

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
大野（県）-1 宅地-1

基準地番号	大野（県）-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	前田和彦	印	
鑑定評価額		7,220,000円			1m ² 当たりの価格		31,000円/m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	円/m ² 1.1倍	
(2)実地調査日	平成25年6月20日		(5)価格の種類		正常価格			倍率種別		
(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	揖斐郡大野町大字上秋字野田939番4外					②地積(m ²)	233()	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)			
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（豊木団地）	南6m町道	水道	揖斐9.4km	(その他)(70,360)			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南80m、北70m					②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約16.0m、規模240m ² 程度、形状ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記	中規模住宅団地	街 基準方位北、6m町道	交通 揖斐駅9.4km	法令 対象基準地と同じ				
	⑤地域要因の将来予測	農地転用のミニ開発が継続し、昭和期の住宅団地には需要が向かいにくい。税制絡みの需給改善は一定にとどまり、地価底打ちには至らないと予測する。								
(3)最有效地の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位		
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	31,000円/m ²				+5.0		
		収益還元法	収益価格	/円/m ²						
		原価法	積算価格	/円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6)市場の特性		同一需給圏は、大野町全域に揖斐川町及び池田町の隣接地域を加えた圏域と判定する。住宅需要の典型は、30代～40代の戸建需要であり、土地・建物一体の取引が主流である。中心価格帯は、土地が500万～800万円、新築戸建が1800万～2300万円である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、価格牽連性の強い町内の4事例により試算し、市場実態に即した説得力のある価格が求められた。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパートは用地取得を経ない旧来地主の経営が大半を占め、賃貸市場には土地原本のコスト、リスクが反映されにくい構造がある。したがって、鑑定評価額は、指定基準地との価格検討を踏まえたうえ、比準価格をもって決定した。								
(8)公示標準価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 池田-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 32,800円/m ²	[97.0 100]	[100 101.0]	[100 106.5 100]	[105.0 106.5 100]	31,100				
(10)対年の標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 32,000円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		町の人口は微減、世帯数は微増。ミニ開発は単発的であり、地域格差を増幅するような偏向はない。					
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		昭和期の団地では中古住宅の売りが始めているが、若年層への訴求力は乏しく、空家が増えつつある。					
	②変動率 年間 -3.1% 半年間 %		[個別的原因]		郊外住宅地は南・東向き画地の標準性が高まっている。					

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
大野（県） -2 宅地-1

基準地番号	大野（県） -2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 前田和彦	印		
鑑定評価額		12,900,000 円			1 m ² 当たりの価格		24,000 円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 価格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日	(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年6月20日		(5) 価格の種類		正常価格		1.1倍	倍率種別		
(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	揖斐郡大野町大字野字南屋敷1246番外					②地積(m ²)	536 ()	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)			
	1.5:1	住宅W2	農家住宅が建ち並ぶ中に店舗も見られる住宅地域	東5m町道、南側道	水道	揖斐7.7km	(その他)(80,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南70m、北70m					②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約30.0m、規模600 m ² 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北、5m町道	交通	揖斐駅7.7km	法令	対象基準地と同じ規制	
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅、旧来住宅が目立つ住宅地域であり、出超の社会的人口動態が定着している。地価下落の長期化は不可避と予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位角地	0.0	+2.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格 24,000 円/m ²							
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²							
		原価法	積算価格 / 円/m ²							
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²							
(6) 市場の特性		同一需給圏は、大野町及び揖斐川町南東部、池田町東部と判定する。典型的需要は、30~40代個人の戸建需要であり、供給は農地転用によるミニ開発が中心である。新築建売は、1800万~2300万円の価格帯に大半が収束する。土地は集落地域等で規模が大ぶりとなる傾向があるが、全般的には400万~700万円の取引が多い。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、町内から地域特性の類似性に留意して4事例を採用し、地域実態に即した試算に努めた。当該地域で標準的規模の土地需要は戸建取得の個人が主体である。収益還元法は非適用となつたが、アパートは旧来地主の経営が多く、賃貸市場には土地元本のコスト、リスクが反映されにくい。したがつて、指定基準地との検討を踏まえたうえ、鑑定評価額は比準価格をもつて決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	標準地番号 -									
公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 池田 -2	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,800 円/m ²	[97.0 100]	[100 101.0]	[100 132.8 100]	[102.0 100]	24,200		交通 0.0	交通 0.0	
								環境 0.0	環境 0.0	
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 町の人口は微減、世帯数は微増。カップル・単身者向けアパートは堅調だが、戸建は停滞気味で、消費税絡みの駆け込みも目立たない。			(3) 価格形成要因の変動状況	[地域要因] 旧家の建替がみられる程度であり、集落地域の特性を伴って静的に推移している。 [個別的原因] 特にない。	街路 0.0	街路 0.0		
	前年標準価格 24,800 円/m ²						交通 0.0	交通 0.0		
	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						環境 0.0	環境 0.0		
	標準地番号 -						画地 +1.0	画地 +1.0		
	公示価格 円/m ²						行政 0.0	行政 0.0		
② 変動率	年間 -3.2 %	半年間 %		その他 0.0	その他 0.0					

