

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
北方（県） - 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	9,630,000 円	1㎡当たりの価格	50,700 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	41,000 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	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	本巣郡北方町柱本南 1 丁目 2 8 0 番外				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	標準方位北、6 m 町道	交通施設	穂積駅 北 3.9 km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(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	50,700 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、北方町全域及び瑞穂市・本巣市・岐阜市の隣接地域と判定する。典型的な需要者は、20代後半から40代前半の子育て世代である。移動手段は通勤も含めてマイカーが中心のため、横並び2台以上の駐車スペースを備えた画地が標準的である。近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が800万円～1200万円、新築建売が2100万円～2800万円である。										
(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、更地4事例及び新築建売の1事例によって試算し、比準精度が高い価格が求められたと判断する。収益還元法は非適用となったが、当該地域のアパート等は旧来地主の供給が大半を占め、賃料に土地の元本コスト、資産リスクが十分に反映されない傾向が定着している。当該基準地は地価公示の代表標準地であることから、鑑定評価額は、地価公示価格からの変動率について検討のうえ、比準価格をもって決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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対象基準地の標準価格 (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
	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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 町人口は横ばい傾向ながら人口密度は県内トップ。土地を含む新築住宅の固定資産税を5年間実質免除するなど定住促進策にも積極的。							
	前年標準価格 51,000 円/㎡			[地域要因] 調整区域も含めた周辺地域でインフラ整備が進み、交通利便性の向上が見込まれる。							
	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	北方 - 3									
	公示価格	50,900 円/㎡									
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 -0.4%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
北方（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	56,000 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]	45,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	本巣郡北方町高屋白木3丁目68番外				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	2 中専 (60, 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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100 m、南 60 m、北 60 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	基準方位北、6 m 町道	交通施設	徳積駅 北方 2.6km	法令規制	2 中専 (60, 200)
(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	56,000 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	同一需給圏は北方町及び瑞穂市、岐阜市の隣接する住宅地域で、価格牽連性が強いのは北方町南部（高屋地区）の住宅地域。需要者の中心は市内に居住する一次取得のサラリーマン層で、一部圏外からの転入者も見られる。当該地域は駅徒歩圏外であるが、幹線道路背後に位置し、岐阜市等への車での通勤は便利であり、戸建分譲販売は比較的好調に推移している。中心価格帯は、分譲住宅で2300万円～3000万円程度と料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強い周辺住宅地の事例を採用しており、実証的である。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、駐車場の確保が困難で、アパート想定は非現実的であり、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格	① 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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 北方 - 3					56,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 北方町の人口は微増減を繰り返しているが、頭打ちから減少に転じた可能性が高い。						
	前年標準価格 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] 高屋地区はスーパー、ドラッグストア等の集積度は高く、町内での住宅地としての地位は維持している。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
		年間 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
北方（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	13,400,000 円		1㎡当たりの価格	57,600 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	46,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 27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	本巣郡北方町天狗堂1丁目3番				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200)
	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			
	1:1.5	事務所 L S 2	県道沿いに新しい店舗、営業所等が散在する路線商業地域	北22m県道	水道 ガス 下水	穂積 4.6km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 20 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 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	2.2 m 県道	交通施設	穂積駅 北方 4.6km	法令規制	近商 (90,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は主要幹線道路沿いの路線商業地域ではあるが、農地等の低利用地も散見され、商業集積度はやや低い状態にある。なお、顧客を誘引する商業施設もないことから、今後も現状程度にて推移するものと予測される。							
(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	59,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	31,600 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	同一需給圏は北方町及び隣接市町の幹線道路沿いの商業地。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは借地利用が多く、売買市場は活発化していない。なお、県道岐阜関ケ原線沿いは、通過車両が多く、また店舗・事務所等の入替が見られるが新規店舗の進出は少なく商業集積度に変化はない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。								

(8) 公示価格	① 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 -1.0 交通 +2.3 環境 +20.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞穂 5-2					57,700					
	公示価格 70,700 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [122.0]	[100] / 100						
(9) 指定基準地	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 +12.3 行政 -1.0 その他 0.0
	北方 5-2					57,500					
	前年指定基準地の価格 69,000 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [102.8]	100 / [114.5]	[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 57,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 北方町の人口は微増減を繰り返している。ネット通販等の拡大から小売・飲食店舗が主体である路線商業地の土地需要は停滞している。					
	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 <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] 店舗の連担性、車の交通量等、地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。建物のテナントが撤退し、空事務所の状態。					
	② 変動率	年間 -0.5 %	半年間 %								

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
北方（県） 5-2	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	46,600,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 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]	53,000 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		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	本巣郡北方町平成8丁目28番外				②地積 (㎡)	689	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	準工 (60,200) (その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 13.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大型商業施設も立地する路線商業地域	街路	16m県道	交通施設	穂積駅北 4.6km	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	二方路 不整形 +6.0 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,000 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、北方町及び本巣市南部、瑞穂市北部、岐阜市中西部で形成される圏域と判定する。路線商業地域の典型的な需要は、小売、飲食、通信、日用サービスの低層店舗である。主力の小売は、スーパー、コンビニ、ドラッグストアなどで業種横断的な競争が激化しており、店舗の参入・退出も頻繁になっている。初期投資の規模、権利形態等はまちまち。路線沿いは借地が多い。										
(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、用途混在地域にも代替競争関係を認め、北方町内から4事例を採用して試算した。収益価格は低位に試算されたが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、元本コスト、資産リスクに寛容な特性が定着しているため用地取得からの参入例は皆無に近い。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、地価公示地との秤量的検討を踏まえたうえで上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 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 0.0 交通 -1.6 環境 +7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.5] 100	100 [100]	100 [106.3]	[102.8] 100	68,000					
(9) 指定基準地	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] 節約志向の個人消費活動を受けて、スーパー、ドラッグストア、コンビニが入り乱れて価格競争が激化。デフレ商況が再燃している。							
	前年標準価格 69,000 円/㎡			[地域要因] 大型店舗等の相次ぐ閉鎖で競争力を失っていた西方の路線沿いに大手スーパー系列の出店決定。エリア勢力図の変化が予測される。							
	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		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-1.9%	半年間	%						