

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
池田（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印
鑑定評価額	5,200,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	揖斐郡池田町下東野字西屋敷172番2				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	(都) (70,400) (その他) (70,288)		
	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 130 m、西 90 m、南 140 m、北 30 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 20.0 m、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、4.8 m町道	交通施設	北池野駅 東方 800m	法令規制	(都) (70,288)		
(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	台形方位 0.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	27,500 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、池田町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、池田町や周辺市町に地縁性を有する個人である。当地域は、町中心部に近い利便性が比較的良好な住宅地域であり、戸建住宅用地の販売も見られるが、最近は大垣市内の分譲住宅等に需要を奪われており、需給関係は弱含みの推移となっている。土地価格は500～700万円程度、新築戸建分譲は2000万円台前半が需要の中心になっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 -2.5 交通 +1.1 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜池田 - 1	公示価格 28,500 円/㎡	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 102.5 ]	[ 100 ] 100	27,400				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 28,300 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 池田町の総人口は減少傾向にあるが、生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を続けている。住宅地需要は依然として弱い。				
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 住宅地域として熟成度を増しつつあるが、地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	-2.8 %	半年間	%							

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
池田（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印
鑑定評価額	6,630,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	揖斐郡池田町田畑字宮屋敷747番5				②地積 (㎡)	231	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		(都) (70,400) (その他) (70,360)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡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、6 m 町道	交通施設	池野駅 南西方 1.7km	法令規制	(都) (70,360)									
(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	28,700 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、池田町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、池田町や周辺市町に地縁性を有する個人である。当地域は、住宅地域として緩やかに熟成度を増してきてはいるが、近隣地域やその周辺地域では農地が多く残っており、需給関係は弱含みで推移している。土地価格は500～700万円程度、新築戸建分譲は2000万円前半が需要の中心になっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、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	岐阜池田 - 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 / [ 98.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,600	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 +3.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②標準地																	
(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	[ 97.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 95.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	28,700	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 -2.6 交通 +2.3 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②前年指定基準地の価格	28,300 円/㎡																
(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	■継続 □新規		前年標準価格	29,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 池田町の総人口は減少傾向にあるが、生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を続けている。住宅地需要は依然として弱い。										
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因] 農地も多く残る住宅地域であり、地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-2.7 %	半年間	%														

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
池田（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印
鑑定評価額	49,300,000 円		1㎡当たりの価格	35,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	揖斐郡池田町八幡字中野1583番1外				②地積 (㎡)	1,384	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10m国道	交通施設	池野駅 南西方 650m	法令規制	(都) (70,400)									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 -2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	19,600 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、池田町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、国道沿いであるが、店舗の連たんの度合いは低く、商業地域としての繁華性の程度が低いことから、需給関係は弱含みで推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、店舗需要の低迷により、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格はやや低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	岐阜大野 5-1	② 時点修正	[ 98.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 99.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 98.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	35,400	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 -4.8 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	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
(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	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	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	36,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるものの、地域経済は依然として厳しい状況にあって、地価は弱含みで推移している。										
	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]	店舗の集積度等に目立った変化は認められない。									
② 変動率	年間	-3.3 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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
池田（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一 印
鑑定評価額	709,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	揖斐郡池田町白鳥字高野67番4外				②地積 (㎡)	46,354	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	美濃本郷 2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 250 m			②標準の使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 40,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m町道	交通施設	美濃本郷駅 東方 2km	法令規制	(都) (70,400)		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+1.0	台形	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,300 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、池田町及びその周辺市町を中心とする、岐阜県内の工業地域である。需要者の中心は、県内の製造業者等の、同一需給圏内に拠点を持つ法人企業である。当地域は、高速道路等からは相対的には距離があるものの、高速交通網の整備とともに工業地需要は高まりつつある状況にあり、需給関係は比較的堅調に推移している。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、工業地域であり、市場参加者の特性から同一需給圏は広域的に捉えられるが、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.3 交通 -0.1 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜大野 9-1	[ 100.3 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 130.0 ]	[ 101.0 ] 100	15,300					
(9) 指定からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 地域経済は依然として厳しい状況にあるが、高速交通網の整備とともに、町内の工業地への需要の高まりが期待されている。						
	前年標準価格 15,200 円/㎡	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]	砂畑地区において、製造業の工場が進出予定であり、造成等が行われている。					
②変動率	年間 +0.7 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					