

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	広神戸 800m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 0m			②標準の使用	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)								
(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	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いる。やや供給過多の感はあるものの概ね需給は安定的となっている。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。一方基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。よって基準価格を採用し、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) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	神戸 - 3	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [113.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,200	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 -3.1 交通 +2.2 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,800 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	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [79.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,000	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 -2.2 交通 -1.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	25,600 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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割の水準を続けている。土地取引件数は前年比でやや増加傾向となっている。											
	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		<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] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間	0.0%	半年間	%												

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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					
(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		
	⑤地域要因の将来予測	当町中心市街地へと続く主要路線沿いの路線商業地域であるが繁華性は低い。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	38,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,100 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	同一需給圏は当町及び周辺市町における路線商業地域を中心に、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その他、圏外の法人等も含む。当町中心市街地に続く主要路線沿いで車両等の往来も比較的多いが、新規出店等の動きはなく、商業性の低い状況が続いている。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	当該地域は自用の店舗や店舗兼住宅が中心である。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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 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	[99.7] 100	100 [100]	100 [82.8]	[100] 100	38,800					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[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割の水準を続けている。土地取引件数は前年比でやや増加傾向となっている。						
	前年標準価格 39,000 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											
②変動率		年間	-2.1%	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	427,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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	工業 (60,200) (その他) (70,200)								
	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 450m										
(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	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	6.5m町道	交通施設	広神戸駅南西 450m	法令規制	工業 (60,200)								
(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	基準価格	21,900 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企業で圏域の内外は問わない。県内における工場立地動向はここ数年高水準で推移しており、既存工場の増床等も見受けられる。供給リスクや原油高等による影響も懸念されるものの、周辺では高速道路網の延伸計画を見込んだ動きもあり需給は概ね安定的に推移している。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社工場が中心であり、大規模工場に係る賃貸借はなく収益建物の想定は現実的ではないため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地事例を複数採用しており実証的である。また需要者は実際に生じた取引事例を検討の上、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	[100.7] / 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/㎡)	21,900	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
	②公示価格	26,800 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		■継続 □新規		前年標準価格		21,700 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 2022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。						
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	+0.9%	半年間	%												