

鑑定評価書 (令和 6 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 北方 (県) -1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 北方（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,840,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 北方（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed text for each section and a table for (8) with columns for 標準地, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因, 価格.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
北方（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一

鑑定評価額	40,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		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	本巣郡北方町平成8丁目2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 50m、西 0m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層店舗地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.6m県道	交通施設	穂積駅北西 4.6km	法令規制	準工 (70,200)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺において商業収益の獲得は店舗のブランド・展開力によるところが大きいと思われる。競合する新興商業地や商業施設の出現により、今後、商環境は厳しさを増してゆくものと予測する。																			
(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	形状	二方路		-3.0 +6.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,300 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	33,700 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	同一需給圏は当町及び瑞穂市等の幹線道路沿いの商業地域と思考する。主な需要者は広域展開を図るチェーンストア事業者であるが、一部に地元商店経営者も見込まれる。近隣地域周辺の繁華性は本巣縦貫道の交通量とアピタ北方店の集客力によるところが大きい。近年は競合する商業施設やWebサイト等へ客足が分散して商況は厳しさを増している。このような中で、商業地の物件は個性が強く、その中心価格帯を見出しづらく判断としない。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では、当町や瑞穂市等の商業地事例から路線商業地特有の要因を適切に考量して、実証的な比準価格を試算した。一方、近隣地域周辺は低層店舗主体でテナント需要に限られるため、十分な賃料収入が得られなかった。収益還元法ではこれらの要因を反映して収益価格は低位に求められた。本件では指標性を有する比準価格を重視して、収益価格も参照し、類似する標準地との価格均衡にも留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	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 -7.9	交通 -5.3	環境 +2.0	行政 -2.0	その他 0.0	
	公示価格	[99.8] 100	100 [100]	100 [87.2]	[102.8] 100	58,400															
(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	
	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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当町の人口は近年微増減を繰り返すも、高屋清流地区の新興商業地の出現など町内の商環境の整備は進み、生活利便性は向上している。																	
	前年標準価格 59,300 円/㎡			[地域要因] 本巣縦貫道沿いの商業地域で同一路線上の高屋清流地区の新興商業地など代替競合する商業地が多く、商環境は厳しさを増している。																	
	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			[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	-1.5%	半年間	%																	