

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	(都) (70,400) (その他) (70,270)						
	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 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 北東方 6.5km	法令規制	(都) (70,270)						
(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	24,400 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30代の戸建取得者である。車2台以上を保有する世帯が多く、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、住宅市場の同一性が強い住宅地域から採用した4事例で試算し、典型需要の具現性が高い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、当該地域のアパート等は地主の供給が大半であり、土地の元本コスト、資産リスクに寛容な賃料形成が根付いている。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、地価公示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	①代表標準地	岐阜大野 - 1	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [106.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,300	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 -1.6 交通 -0.3 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	池田（県） - 1	②時点修正	[97.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [112.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,400	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 +0.9 交通 +2.6 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		24,600 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 町全体で世帯数は横ばい圏で推移しているが、人口は減少傾向入り鮮明。3年連続で年1%程度のマイナスになっている。				
	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] 農地転用のミニ開発は一服。地域の熟成期待も萎縮傾向にある。		
②変動率		年間	-0.8%	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） - 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	5,930,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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 東方 7.3km	法令規制	(都) (70,288)			
	⑤地域要因の将来予測	新旧住宅が混在する住宅地域で若年層への訴求力は郊外エリアに押され気味。地価相応の競争力を維持できないため、地価の割高感が台頭、郊外にさや寄せする形で調整が続くと予測する。															
(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		26,700 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30代の戸建取得者である。マイカー通勤・移動が主流のため、横並び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、典型的な需要者の同一性が強い近傍住宅地域で生じた4事例により試算し、市場実態が投影された価格を求めることができた判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパート等は、供給の大半を地主の物件が占めるため、土地の元本コスト、資産リスクが賃料に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、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	岐阜大野 - 1	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [96.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,600	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 -2.5 交通 +0.2 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	25,800 円/㎡															
(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	[97.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [103.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,700	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 0.0 交通 +3.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	②前年指定基準地の価格	28,300 円/㎡															
(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 27,400 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 微増減を繰り返していた町人口は3年連続で年1%程度のマイナスとなり、減少傾向入りが鮮明になりつつある。									
	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 -		③価格形成要因の		[地域要因] 都市ガスの配管延長で生活インフラは強化されたが、エネルギー多様化の中で住宅地としての競争力アップは限定的。									
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 元年地価調査）

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	33,600,000 円		1㎡当たりの価格	36,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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82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	11.5m国道		
	④地域的要因の将来予測	店舗集積は局所的であり、路線商業地域としての外延的発展は停滞すると予測する。地価は総じて緩慢な需給関係を受けて下落が続くと予測する。			交通施設	揖斐駅 東方 5.8km	法令規制	(都) (70,400)			
(3) 最有効使用の判定					(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	36,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,000 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。マイカー利用客が多いため、駐車場出入りが容易な画地の選好性が強い。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、同一路線上の3事例を含む4事例によって試算し、強い価格牽連性に基づく価格が求められた。収益還元法については、当該エリアにおける商業建物の大半が自己使用であり、地主物件が主体の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態に留意を要する。したがって、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地でもあることから半年間変動率の検討も踏まえ、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
	公示価格 円/㎡	[] / 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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 ■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に先行して昨年夏に町南部で開業した道の駅はまずまずの出足であるが、周辺店舗との代替・相乗効果は乏しい。							
	前年標準価格 37,300 円/㎡			[地域要因] 店舗構成は変わらないが、日用品・生鮮品をめぐるスーパー、ドラッグストアの競争では消費者行動の変化も認められる。							
	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 岐阜大野 5-1		公示価格 36,800 円/㎡									
②変動率		年間 -3.2%	半年間 -1.9%								

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	344,000,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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3 1 2番1 外				②地積 (㎡)	20,606	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)		
	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	(その他) (80,400)			
(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 北東方 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	16,700 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に及ぶと判定する。主要業種は自動車・航空機など輸送機関連であるが、内需関連の引き合いも目立ち、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、総額2億円程度が投資目安となる。										
(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、基準地から直線で6 km以内の4事例によって試算し、注視される交通インフラの整備に即応した価格が得られた。収益還元法は非適用であるが、上記4事例はいずれも中堅企業、地元有力業者の投資行動結果であり、自己使用による収益性は事業採算の観点から取引過程に織り込まれていると考察する。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	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜大野 9-1	[100.2] / 100	100 / [105.0]	100 / [119.2]	[101.0] / 100	16,700					
(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
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 東海環状自動車道の延伸が迫り、隣接市町も含めて工業地需要が顕在化。新規造成による供給計画が相次ぎ浮上している。						
	前年標準価格 16,600 円/㎡		変動状況		[地域要因] 町北部で造成した工業団地は2区画とも早々に売れた。遊休地の売買、物色も散見される。						
	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		公示価格		円/㎡							
②変動率	年間 +0.6 %	半年間	%								