

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） - 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	6,310,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 40m、北 0m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、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	比準価格	33,900 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	同一需給圏は町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。周囲には農地転用をはじめとする新規分譲が時折見られる。駅に近く、利便性に優れた地域であり、一定の需要がある。当地域の近隣に土地開発公社による宅地開発が行われ、住宅地分譲がなされているが、好調な売れ行きとなっている。当地域における需要の中心価格帯は土地で700万円前後、土地建物で2000万円前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域においては収益物件の想定は現実的でなく、収益還元法の適用を断念した。また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては規範性に優れる事例を多数採用できたことから、実証性の特に高い価格が得られた。よって、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、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 ■標準地	標準地番号	岐阜池田 - 1	②時点修正	[98.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [85.2]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,900	⑦内訳	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 -4.6 交通 +0.4 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,300 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	[96.9] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [83.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,900	⑦内訳	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 -0.9 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,200 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			前年標準価格	34,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況										
	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	-		[一般的要因] 人口は5年スパンで見ると微増傾向にある。高齢化率は県平均を若干上回るが、前年よりわずかに緩和している。 [地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	-1.2%	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） - 2	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	4,300,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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	安八郡神戸町大字北一色字峰之井 1 0 9 1 番 2 2				②地積 (㎡)	177	⑨法令上の規制等	「調区」(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											
	1:1.5	住宅 W 2	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m町道	水道 下水	北神戸 750m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 11.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 180 ㎡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、6 m 町道	交通施設	北神戸駅 北西 750m	法令規制	「調区」(60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域であり、地域要因に変動は見られず、今後も同様に推移すると予測する。地価はやや弱含みで推移すると予測する。															
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 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	同一需給圏は神戸町内及び周辺市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町に居住、勤務する個人である。対象基準地の属する住宅地域はほぼ熟成されており、中古建物を取り壊し、更地として売りに出される物件が散見される程度であるが、当地域の近隣に土地開発会社による宅地開発が行われて、分譲が開始され、好調な売れ行きを見せている。当地域の中心価格帯は更地で500万円前後、建物付きは中古建物の場合がほとんどである。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では収益還元法の適用を断念し、また、原価法も不適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては対象基準地と同じ住宅団地内の事例を採用でき、実証性の高い価格が得られた。さらに規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、その精度も高い。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も留意して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 - 7	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [106.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,200	⑦内訳	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 -3.5 交通 -1.3 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,000 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 24,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 人口は5年スパンで見ると微増傾向にある。高齢化率は県平均を若干上回るが、前年よりわずかに緩和している。							
	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] 地域要因の変動は特に見受けられない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-0.8%	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） 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	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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					
	1:2	店舗兼住宅 S3	小売店と工場が混在する路線商業地域	東10m町道	水道 下水	広神戸 1.3km					
(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	交通施設	広神戸駅 南東 1.3km	法令規制	準工 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域であり、繁華性に大きな衰退はなく、現状のまま推移すると予測する。地価については、やや弱含みで推移すると予測する。									
(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	比準価格	45,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,400 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及び周辺市町の路線商業地域または普通商業地域である。主たる需要者は圏内の個人事業者等だが、大手資本の法人も見られる。顧客が周辺市の大型商業施設へ流出する傾向にはあるが、当地域の商圈はもともと限定的で、地元の顧客の需要はある程度見込まれるため、繁華性の大きな衰退はない。なお地積等の個性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難であるが、土地のみで2000万程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格及び収益価格を得た。商業地の評価において収益価格は重視されるべき価格であるが、当地域において賃貸建物は中古のものが多く、賃貸市場は未成熟で、その説得力は比準価格に劣後する。比準に際しては対象基準地と代替性の高い事例を複数採用でき、実証性の特に高い価格が得られた。よって、比準価格を標準に、収益価格を参酌し、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決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.5 交通 +6.8 環境 -30.0 行政 +8.0 その他 0.0
	神戸 5-1		[99.0] 100	100 [104.0]	100 [86.0]	[100] 100	44,500				
(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	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 +3.0 交通 +0.7 環境 -21.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	大野（県） 5-1		[96.6] 100	100 [100]	100 [84.4]	[100] 100	44,200				
(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 45,700 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は5年スパンで見ると微増傾向にある。高齢化率は県平均を若干上回るが、前年よりわずかに緩和している。				
	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]		地域要因の変動は特に見受けられない。				
	②変動率		年間	-2.2%	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	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	425,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30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)	
	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	(その他) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 30m、南 200m、北 0m				②標準の使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0m、奥行 約 170.0m、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(70,200)	
(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	比準価格	21,800 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中～大規模工場地である。特に西濃圏域における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。インフラ整備も進捗していることから、工場地への需要は今後も堅調に推移すると思われる。需要の中心価格帯は、規模や立地等によりばらつきが見られるため、これを把握するのは困難である。									
(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、比準に際しては規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差を付けており、精度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	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	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 -2.5 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	大垣 9-2	[100] 100	100 [98.0]	100 [106.6]	[96.0] 100	21,800				
(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	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] 製造業全般では緩やかな持ち直しの動きがあり、雇用は着実な改善が見られる。						
	前年標準価格 21,800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 0.0%	半年間 %							