

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定
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	9,750,000 円	1㎡当たりの価格	51,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 24 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)		
	1:1.5	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 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	基準方位北、6 m 町道	交通施設	穂積駅 北 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	町南部の区画整理事業が本格化し、計画の外観も見え始めた。当該地域の熟成度向上への波及効果も期待できることから、地価は堅調な推移を予測する。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,300 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・岐阜市の隣接エリアで形成される圏域と判定する。需要の中心は、30代、40代の戸建住宅取得であり、ミニ開発等による土地・建物一体の取引が主流である。中心価格帯は、土地が900万～1200万円、新築建売が2200万～2800万円である。								
(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、半年以内の3事例と近接地域に存する事例により試算し、現下の市場実態が反映された価格が求められた。収益還元法は非適用となったが、当該地域は旧来地主のアパートが多く、賃料に土地の元本コスト、資産リスクが十分に織り込まれていないのが実情である。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
	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
	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		[一般的要因]		町の人口・世帯数は頭打ちで、減少傾向入りした可能性がある。老年人口は着実に増加、児童・生徒数は減少が鮮明。				
	■継続 □新規		③変動状況		[地域要因]				
	前年標準価格 51,400 円/㎡		[] 100		素地の廉価処分が出ないため、ローコスト住宅のミニ開発は手掛りにくい商況が続いているが、需給は引き締まっている。				
	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		[] 100		[個別的要因]				
■代表標準地 □標準地		③変動状況		個別的要因に変動はない。					
標準地番号 北方 - 3		[] 100							
公示価格 51,300 円/㎡		[] 100							
②変動率		年間 -0.2 % 半年間 0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
北方（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印

鑑定評価額	13,600,000 円	1㎡当たりの価格	58,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 30 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			
	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) (90,200)				
	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 0 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	農地、空地も多く残されている。	街路	2.2 m 県道	交通施設	穂積駅 北 4.6km	法令規制	近商 (90,200) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	農地、空地も残るが、新規出店等の動きは弱い。当面、現状程度の商業集積度、繁华性を維持していく、と予測する。地価水準は下落傾向が継続する、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	ない						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	60,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,300 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、及び隣接市町村内に存する路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は、地元の事業者、及び沿道サービス業等を営む企業である。圏内では、県道北方多度線沿いの路線商業地域が高い繁华性を維持している。他方、近隣地域の存する県道沿いは、通過交通量は多いものの店舗等の進出動向は未だ弱い。商業地の取引は少ない。また、取引される価格帯は規模等によりまちまちであるため中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心である。閉鎖した店舗等が貸店舗に転用される例は見られるが、当初より賃貸を目的として建てられるテナント物件は少なく、商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低い。取引の中心は自用目的であるため、テナント物件の運営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討を踏まえ、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 -10.4 交通 +0.3 環境 -15.0 行政 +7.2 その他 0.0	
	北方 5-1	[99.3] 100	100 [100]	100 [81.9]	[100] 100	58,200						
(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 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 +3.0 環境 +17.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	北方（県） 5-2	[98.3] 100	100 [102.8]	100 [118.1]	[100] 100	57,800						
(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 形成要因の	[一般的要因] 県道北方多度線等の町内幹線道路沿いに郊外型店舗が進出し、顧客を集めている。他方、旧来からの商店街は衰退傾向にある。								
	前年標準価格 59,100 円/㎡			[地域要因] 新規店舗の出店、入れ替え等の動きは少ない。地域要因に大きな変化は見られない。								
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間 -1.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 27 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, 前田不動産鑑定. Row 1: 北方（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦. Row 2: 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 48,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,200 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price etc.)