ のため
(8) 公示価格を	見価を	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 《 修 正		準化 正	_	の比	⑤個別 要团 比輔	因の	の	象基準 規準価 (円/r	i格 内	標準化補正	街路 交通 環境		地域要因 環境	
	:	公示価格		円/mi̇́	100	] 1	00	[	100	[	0					画地 行政 その他		その他	
(9) 指定基準地	からり	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	T	準化	④地 因( 較	域要 の比	⑤個別 要团 比輔	団の	0	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交境 環境		地 域 要 因 環 境 行 政 行 政	
地言	र्ने	前年指定基	基準地の値	西格 円/㎡	100	] 100		1	100	[	0				世 一 行政 その他			11以 その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続	準地の検 ■新規	討				[一般	的要因			では、要は弱		減少や高			ている	ることから全船	段的な
対象基準地の前	<b>手票集価各等い</b>	前年標準価格 ①-2基準地 点)である場 ■代表標準 標準地番号	格 が共通地 場合の検 辿地	討 <b>標準地</b> 安八	単地等と同	1	安田	[地域:	要因]	宅	:地域	として	ての熟		曽してい			. 今後も緩やか れる。	いに住

②変動率 年間 -1.0% 半年間 -0.5%

#### 別記様式第6

公示価格

②変動率 年間 -1.2% 半年間

円/mឺ

%

# 

令和 4年 7月 20日 提出

							<i>5</i> / (//\	/	U	1	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ							
安八(県) 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田	洋一					

