

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	6,140,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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																		
	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住居 (60,200) (その他)																		
(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 北方 800m	法令規制	1住居 (60,200)												
	⑤地域要因の将来予測	神戸町中心部の辺縁に位置する住宅地域であり、今後も住宅が漸増すると予測する。地価については下落傾向にて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	33,000 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。当地域の近隣に土地開発公社による宅地開発も行われた。当地域は神戸町中心部の辺縁に位置し、県道53号へのアクセスも良好で利便性に優れ、一定の需要が見られる。当地域における需要の中心価格帯は更地で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	当地域の賃貸市場は未成熟で収益建物の建築想定は現実的でなく、収益還元法の適用は断念した。原価法の適用も見送り、比準価格のみを得た。比準価格は市場性を反映しており、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が特に優れる事例を収集でき、説得力の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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	神戸 - 3	②時点修正	[ 99.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 113.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,800	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					
	公示価格	38,500 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	[ 97.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 81.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,700	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 -2.2	交通 -0.7	環境 -16.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	27,500 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 33,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 神戸町の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。新型コロナの影響で先行きに不透明感がある。																			
	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		<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	-1.8%	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	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	41,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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							
	④地域的要因の将来予測	地域要因に特段の変動のない路線商業地域であるが、背後人口の減少を背景に、商圏は飽和状態にある。地価については、新型コロナの影響もあり、下落傾向にて推移すると予測する。			交通施設	広神戸駅 南東方 1.3km	法令規制	準工 (60,200)								
(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	基準価格	41,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	13,000 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全域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であるが、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あり、また、背後人口の減少を背景に商圏は飽和状態である。周辺市町の路線商業地と比べて地価が割高で投資採算性が相対的に低く、さらに新型コロナの影響を受けて地価は下落している。地積等の個別性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益性を無視する事はできないが、当地域の賃貸建物は中古のものも多く、賃料が抑えられ、収益価格は低位であった。当地域では市場性を反映した地価形成がされており、比準価格に優位性が認められる。比準に際しては路線商業地の事例を複数採用し、実証性の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	岐阜大野 5-1	②時点修正	[ 96.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 83.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,800	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 +2.8 交通 0.0 環境 -21.0 行政 +3.3 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	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
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格	43,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新型コロナの影響で緊急事態宣言中は休業、業務縮小、営業時間短縮を余儀なくされた店舗が多かった。現在は客足が戻りつつある。							
	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		標準地番号	-			[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	-4.4%	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2年地価調査）

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	422,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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 130m、西 30m、南 200m、北 0m			②標準的使用	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 南西方 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	基準価格	21,600 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	同一需給圏は県内全域の工場地で、特に西濃圏域における中～大規模の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。新型コロナの影響により生産活動が減少しているが業種によるばらつきがあり、また工場国内回帰の動きも見られ、今後の需要や土地価格の動向は不透明である。大野神戸ICが供用開始され、町内で工場団地の建設が予定されている。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。																	
(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、全域的な工場地価格の動向等も勘案し、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	大垣 9-2	②時点修正	[ 99.1 ] 100	③標準化補正	100 [ 98.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 106.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 96.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,600	⑦内訳	標準化補正	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 -4.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	23,700 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	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) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナにより、個人消費、生産活動が急速に減少しており、雇用情勢にも影響を与えている。													
	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				[地域要因] 令和元年12月に、大野神戸ICが供用開始された。													
②変動率			年間 -0.9%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													