

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
北方（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 北方（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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 42,000 円/㎡, (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns including: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
北方（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 北方（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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14, 100, 000 円, 1㎡当たりの価格, 60, 500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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] 49, 000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 6月 20日, (5)価格の種類, 正常価格, 路線価又は倍率, 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

Main evaluation reasoning 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, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
 北方（県） 5 - 2 宅地-1

基準地 番号	北方（県）	5 - 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	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

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]	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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					

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					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)				
不整形 1:3		店舗兼住宅 S 2	営業所、店舗等が多く農地も残る路線商業地域	東16m県道、背面道	水道ガス下水	穂積 4.6km						
(2) 近隣地域	①範囲			東 50 m、西 0 m、南 300 m、北 200 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	16 m 県道	交通施設	穂積駅 4.6km	法令規制	対象基準地と同じ		
⑤地域要因の将来予測		郊外の路線商業地域としては新陳代謝が比較的働いている。商業集積も量的には上向きにあるが、買い手、借りて優位の不動産市況が続いており、地価下落の長期化を予測する。										
(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		ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		75,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		37,300 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、北方町全域及び本築市南部、瑞穂市北部、岐阜市中西部と判定する。典型的需要は、飲食、小売、日用サービスの店舗である。規模、投資額、敷地の権利関係など出店・立地形態はまちまちである。大型店等への商業集約、ネット取引を含む通販の拡大などにより、路面店の業種絞り込みを伴って地価の下落が続いている。										
(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3事例による試算となったが、商業地は取引自体も停滞している当該地域において、地域間競争力を反映した価格が得られたものと判断する。当該地域の商業用建物は自己所有に基づく飲食、小売等の店舗が主流であり、用地取得段階から賃貸事業を営むケースは皆無に近い。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を踏まえ、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
	瑞穂 5 - 1		[ 97.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 107.3 ]	[ 100 ] / 100	72,900				0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 75,500 円/㎡		③ 変動状況 〔一般的要因〕 隣接市の商業施設で経営のテコ入れ、施設再開の模索が相次ぐ。量販店来客数にはかげりが見られ、勢力圏に異変が生じる可能性がある。 〔地域要因〕 同一資本による業態変更も含め、飲食店中心の新陳代謝が働き、商業地域として比較優位の競争力を維持している。 〔個別的要因〕 自動車出入りの利便性が収益に直結する地域のため、角地、二方路等の選好性が強まっている。					
	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 -							
	公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間	-3.0 %	半年間	%							