

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	9,690,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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)		
(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	51,000 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、北方町全域及び瑞穂市・本巣市・岐阜市の隣接地域と判定する。需要の中心は、自動車を複数保有する 20 代後半から 40 代前半の子育て世代であり、価格形成要因は小学校の通学条件などが重視され、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。中心価格帯は、土地が 900 万円～1200 万円、新築建売が 2200 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、1 年以内に町内で生じた 4 事例により試算し、市場実態の具現性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実態がある。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	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[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 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 ■継続 □新規		③ 変動状況	[一般的要因] 町人口は減少傾向が鮮明になりつつあり、高齢化率も県平均超のペースで上昇。旧来市街と郊外・新興地域で市況格差が広がっている。					
	前年標準価格 51,300 円/㎡			[地域要因] 農地転用等の新規供給が比較的小さいため、郊外住宅地域の市況は依然として引き締まっている。					
	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 ■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	51,100 円/㎡							
	②変動率	年間 -0.6%	半年間 -0.2%						

鑑定評価書（平成 28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 足立事務所. Row 1: 北方（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,900 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 46,000 円/㎡, 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, Standards, etc.), (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) 鑑定評価の手法の適用 (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 Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（平成 28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. Includes values for 北方（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 47,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,000 円/㎡

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, (7) 倍率種別. Includes values like 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 29日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 13日, 正常価格, [平成 28年 1月], 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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. Includes values like 本巣郡北方町平成8丁目28番外, 689, 準工 (60,200), 不整形 1:3, 店舗兼住宅 S2, 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, (その他) (70,200).

Table with 4 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes values like 東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 m, 低層店舗地, 間口 約 13.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, 特記 事項: 大型商業施設も立地する路線商業地域, 街路 1.6 m県道, 交通 施設: 穂積駅 北 4.6km, 法令 規制: 準工 (60,200), 県道向かいで大型施設を運営する大手スーパーはコンビニ大手との合併が決まったが、スーパー業界の不調を露呈。同一路線沿いの店舗では価格重視のデフレムードが残っており、地価も弱含みの動きを予測する。

Table with 4 columns: (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. Includes values like 低層店舗地, 二方路 +6.0, 不整形 -3.0, 取引事例比較法, 比準価格 70,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 38,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes text: 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。典型的な需要業種は、飲食、小売、日用サービスである。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が、ロードサイドは借地の平家店舗が多い。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text: 比準価格は3事例による試算となったが、規範性の高い事例を吟味し、説得力のある価格が得られた。当該商圏の商業建物は自己使用の店舗、併用店舗が大半で、貸し店舗は地主の供給が多く、賃料に元本コスト、資産リスクが反映されにくい実態がある一方、自己使用事例に基づく比準価格には商業収益性の反映が不十分な可能性がある。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、地価公示地との検討を踏まえ、上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes values like 代表標準地 瑞穂 5-2, 公示価格 71,400 円/㎡, 標準化補正 [99.3/100], 100, 100, [105.4], 100, [102.8/100], 69,200, 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 -0.6, 環境 +5.0, 行政 +1.0, その他 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Includes values like 指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 [/ 100], 100, 100, [/ 100], 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes values like ①-1対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 70,200 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -1.7%, 半年間 %.