

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
神戸（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	安八郡神戸町大字丈六道字山王西95番18				②地積 (㎡)	186	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) (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 50m、西 50m、南 40m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡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、5.8m町道	交通施設	広神戸駅北 800m	法令規制	1住居 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心に農地も残る住宅地域であり、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はやや弱含み傾向にて推移すると予測する。												
(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	比準価格	32,300 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	同一需給圏は当町及び周辺市町の住宅地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。当町中心市街地の周辺にある街区の整然とした住宅地域で、周辺においても散発的な宅地開発、分譲販売が行われてきたが、近年はやや供給過多の傾向にあり、需要に服感が見られる。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～800万円、土地建物で同2000万円～2500万円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において土地の取得を前提に賃貸用建物を建設する場合は少なく、収益性を重視した需要者はほとんど見られないため収益還元法は非適用とした。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合が中心となっている。よって比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.1	
	神戸	-3	[ 99.7 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 114.2 ]	[ 100 ] 100	32,100	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.5		
(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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.2		
	池田（県） - 1	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 79.6 ]	[ 100 ] 100	32,200	標準化補正	交通	0.0	環境	-0.7			
(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	②変動率	年間	-0.9%	半年間	%	[一般的要因] 人口減少率は県全体と同水準、高齢化率は約3割の水準で横ばいとなっている。土地取引件数は前年とほぼ同様で推移している。							
	■継続 □新規	前年標準価格 32,600 円/㎡						[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	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/㎡													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
神戸（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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	安八郡神戸町大字川西字大道西115番1				②地積 (㎡)	412	⑨法令上の規制等	準工 (60,200) (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			
	1:2	店舗兼住宅 S3	小売店と工場が混在する路線商業地域	東10m町道	水道 下水	広神戸 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 100m、北 200m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 30.0m、規模 400㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m町道	交通施設	広神戸駅南東 1.3km	法令規制	準工 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	町内における主要路線沿いの路線商業地域であるが商業集積の程度は低い。今後は住商混在の様相を呈しつつ推移すると予測する。地価水準はやや弱含み基調にて推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	39,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	16,000 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	同一需給圏は当町及び周辺市町における路線商業地域を中心に、駅周辺の商住混在地域も含む。主たる需要者は圏内の事業者や個人の他、圏外の法人等も含む。当町における主要路線で車両等の往来も比較的多いが、近年目立った新店等の進出はなく、顧客も周辺市にある商業施設へと分散する傾向にあり、商業地域としての熟成度は低い。なお商業地の取引が少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね坪当たり12万円～14万円程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の建物が多く、取引も自用目的による場合が中心である。収益価格は賃貸市場が未成熟であることを反映し低目に試算されたが、対象基準地の収益性を表しており理論的である。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高く、主たる需要者の意思決定において重視される価格であると思料する。よって本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量し、更に代表標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 0.0 交通 0.0 環境 -22.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜大野 5-1	[ 99.1 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 82.8 ]	[ 100 ] 100	39,300		地域要因	街路 +2.8 交通 0.0 環境 -22.0 行政 +3.3 その他 0.0
(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
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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		③価格変動要因	[一般的要因] 人口減少率は県全体と同水準、高齢化率は約3割の水準で横ばいとなっている。土地取引件数は前年とほぼ同様で推移している。					
	前年標準価格 39,900 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	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			[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 -2.3%	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
神戸（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏

鑑定評価額	423,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	安八郡神戸町大字末守字長池369番8外				②地積 (㎡)	19,515	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		工業 (60,200) (その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 30m、南 200m、北 0m				②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0m、奥行 約 170.0m、規模 20,000㎡程度、形状 不整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5m町道	交通施設	広神戸駅南西 450m	法令規制	工業 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当町市街地内に位置する工業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。地価水準は横ばい推移と予測するも、今後の情勢如何で上昇又は下落基調へと変移する可能性も残る。															
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-5.0 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 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	同一需給圏は西濃圏を中心とした内陸型工業地域を中心とする。主たる需要者は資本力を有する法人であり、圏域の内外は問わない。近年県内の工場立地動向が高水準で推移し、高速道路網の延伸計画も順調に進捗する等明るい話題もあるが、最近では円安や原油高、サプライチェーン等による下押しリスクもあり、設備投資に慎重とならざるを得ない状況にある。なお市場の中心となる価格帯の把握は、規模の大小により取引状況が異なるため困難な状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自用の工場地が中心であるため、収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は周辺の工場事例を複数採用しており実証的である。また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うと見られる。以上より市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	大垣 9-2	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 117.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 97.9 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,500	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +8.6 交通 -2.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	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	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	21,600 円/㎡	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/㎡	②変動率	年間 +0.5%	半年間 %				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	③価格形成要因の																
	[一般的要因] 2021年の県内工場立地件数、立地面積は共に全国3位となり、引き続き高水準を維持している。																
[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。																	
[個別的要因] 側道の道路改良により、三方路画地となった。																	