

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>当該地域において土地の取得を前提に賃貸用建物を建設する場合は少なく、収益性を重視した需要者はほとんど見られないため収益還元法は非適用とした。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は居住性を重視した自用目的の取引が中核的となっている。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、鑑定評価額を上記の通り決定した。</p>
-----------------------------	--

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 かの検討	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 変動状況	[一般的要因] 当町の人口減少・高齢化率は県全体をやや上回る。土地取引件数はやや減少傾向にある。
		前年標準価格 32,500 円/㎡					[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。
		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	%	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自用の店舗や店舗兼住宅が中心である。収益価格は賃貸市場が未成熟であることを反映し低目に試算されたが対象基準地における一定の収益性を表しており理論的である。一方比準価格は周辺混在地域からも収集し試算したが市場の実勢を表しており説得力が高い。よって本件は比準価格を標準に収益価格を比較考量し、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 37,300 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当町の人口減少・高齢化率は県全体をやや上回る。土地取引件数はやや減少傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表基準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-0.3 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
神戸（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	435,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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3 6 9番8外					②地積(㎡)	19,515	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		工業(60,200)		
	不整形1:2	工場	工場が主体で店舗、一般住宅等が介在する工業地域	北6.5m町道、三方路	水道下水	広神戸450m		(その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 30 m、南 200 m、北 0 m			②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行 約 170.0 m、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(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当町の既成市街地内に位置する工業地域であり、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。工場地需要の増加に伴い地価水準は概ね安定的に推移すると予測する。								
(3)最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 三方路		-5.0 +3.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,300 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	同一需給圏は西濃圏を中心とした内陸型工業地域を中心とする。主たる需要者は資本力を有する企業で圏域の内外は問わない。東海環状自動車道を始めた利便性の向上に伴い、県内における工場立地動向はここ数年高水準で推移している。その中で対象基準地は既成市街地内に位置する大規模画地で、一定の希少性が認められる。なお市場の中心となる価格帯の把握は、規模の大小により取引状況が異なるため困難な状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自社工場が中心であり、大規模工場に係る賃貸借はなく収益建物の想定は現実的ではないため収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は周辺の工場地事例を複数採用しており実証的である。また需要者は実際に生じた取引事例を検討の上、意思決定を行うと史料される。以上より市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	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	地域 0.0	街路 +8.0
	標準地番号							交通 0.0	交通 +0.8	
	公示価格	[102.6] 100	100 [103.0]	100 [122.6]	[97.9] 100	22,900		環境 0.0	環境 +12.0	
	28,800 円/㎡							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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	地域	街路
								交通	交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			環境	環境	
								画地	行政	その他
(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			③価格形成要因の状況	[一般的要因] 2024年の県内工場立地件数全国3位、立地面積は全国6位と前年を上回り、高水準で推移している。					
	前年標準価格 22,000 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				[地域要因] 東海環状道開通箇所が増え、利便性が向上しつつある。					
	標準地番号 <u> </u> 公示価格 <u> </u> 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.4%	半年間 <u> </u> %							