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
大野（県）5-1 宅地-1

基準地番号	大野（県）5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	前田和彦	印	
鑑定評価額		41,200,000円			1m ² 当たりの価格		44,200円/m ²			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	円/m ² 1.1倍	
(2)実地調査日	平成25年6月20日		(5)価格の種類		正常価格			倍率種別		
(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82番1外					②地積(m ²)	932()	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)			
	1.2:1	店舗S1	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	(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西100m、南30m、北30m					②標準的使用	低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等	間口約36.0m、奥行約28.0m、規模1,000m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街	11.5m国道	交通	揖斐駅5.8km	法令	対象基準地と同じ	
	事項		路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域で、中核店舗は中堅スーパーから飲食・小売のチェーン店に広がりつつある。商業集積は高まっているが、地価動向に直結しない面があり、地価は下落が続くと予測する。								
(3)最有效使用の判定		低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格		45,500円/m ²					
		収益還元法	収益価格		23,000円/m ²					
		原価法	積算価格		/円/m ²					
		開発法	開発法による価格		/円/m ²					
(6)市場の特性		同一需給圏は、大野町全域、揖斐川町南東部、池田町東部を中核圏域として、神戸町北部、本巣市南部、北方町中北部に及ぶと判定する。路線商業地の典型需要は、小売・飲食・日用サービスの店舗であるが、圏内商業地の需給は総じて緩慢である。出店の規模、費用、権利形態等はまちまちであり、国道、県道沿いのチェーン店は借地が多い。								
(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3事例の採用にとどまったが、商業地取引の停滞が長期化する中で、市場実態に即した価格の試算に努めた。当該地域の商業建物は、所有に基づく自己営業が主流である。賃貸用店舗等は旧来地主の経営が多く、用地取得段階から賃貸事業を手がける業者は皆無に近い。したがって、鑑定評価額は、比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえ、上記のとおりに決定した。								
(8)公示標準価格とした	①□代表標準地□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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 神戸5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 51,400円/m ²	[97.7]	[100]	[100]	[100]	44,100				
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 45,800円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	北部の国道沿い、県道沿いは新規参入が継続し、商圏も広がっている。南部の岐阜関ケ原線沿いは道路拡幅によって商機は増している。						
の前	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]	国道沿いに地元資本がセレモニーホールを計画。店舗集積の向上は続くが、地価下落に歯止めをかけるような連鎖性は乏しい。						
	公示価格 円/m ²		[個別の要因]	特にない。						
	②変動率 年間-3.5% 半年間%									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
大野（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	大野(県)	9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	前田和彦	印		
鑑定評価額			346,000,000円			1m ² 当たりの価格			16,800円/m ²			
1 基本的事項												
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率		円/m ²		
(2)実地調査日	平成25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312番1外					②地積(m ²)	20,606()	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)			
	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県道、背面道	水道	広神戸5.9km			(その他)(80,400)			
(2)近隣地域	①範囲	東80m、西250m、南50m、北50m					②標準的使用	大工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約100.0m、奥行約200.0m、規模20,000m ² 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県道 119.4m	交通 施設	広神戸駅 5.9km	法令 規制	対象基準地と同じ			
⑤地域要因の将来予測	工場地の全体市況に連れて地価は下落しているが、東海環状自動車道・西回りの事業工程が具体化され、インフラ面のボテンシャルは明確になった。今後の地価は個別的な立地計画から大きな影響を受けると予測する。											
(3)最有效地の判定	大工場地					(4)対象基準地の個別的要因		二方路			+1.0	
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格			16,800円/m ²							
	収益還元法	収益価格			/円/m ²							
	原価法	積算価格			/円/m ²							
	開発法	開発法による価格			/円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は西濃地域及び岐阜地区(岐阜市及び周辺市町)と判定する。工業品の生産は、一般的要因、大企業・中堅企業クラスの個別事情に左右されがちで、圏内でも親会社の業績によって明暗が分かれている。東海環状自動車道・西回りルートの工事進捗が当面の関心事であるが、今のところ目立った影響はない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	事例収集、収益分析等の困難性により原価法、収益還元法は非適用としたが、取引事例比較法の適用に当たっては、市場性、費用性、収益性の関連にも留意して要因比較を行い、価格の三面性を反映した試算に努めた。以上により、鑑定評価額は、公示価格との均衡を踏まえたうえ、比準価格をもって決定した。											
(8)公示価格とした	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 安八 9-1	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	-0.5 +3.2 +2.0 -5.0 +20.0	
	公示価格 21,000円/m ²	[98.5] 100	[100] [103.0]	[100] [119.4]	[101.0] 100	17,000						
(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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 行政 その他	-0.5 +3.2 +2.0 -5.0 +20.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100							
(10)対年らの標準基準価格等の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,200円/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		パナソニック系の閉鎖工場を県内企業が取得。設備増強計画も打ち出し、波及効果が期待されるが、地元では著名な企業の倒産もあった。							
	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]		居住環境に影響を与える工場が少ないため、周辺では農地転用による住宅地域化が進んでいる。							
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		特にない。							
	(2)変動率 年間 -2.3%	半年間 %										