

鑑定評価書（令和3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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 神戸 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,600 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) comparison of prices.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所	
神戸（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美	印

鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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			
	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		準工 (60,200) (その他)			
(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		
	④地域的要因の将来予測	地域要因に特段の変動のない路線商業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。背後人口の減少等を背景に、地価については今後も下落傾向にて推移すると予測する。			交通施設	広神戸 1.3km	法令規制	準工 (60,200)			
(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	41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,600 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	同一需給圏は神戸町全域及び周辺市町の商業地域である。主たる需要者は圏内の個人事業者、大手資本の法人等である。背後人口の減少や周辺市の大型商業施設への顧客流出、ネット通販の普及等の要因も加わり、収益性と地価のバランスの観点から、投資採算性が相対的に低く、地価の下落が続いている。また新型コロナウイルスの影響による先行きの不透明感も残る。当町において商業地の取引は少なく、地積等の個別性も大きいことから需要の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益性を無視することはできないが、当地域の賃貸建物は中古のものも多く、賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。当地域では市場性を反映した地価形成がされており、比準価格に優位性が認められる。比準に際しては路線商業地の事例を複数採用し、実証性の高い価格が得られた。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格にも留意し、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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	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
	標準地番号 岐阜大野 5-1	[96.5] 100	100 [100]	100 [82.8]	[100] 100	39,900					
(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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響により、いわゆる巣ごもり需要は堅調な一方、飲食店舗等への打撃は大きく、業種によって景況にばらつきが見られる。							
	前年標準価格 41,100 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。							
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/㎡									
②変動率		年間	-2.9%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所	
神戸（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美	印

鑑定評価額	422,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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 130 m、西 30 m、南 200 m、北 0 m			②標準的使用	中規模工場地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行 約 170.0 m、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	6.5 m町道								
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナの影響により今後の動向については不透明感が残るものの、道路等インフラ整備が進んでおり、生産活動は持ち直しが見られることから、地価は当面、横ばいにて推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地 -5.0 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	21,600 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	同一需給圏は県内全域の工場地で、特に西濃地区における中～大規模の工場地との牽連性が高い。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。新型コロナの影響に不透明感が残るが、生産活動は持ち直しており、工場の国内回帰等の要因も加わって、西濃地区全域的にICへのアクセスが良好な工場地は需要に底堅さが見られる。神戸町内では工場団地の建設が予定されている。地積等の個別性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送った。また、原価法や開発法についても非適用とした。比準価格のみを得たが、比準に際しては代替性の規範性の優れる事例を複数採用できており、説得力の高い価格が得られた。以上を踏まえ、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、全域的な工場地地価の動向等も勘案し、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	大垣 9-2	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [106.6]	⑤個別的要因の比較	[96.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,600	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.2 交通 -4.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	23,600 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	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) 対年前標準価格等の検討	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 21,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナの影響に不透明感が残るものの、生産活動には持ち直しが見られる。道路等インフラ整備が進捗している。												
	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		<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] 令和元年12月に、大野神戸ICが供用開始された。												
	②変動率		年間	0.0%		半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										