

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） - 1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	7,010,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 11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	揖斐郡大野町大字上秋字野田939番4外				②地積 (㎡)	233	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) (70,360)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 80 m、北 70 m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形															
	④地域的特性	特記事項	中規模住宅団地	街路	基準方位北、6 m町道	交通施設	揖斐駅 東 9.4km	法令規制	対象基準地と同じ								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 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、大野町及び揖斐川町、池田町の隣接地域と判定する。住宅需要の典型は、30代、40代の戸建需要であり、供給主力のミニ分譲をはじめ、土地・建物一体の取引が主流である。中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築戸建が1800万～2300万円である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、典型需要に基づく町内の4事例により試算し、市場実態に即した価格が求められた。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパートは用地取得を経ない旧来地主の経営が多く、賃料に土地元本のコスト、リスクが反映されにくい市場構造がある。したがって、鑑定評価額は、地価公示の標準地からの規準、指定基準地とのバランス検討を踏まえ、比準価格をもって決定した。																
(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 - 1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [96.2]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,000	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 -5.0 交通 +1.3 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	池田（県） - 2	②時点修正	[97.8] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [107.5]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	30,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.5 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,800 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 住宅地供給主力のミニ開発は消費税前の駆け込み需要を経て沈静化。増税第2弾に向けた動意は今のところ乏しい。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 新規住宅の市場は当該近隣地域を含む町北部が中心だったが、中部、南部での物色が増えている。											
	②変動率	年間	-2.9%	半年間	%	[個別的要因] 南向き、東向き画地の標準性が高まっている。											

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） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子 印
鑑定評価額	6,860,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 13 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	掛斐郡大野町大字相羽字六丁目 1 4 9 3 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)								
	⑤地域要因の将来予測	旧来住宅、農地が多い中、農地転用による新規の一般住宅も見られる地域であり、徐々に住宅地が増加していくものと予測される。															
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 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通勤する一次取得者である。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、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) 公示価格とした	① 代表標準地	岐阜大野 -1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [105.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,000	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 -1.6 交通 -0.5 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	池田（県） - 2	②時点修正	[97.8] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [119.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,900	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.6 交通 +3.7 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,800 円/㎡															
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 価格帯を抑えたミニ開発による住宅地取引は多いが、人口微減、建築費高騰の影響等により土地価格はやや下落傾向にある。 [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。											
	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/㎡		年間 %	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分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 11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 8 2 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	低層店舗住宅併用地											
	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	特記事項	特にない	街路	1 1.5 m 国道	交通施設	揖斐駅 東 5.8 km	法令規制	対象基準地と同じ								
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	22,300 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、池田町東部を中核圏域として、神戸町北部、本巣市南部、北方町中北部に及ぶと判定する。大型店舗への顧客集中、ネット購入の普及により、路線商業地の需給悪化は加速しており、業種も小売・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であり、国道、県道沿いは借地が多い。																
(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、3事例の採用で各種補修正率も目立つが、代替関係の確認と競争力の優劣に留意した要因比較により、現下の市場価値を示す価格が求められたと判断する。収益還元法は店舗兼共同住宅を想定して試算したが、地域の実情から各種の不確実性、不透明性には特段の留意を要する。以上により、鑑定評価額は、比準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示地からの規準、指定基準地との秤量的検討も踏まえ、上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜大野 5-1	②時点修正	[98.2] / 100	③標準化補正	100 / [95.0]	④地域要因の比較	100 / [90.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,400	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 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	37,100 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	神戸（県） 5-1	②時点修正	[97.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [113.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	42,800	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 +20.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	50,200 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,200 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 食品小売り、飲食店等が中核の商圏であり、消費増税に伴う収益への影響は軽微であるが、業者間では価格競争再燃の懸念も。											
	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] 施設立地密度を伴って商業地域としての厚みを増しているが、店舗間の収益格差が広がりつつある。											
	②変動率	年間	-3.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	加藤不動産鑑定事務所
大野（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修 印
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

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	揖斐郡大野町大字小衣斐字折口312番1外				②地積 (㎡)	20,606	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) (80,400)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 250 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	大工場地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5m町道	交通施設	広神戸駅 北東 5.9km	法令規制	(都) (70,400)								
(3) 最有効使用の判定	大工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 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	同一需給圏の範囲は、西濃地域及び岐阜地区（岐阜市及び周辺市町）の工業地域の全域である。需要者の属性は、同一需給圏内外の法人或いは個人事業者である。市場の需給動向としては、消費増税前の駆け込み需要が後押しして県内の中小企業の景況感改善したが、今後の景況動向が焦点となる。東海環状自動車道・西回りルートの工事進捗が当面の関心事で養老 JCT～養老 IC間の 2017年度に開通見通しが発表されているが、今のところ目立った影響はない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地は農地が広がる中に工場が点在する地域で、単発型の工場で工場等が連担する工業団地ではない。従って、適切な工業地の造成事例は入手困難で、また貸倉庫等の賃貸事例も同様である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準にして、類似性が高い安八町の標準地との検討を踏まえ、当該地域の工業地の需給動向を勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	安八 9-1	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [121.4]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,600	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 -0.5 交通 +3.2 環境 +2.0 行政 -5.0 その他 +22.0
	公示価格	20,600 円/㎡															
(9) 指定基準地	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	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/㎡															
(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 前年標準価格 16,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要で3月までの景況感は改善したが、その後反動により、このところ弱い動きも見られる。 [地域要因] 居住環境に影響を与える工場が少ないため、周辺では農地転用による住宅地域化が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		② 変動率													
	年間	-1.2%	半年間	%													