

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大野（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	6,490,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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	揖斐郡大野町大字相羽字六丁目1493番1				②地積 (㎡)	264	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) (70,270)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 50 m、北 70 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 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.5 m 町道	交通施設	広神戸駅 北東 6.5 km	法令規制	(都) (70,270)
	⑤地域要因の将来予測	スプロール化の印象も認められる中、農地転用を主体とする個別・散発的なミニ開発等により地域熟成を高めていくと予測する。地価は下落が続くもののマイナス幅は縮小すると予測する。											
(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	基準価格	24,600 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、大野町及び池田町、神戸町北部、揖斐川町南部と判定する。需要者の中心は20代後半から30代の戸建取得者である。自動車等を2台以上所有する世帯が大半であり、相応の駐車スペースを備える画地が標準的である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築建売は1800万～2400万円である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、価格牽連性が高い周辺住宅地域から採用した4事例で試算し、典型需要に即した価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸住宅は地主の供給が大半であり、賃料には土地の元本コスト、資産リスクが反映されにくい実態がある。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地との検討を踏まえたうえ、基準価格をもって鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			環境	交通	環境	行政	その他	
(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	地域要因	街路		
	池田（県） - 1	[ 96.9 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 115.0 ]	[ 100 ] / 100	24,600		環境	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少・高齢化率上昇は県平均を上回るペースで進行し、人口は2万3千人を割り込んだ。									
	前年標準価格 24,800 円/㎡			[地域要因] 供給主力のミニ開発は一服感が出ているが、消費増税を見据えた素地取得の動きもみられる。									
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号		②変動率		年間	-0.8%	半年間	%						
公示価格 円/㎡													

## 鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 23 日 提出  
大野（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大野（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	6,080,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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	揖斐郡大野町大字桜大門字若宮西528番23				②地積 (㎡)	222	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 120 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4.8 m 町道	交通施設	揖斐駅 東 7.3 km	法令規制	(都) (70,288)
	⑤地域要因の将来予測	旧来市街からの外延的発展は停滞期を迎えており、住宅需要の郊外シフトが続くと予測する。地価も割高感が台頭し、調整局面が続くと予測する。												
(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	基準価格	27,400 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、大野町全域に池田町、神戸町北部、揖斐川町南部を加えた圏域と判定する。需要者の中心は20代後半から30代の戸建取得者である。自動車移動が主流のため、並列2台以上の駐車可能な画地の選好性が強い。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築建売は1800万～2400万円である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、市場の同一性が強い4事例により試算し、現下の市場実態に即した価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸市場においては、供給の大半を地主の物件が占めるため、賃料には土地の元本コスト、資産リスクが反映されにくい実態を把握している。以上により、取引事例比較法の試算結果について指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格を標準とした価格	①代表標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	その他		
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			街路	交通		環境		行政	その他
(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	地域要因	街路	その他		
	池田（県） - 1							標準化補正	交通		環境		行政	その他
(10) 対前年標準価格等の変動状況	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	28,000 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	横ばい圏にあった人口動態は減少トレンドが鮮明になり、町人口は2万3千人割れ。高齢化率は30%に迫っている。						
	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]	昭和後期の外延的発展で世代交代期を迎えているが、中古住宅の売買は低調で相続に伴う処分売りも目立つ。						
②変動率	年間	-2.1%	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大野（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	34,800,000 円	1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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	揖斐郡大野町大字黒野字子持街道 8 2 番 1 外				②地積 (㎡)	932	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 34.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	11.5 m 国道		
	④地域的要因の将来予測	有力チェーンの店舗集積が進み、商圏内プレゼンスを高めてきたが、周辺の商業施設で経営テコ入れ、再参入の動きがみられ、上昇気流の減速を予測する。地価は需給の甘い市況を背景に下落が続くと予測する。			交通施設	揖斐駅 東 5.8 km	法令規制	(都) (70,400)			
(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	38,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,900 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、大野町全域、揖斐川町南東部、池田町東部を中核エリアとして、神戸町北部、本巣市南部、北方町北部に及ぶ圏域と判定する。典型的な需要は小売・飲食・日用サービスの低層店舗であるが、ネット通販の拡大、大型店への顧客集中で路面店の経営は一層の合理化が求められている。ロードサイドは借地が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、幹線背後地を含む 4 事例によって試算し、地方の商業地域における地価形成の実態に即した価格が求められた。収益還元法については、商圏内店舗の大半が自己使用であり、地主の物件が多い賃貸市場には元本コスト、資産リスクが反映されにくい実情に留意を要する。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、当該基準地は地価公示の代表標準地でもあることから半年間変動率の検討も踏まえたうえ、上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 □標準地	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
	標準地番号	-	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100					
(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	[ ] 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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東海環状自動車道の延伸が近づく町南部の幹線沿いに道の駅が7月中に開業。北部の国道沿い商業地域との代替・相乗効果が注目される。							
	前年標準価格 38,600 円/㎡			[地域要因] 生鮮品にも手を広げるドラッグストアとスーパー、コンビニのゼロサムの攻防が低価格を中心テーマに激化している。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	岐阜大野 5-1									
	公示価格	38,000 円/㎡									
	②変動率	年間	-3.4%	半年間	-1.8%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
大野（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	342,000,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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	揖斐郡大野町大字小衣斐字折口312番1外				②地積 (㎡)	20,606	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (80,400)						
	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	広神戸 5.9km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	工場地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m町道	交通施設	揖斐駅 北東 5.9km	法令規制	(都) (70,400)						
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	16,600 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、大垣市から岐阜市、各務原市に至る幹線帯を中核として、周辺市町を含めた岐阜県南部の広域なエリアと判定する。工場立地は自動車・航空機など輸送機関連が大きなウェイトを占め、新規需要に対しては企業誘致を兼ねる地方自治体主導の工業団地が主な受け皿となる。団地における画地割りは1万㎡程度、価格は2億円程度が目安となる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、大野町及び隣接市町の4事例によって試算し、インフラ同一性の裏付けがある価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、自己使用による収益性は事業採算の観点からそれぞれの取引過程に織り込まれている。以上により、取引事例比較法の試算結果に十分な説得力を認め、地価公示地との検討を踏まえたうえ、基準価格をもって鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜大野 9-1	②時点修正	[ 100 / 100 ]	③標準化補正	100 [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 117.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,800	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -2.2 交通 -0.1 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	20,500 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ / 100 ]	③標準化補正	100 [ / ]	④地域要因の比較	100 [ / ]	⑤個別的要因の比較	[ / 100 ]	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 16,600 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 東海環状自動車道の延伸が迫り、町北部で新規造成の工業団地は2区画とも買い手企業が内定した。										
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 既存工業地で物流拠点など製造施設以外の土地利用を見込む取引が認められるようになった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%											