

鑑定評価書（令和2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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 大野（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,000 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) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和2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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 大野（県） and 岐阜第3.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (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.

鑑定評価書（令和2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	31,900,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月16日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月23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	1.5 m 国道		
	④地域的要因の将来予測	ネット通販拡大、大型商業施設への顧客集中で中小路面店の営業域は狭まり、商業地域としての店舗集積・外延的発展は停滞すると予測する。地価は新型コロナ収束後も下落が続くと予測する。			交通施設	揖斐駅 東方 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	基準価格	34,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,100 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・池田町の全域及び揖斐川町南東部を中核エリアとして、神戸町北部、本巣市南部、北方町北部に及び圏域と判定する。典型的な商業用途は小売・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く、自動車出入りが容易な立地条件が重視される。緩やかな需給関係の長期化に伴って続く地価・地代の下押し圧力は新型コロナで一層強まっている。										
(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、商圏の類似性が高い地域から4事例を採用し、事業者目線の試算で実践的な価格が求められたと判断する。収益還元法については、旧来地主の供給物件が多い賃貸市場には土地の元本コスト、不動産特有のリスクに寛容な特性が常態化していることに留意を要する。したがって、鑑定評価額は基準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示との共通地点であることから半年間変動率の検討も踏まえたうえ、上記のとおりに決定した。										
(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で町南部のICが昨年12月に開通。ランプ接続の県道沿いで商業動意もみられるが、新型コロナ打撃が大きい。							
	前年標準価格 36,100 円/㎡	[地域要因] 新型コロナでもスーパー、ドラッグストアは巣ごもり消費で健在だが、外食産業への影響は深刻。感染収束に向かうも収益回復は不透明。									
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	35,600 円/㎡										
②変動率	年間	-5.3%	半年間	-3.9%							