

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
大野（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 2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)								
	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) (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	基準方位北、4.5 m町道	交通施設	広神戸駅 北東 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,500 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	同一需給圏の範囲は大野町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、町内及び周辺市町へ自動車通勤する30、40代の一次取得者である。価格帯を抑えた地元業者によるミニ開発の住宅地供給が多く、土地価格はやや下落傾向にある。土地は500～1000万円程度、新築の戸建物件は1800～2300万円程度が取引の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を主体とする地域であり、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、大野町内の事例を採用し、市場の実態を反映した比準価格を採用し、類似の標準地及び指定基準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。なお、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、共同住宅を想定することは、事業採算性、経済合理性の観点から非現実的であるため収益還元法は適用しなかった。																
(8) 公示価格としての標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜大野 -1	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [105.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,400	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 -1.6 交通 +0.6 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,200 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	[97.6] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [121.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,500	⑦内訳	標準化補正	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 +4.7 交通 +6.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	32,700 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		■継続 □新規		前年標準価格 26,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 人口微減、消費増税の反動により住宅地需要は弱含み。町南部で東海環状自動車道（西回り）の工事、道の駅の整備計画が進行。								
	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] 旧来住宅、農地が見られる小学校に近い地域のため、徐々に住宅地が増えていくことが予測される。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-1.9%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
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	38,400,000 円	1㎡当たりの価格	41,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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)								
	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 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 36.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記	特にない									
	④地域的特性	事項	街路	11.5m国道	交通施設		揖斐駅東 5.8km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
	収益還元法	収益価格	19,500 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、池田町東部を中核として、周辺の神戸町北部、本巢市南部、北方町中北部に及ぶ圏域と判定する。大型店舗への顧客集中、ネット通販の拡大により、従来型の路面店は苦境が続いており、新規需要は小売・飲食・日用サービスに限られつつある。出店の規模、費用、権利形態等はまちまち。路線商業地は借地が多い。																
(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、市場で生じた事例に基づき、現下の市場価値を示す価格が求められたと判断するが、自己使用事例に基づく比準価格には、商業収益性が十分に反映されない可能性も残る。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関連づけ、指定基準地との秤量的検討、公示地規準を踏まえ、上記のとおり決定した。																
(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 5-1	② 時点修正	[98.4] / 100	③ 標準化補正	100 [95.0]	④ 地域要因の比較	100 [89.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	41,400	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 -6.3 交通 +3.9 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	35,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	神戸 5-1	② 時点修正	[97.7] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [115.8]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	41,200	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 -2.7 交通 +0.6 環境 +22.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	48,800 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		■継続 □新規		前年標準価格		42,600 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 小売りは競合店対抗型の価格競争が続いている。コストパフォーマンス重視の消費者行動を受け、デフレ脱却ムードの業種は限定的。						
	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		-		[地域要因]		国道沿い、背後のスーパー周辺で中小店舗の立地が継続しており、商業集積が向上している。						
	②変動率		年間	-3.3%	半年間	%	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（平成 27 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, 前田不動産鑑定. Row 1: 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

Table with 4 columns: 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

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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.