

(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280番外					②地積 (㎡)		305	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 中専 (60, 200) (その他)				
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、ア パートが混在する住 宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	穂積 3.9km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 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 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	基準方位北、6 m 町道	交通 施設	穂積駅北方 3.9km		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は一般住宅等の中に農地も介在する住宅地域であるが、将来的に大きな変動はないものと思われる。生活利便性に 比して価格水準に割安感があるため、当面の地価は上昇基調で推移するものと予測する。										
(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 49,000 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、町内及び本巣市、岐阜市、瑞穂市の隣接する住宅地域を含む一帯である。需要者は町内在住者及び周辺市町 へ通勤する一次取得者を中心である。周辺では農地を転用したミニ開発なども散見され、生活利便性に比して割安感がある ことから、高値での取引も目立つ。取引の中心価格帯は、土地のみで800万～1200万円程度、新築戸建住宅で250 0万～3200万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が多い。当該基準地の 画地規模では事業収支の観点から収益還元法の適用は合理的ではないと判断して非適用とした。従って、市場の実態を反映 した比準価格を採用し、更に周辺住宅地域の地価動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 を 標準 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 か ら の 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 48,300 円／㎡			③ 変動 状況 価格 形成 要因 の	[一般的要因] 北方町の総人口は、ほぼ横ばい傾向にある。新設住宅着工件数は 比較的安定して推移してきている。							
	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 標準地番号 北方 - 3 公示価格 48,700 円／㎡				[地域要因] 既成の住宅地域で、地域要因に大きな変動は認められず、安定的 に推移している。							
					[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 +0.6 %											

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,700 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当町の人口は近年微増減が続くが、高屋地区の区画整理事業が完了し住宅需要は堅調である。今後も発展傾向の推移が予測される。
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	熟成した住宅地であり、地域要因に大きな変動は見受けられない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.2%	半年間		%	

(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 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は緩やかな回復傾向にあって、雇用・所得環境も改善している。ただし、物価高が続いており、先行きに注意を要する。
	前年標準価格 52,900 円／㎡					[地域要因]	同一路線沿いにおいて大型商業施設が開業した。
	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 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	公示価格 円／㎡						
	②変動率	年間	+0.6 %	半年間	%		

鑑定評価額	39,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,100 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					

(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)	
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S2	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東16m県道、背面道	水道 ガス 下水	穂積 4.6km		(その他) (70, 200)	

近隣地域

(2)	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m				②標準の使用	低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	1 6 m 県道	交通	穂積駅北西方 4. 6km	法令	準工 (60, 200)
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺の商業店舗では競合店舗、大規模商業施設の出店及びネット通販の伸長等により商環境は厳しさを増しており、商業繁華性の低迷傾向が継続すると予測する。								

(3) 最も有効使用の判定	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	58,300	円/㎡			
	収益還元法	収益価格	36,000	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瑞穂市等周辺市町における幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者は大手のチェーンストア事業者及び地場の商店経営の個人事業者及び法人である。近隣地域周辺の商業繁華性は本県縦貫道の交通量及びアピタ北方店の集客力に負うところが大きいが、近年はこれに競合する商業施設やインターネット等により商況が低下している。地域内では商業用物件の個性性が強く中心価格帯を見出すことが困難である。
-----------	---

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北方町及び瑞穂市の路線商業地域に係る事例を採用し実証的かつ客観的な精度の高い価格を試算した。一方、収益価格の算定において、近隣地域では低層店舗主体で収益獲得力がやや低く結果として収益価格は低位に求められた。以上の検討から比準価格を中心として、収益価格を比較考量し、類似する標準地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 規準とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 北方 5-1	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別の 要因の比較	⑥対象標準地の 規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -7.9
	公示価格 49,600 円/㎡	$\left[\frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{\left[\frac{100}{100} \right]}$	$\frac{100}{\left[89.2 \right]}$	$\left[\frac{102.8}{100} \right]$	57,200		交通 0.0		交通 -4.0
								環境 0.0		環境 +3.0
								画地 0.0		行政 -2.0
								行政 0.0		その他 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 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/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			

(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 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	当町の人口は近年微増減を繰り返すが、高屋清流地区の新興商業地など町内商環境の整備が進み、生活利便性が向上している。
	前年標準価格 57,700円／㎡					[地域要因]	本県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競合する商業地が多く、商環境は競合が激しさを増している。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号						