

鑑定評価書（平成 29 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 (6,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,800 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 rows and columns. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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の検討.

鑑定評価書（平成 29 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, 6,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 9 columns: (1) 基準地, (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

Table (8) 公示価格: 公示標準地, 公示価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格

Table (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, 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率

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	36,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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) (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			
	1.2:1	店舗 S 1	中小規模の小売店舗が多い路線商業地域	南11.5m国道	水道	揖斐 5.8km			
(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	11.5m国道	交通施設	揖斐駅 東 5.8km	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	比準価格	39,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	17,300 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、揖斐川町南東部、池田町東部を中核として、周辺の神戸町北部、本巣市南部、北方町北部に及ぶ広範な圏域と判定する。典型的な需要は小売・飲食、日用サービスの低層店舗である。ロードサイドを中心にドラッグストアの参入が相次ぎ、食品スーパーなどと業態横断的な競争・競合が激化している。初期投資の規模、土地利用の権利形態はまちまち。路線沿いは借地が多く、地代交渉の不調で退店する事例も散見される。								
(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、町内及び隣接市町の商業地域から 4 事例を採用し、商圈実態に即した価格が求められた。収益還元法に関しては、商圈内店舗の大半が自己使用であり、地主の物件が多い賃貸市場には元本コスト、資産リスクが反映されにくいことに留意を要する。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、当該基準地は地価公示の代表標準地でもあることから半年間変動率の検討も踏まえたうえ、上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての価格	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 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
	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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 町南部の幹線沿いで東海環状自動車道の供用開始を見据えた施設整備が進み、町北部の幹線との代替競争関係が緊密になりつつある。					
	前年標準価格 39,900 円/㎡			[地域要因] 小売で各業態の有力店舗が集まり、繁華性では揖斐郡内でトップの地位を固めつつある。					
	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			[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	39,300 円/㎡							
	②変動率	年間	-3.3%	半年間	-1.8%				

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） 9-1	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	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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 20 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 3 1 2 番 1 外				②地積 (㎡)	20,606 ()	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (80,400)		
	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					
	1:2	工場	大規模工場のほかに営業所等も見られる工業地域	東7.5m町道、背面道	水道	広神戸 5.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	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	揖斐駅 北東 5.9km	法令規制	(都) (70,400)		
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道・西回りの部分供用が視野に入り、工業地域としての競争力も高まりつつある。地価も長期の下落に一旦歯止めがかかり、横ばい傾向になると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏は、西濃地域から関市・各務原市に及ぶ県南部の広範な圏域と判定する。域内工業の主力は製造業で輸送用機器、電子分野の部品メーカーが牽引するが、食品、物流など業種の多様化も進んでいる。愛知県内企業との関係が深く、立地は交通インフラが重視されるが、補助金・税の減免など行政の助成も選別材料となる。										
(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、大野町及び隣接市町から 4 事例を得て試算した。査定価格間の開差は広がったが、周辺宅地の地価水準、企業グループの系列配置を含めた要因比較で用地取得コスト、経営効率も考慮した実践的な価格が求められたと判断する。原価法、収益還元法は非適用としたが、費用面、収益面からのアプローチを含む取引事例比較法の試算結果に十分な説得力を認め、地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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 -2.2 交通 -0.1 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	岐阜大野 9-1	[100] 100	100 [105.0]	100 [119.2]	[101.0] 100	16,500					
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③変動状況							
	前年標準価格	16,600 円/㎡		[一般的要因] 東海環状自動車道の関連で町北部で急進展した工場団地の造成事業は順調。IC近くでは企業誘致に資すべく都市計画の見直しを検討中。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[地域要因] 工場跡地を倉庫目的で買い受ける事例が認められ、需要サイドで業種・用途の多様化がみられる。							
標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%							