

|           |     |        |     |              |
|-----------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中部圏不動産鑑定所（有） |
| 坂祝（県） - 1 | 岐阜県 | 岐阜第1   | 氏名  | 不動産鑑定士 久保 輝  |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,490,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 22,800 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 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14日 | (6) 路線価 | [令和4年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和4年7月1日   | (5) 価格の種類 | 正常価格      |         | 倍率種別                | 1.1 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  | 加茂郡坂祝町加茂山1丁目11番5                          |              |                |                 | ②地積 (㎡)              | 153             | ⑨法令上の規制等        | (都) 1低専 (60, 100) |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
|                             | 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      | (その他)           |                 |                   |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲  | 東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 20 m              |              |                | ②標準的使用          | 戸建住宅地                |                 |                 |                   |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
|                             | ③標準的画地の形状等   | 間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡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、6 m 町道    | 交通施設                 | 坂祝駅北東 2.8 km    | 法令規制            | (都) 1低専 (60, 100) |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |   |              |                | (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  | 基準価格                                      | 22,800 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、坂祝町内をはじめ隣接する美濃加茂市西部の住宅地域を中心に、広くは周辺の各務原市や可児市の住宅地域も含まれる。主な需要者は、町内在住者を中心に、総額低廉な中古住宅を取得する傾向のある層である。近隣地域は、開発後相当期間を経過した住宅団地内にあり、加茂山地区は人口減少傾向が強い地区（ここ3年間で約6%減少）であり住宅用地の需要は弱く、需要の中心となる価格帯は、土地55坪で400万円程度と考えられる。 |   |              |                |                 |                      |                 |                 |                   |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地の一角にあり、共同住宅等の賃貸専用物件は殆ど見られない。それゆえ、賃貸建物の想定は非現実的で、収益還元法は適用できなかった。他方、土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れる基準価格を標準として、指定基準地並びに類似の公示地との検討結果を踏まえて、鑑定評価額を決定した次第である。    |   |              |                |                 |                      |                 |                 |                   |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
| (8) 公示価格を標準とした              | ①代表標準地   | 標準地番号                                     | 坂祝 - 2       | ②時点修正          | [ 99.5 ] / 100  | ③標準化補正               | 100 / [ 103.0 ] | ④地域要因の比較        | 100 / [ 99.1 ]    | ⑤個別的要因の比較  | [ 100 ] / 100     | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 22,800 | ⑦内訳   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因   | 街路 +1.0<br>交通 +6.9<br>環境 -10.0<br>行政 +2.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | ①指定基準地番号   | 美濃加茂（県） - 4                               | ②時点修正        | [ 99.6 ] / 100 | ③標準化補正          | 100 / [ 100 ]        | ④地域要因の比較        | 100 / [ 115.4 ] | ⑤個別的要因の比較         | [ 100 ] / 100  | ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 22,900            | ⑦内訳    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因   | 街路 -2.0<br>交通 +4.0<br>環境 +11.0<br>行政 +2.0<br>その他 0.0 |  |  |
| (10) 対年前標準価格等の検討            | ①-1対象基準地の検討  |   |              | ■継続 □新規        |                 | 前年標準価格 23,400 円/㎡    |                 | ③価格形成要因の        |                   | [一般的要因] 昨年閉鎖した中核的な自動車製造工場約1.5万㎡の跡地利用にめどが立ち、町内での雇用確保も期待されている。 |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
|                             | 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    |                 | 標準地番号 -              |                 | 公示価格 円/㎡        |                   | [地域要因] 丘陵地を開発した既存の住宅団地であり、住民の高齢化が年々進んでいる。                    |                   |                   |        |   |  |  |  |  |
| ②変動率                        |  | 年間  | -2.6%        | 半年間            | %               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                 |                 |                   |  |                   |                   |        |   |  |  |  |  |

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 坂祝（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月14日, 令和4年7月1日, 正常価格, [令和4年1月], 路線価又は倍率, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed numerical data and descriptive text regarding land use, market conditions, and valuation methods.