		×/ (/N/)			政争外			+37 U		V-11		) // 士· 吳田.		ΛЩ							
	評価						30, 30	00, 000	円 1	I m <sup>*</sup> 当力	こりの	つ価格	3				4	12,500 F	円/m <sup>*</sup>		
1		的事項 												(6)	5 A 5				円/㎡		
(1)1	西格田	寺点 ——————	4	令和 4年 7	7月 1日	(4) 翁	監定評	価日		令和	」 4年	- 7月	10日	路	[令和 4年 <b>路線価又</b> は			1. 1 fi			
(2)	実地記	調査日	令	和 4年 6	月 21日	(5) fi		正常個	略			価	倍率種!			1.1					
(3) \$	※ 定言	評価の条件	定評価										14 - 12								
		評価額の決定			/C#11/II																
(1)	①所	i在及び地番s	位びに	安八郡安儿	し 町大明ネ	申字宮事	裏19	9 1 番 2	外	<b>k</b>					Ę	714	9法	制等			
基準地	Γ	住居表示」等	等											(m²)	(		)				
地	③形	状	4 敷地(	の利用の現	!況 ⑤ / 状:		土地の	の利用の	6接面	面道路の	の状況	-	⑦供給		要な交通施	設との	近商 (80, 200		)		
					1000	,,,							処理施 設状況	接边	丘の状況						
		不整形	店舗		旧	道沿い	1.∽ -∤- Я	刊作結	南西1	4m県道	i、東側		水道	穂積			(そ	の他) (90,200)	)		
		2:1	S 1		, /	小規模	店舗が	が混在					下水	7芯7貝 8.8km							
					9 /	の配置に	線商業地域														
(2)	①範	囲	東 1	50 <b>m、西</b>	200 m	、南		0 m、北	;	30 <b>m</b>	②模	票準的	的使用	低層店	舗住宅併月	月地					
近隣地	3標	<b>準的画地の</b> 那	杉状等	間口 約		) m,	奥	行 約	18	3.0 m	. :	規模		800	m²程度、	形状	長方刑	ý,			
地域	④地	域的特性	特記	特にない	1			街	1 4 m県	具道		交通	穂積 8,8k	駅南西	方	法令	近	商(80,20	00)		
,			事項	1 1 1 1				路		核		施設	1	AM .		規制	11				
				1									i i								
		は要因の 来予測	町中央部 要因は計	Wの幹線道 争態的であ	路沿いの る。取引	商業地 件数も	型域で 少な	あり、ぷ く、地値	を通量の 画はやや	)多さか  弱含み	ゝら繁 メで推	経華性 能移す	が維持	iされて! )と予測 <sup>,</sup>	いるが、企 する。	注業等の	出店意	次は弱く、	、地域		
(3) 最	ままり はっぱい はっぱい はっぱい はいしゅう かいしゅう しゅうしゅう しゅう	使用の判定	任属店金	献住宅併用	抽							(4)	対象其	準地の	角地				+5. (		
		価の手法			比準価	故	43.9	43,200 円/㎡				-	不整形				-5.0				
$\sigma$	適用		取引事例比較法 比準価格 収益還元法 収益価格							0,300 円/m <sup>*</sup>											
			原価法 積算価格																		
			開発法			よる価格 / 円/㎡															
(6) 市	場の	特性	する沿道模店舗が	道サービス バ集積して	は、県道 維持され	線道路沿いを中心とする商業地域である。 、県道沿いで交通量も比較的多いため、5 時されているが、一方で、新規参入は少ヶ 帯を見いだすことはできなかった。					ある。 か、大 は少な	→ 需要者は地 規模小売店 く、需給関	地元企業 活舗や沿 閉係はや	のほか、 道サー や弱含。	チェー ビス型の みで推移	ン展開 中小規 してい					
· 部	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	価格はな	は、幹線道 や低位に 市場の実 決定した。	求められ	た。ま	た、	商業地0	り収益ナ	フが低ヨ	ドする	中、	取引価	i格の水i	準を指標に	1価格が	決定され	れる傾向	にある。		
(8)	= /TF	① ■代表標	準地	標準地	2時	<b>点</b> ③	3標準化 ④地域			⑤個別	别的		<b>才象基準</b>	地	標準		0.0 地	街路	+1. 9		
公示	1 価 格	標準地番号	ব্যব	<b>白</b>	修	E	補正		因の比 較	要因比較	因の	0.	)規準値 (円/ı	진			0.0 域 0.0 因	交通 環境	-1.4		
公示価格を	-		羽	島 5-4					<del>+</del> X	上し半	X.		(П)	III	- T		0.0 因 0.0	行政	+13. ( +7. 2		
æ 7:	5	公示価格	51, 500	円/㎡	[ 101. 100		100	-	$\frac{100}{121.7}$		. 8 ]		42,	700			0.0	その他	0.0		
(9)		<b>① #5</b> #5 ## ##		1 12 111								@±			₹0 ±== 44		0.0	<b>/+⁻□b</b>			
指力	,	① 指定基準	地番号		②時 修 ]	_	標準 補正	.	地域要 因の比	⑤個別 要团			t象基準 D比準個	Fi 技 (7	)   淮 .	ī路 ē通	地域要因	街路 交通			
基の基の	5			-					詨	比東	交		(円/1	m <sup>*</sup> ) 所	祖 璋	環境	因	環境			
指定基準地	戶 寸	前年指定基	集準地の値	価格	Г	1	100	)	100	Г	]				L	可地 亍政		行政 その他			
				円∕m <sup>*</sup>	100	] [		_] [_		] 10	100				1 その			ての他			
		①-1対象基準						[-#	般的要因		八町	内の	幹線道	路沿い	の商業地に	ついて	は、企業	業等によ	る新規		
(10)	ΕÀ	■継続 前年標準価料	──新規 格		0 <b>円/㎡</b>		3			9	・ハト尼	<b>『欲が弱く、隣接市</b> 町			~1 C \\ \	り上地	冊女(よ?	14) V '0			
対象基準地の前年標準値を	原検	①-2基準地点)であるは	が共通地	点(代表標		∶同一₺	也 格形	変動[地址] 決況 [個]	或要因]	目	立っ	た新	規参入	は見られ	れないもの 維持されて	の、交 いろ	通量の	多い県道	沿いで		
準 化	計計	一代表標準	_	標準地			成要	. 況		あることから、			シ、糸	· I // */i	11 C.40 C	ه √ . ۲ .					
が割かれ	Ť N	標準地番号	t <del>o</del>			_ /²	対の	[個5	[個別的要因] 個別				別的要因に変動はない。								