

鑑定評価書（令和3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, 氏名. Values include 北方（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,400 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月16日, 正常価格, [令和3年1月] 路線価又は倍率.

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, (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, (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討.

| | | | | | | |
|-----------|-----|--------|-----|----------------------|------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所 | | |
| 北方（県） 5-1 | 岐阜県 | 岐阜第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 西村 隆 | 印 |

| | | | |
|-------|--------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 18,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 54,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|------------|
| (1) 価格時点 | 令和3年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和3年7月16日 | (6) 路線価 | [令和3年1月] 路線価又は倍率 | 44,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和3年6月21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 | 本巣郡北方町春來町3丁目108番 | | | | ②地積 (㎡) | 344 | ⑨法令上の規制等 | 近商 (80,200) 準防 (その他) (90,200) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60m、西 220m、南 25m、北 50m | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 13.0m、奥行 約 27.0m、規模 350㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 22m県道 | 交通施設 | 穂積駅北 4.4km | 法令規制 | 近商(90,200)準防 | | | |
| (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) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 基準価格 | 55,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 27,800 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の幹線道路沿いの商業地域である。需要者層は町内外の法人又は個人事業者と推定される。比較的新興の商業地域で店舗集積の程度はやや弱いが周辺地域で大規模開発が予定されており、今後の発展が期待しうる。取引価格水準は1㎡当たり5万円～6万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は未だ低い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ標準地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) 公示価格を標準とした | ①代表標準地 | ■標準地 | 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 +1.6 環境 -15.0 行政 +7.2 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 北方 5-1 | [99.0] / 100 | 100 / [100] | 100 / [82.9] | [100] / 100 | 54,000 | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | ①指定基準地番号 | 北方（県） 5-2 | 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 +3.4 環境 +9.0 行政 -1.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 63,100 円/㎡ | [97.9] / 100 | 100 / [102.8] | 100 / [110.5] | [100] / 100 | 54,400 | | | | | |
| (10) 対年標準価格等の前 | ①-1対象基準地の検討 | | ■継続 □新規 | | ③ 価格形成要因の | | [一般的要因] 北方町の人口は近年ほぼ横ばいで推移している。住みたい町として人気が高く今後は徐々に発展すると予測する。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 55,600 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 | | [地域要因] 幹線道路沿いに位置する新興の商業地域で熟成が期待される。新型コロナウイルス感染症による影響は徐々に収まりつつある。 | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -2.2% | 半年間 | % | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 北方（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,800 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月16日, 正常価格, [令和3年1月], 49,000 円/㎡, 倍.

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(m), (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. Values include 本巣郡北方町平成8丁目2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 5 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. Values include 東 50m、西 0m、南 100m、北 100m, 低層店舗地, 間口 約 20.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形, 特記 特にない, 街路 16m県道, 交通施設 穂積駅北西 4.6km, 法令規制 準工(70,200), 本巣縦貫道沿いの商業地域である。車両の交通量も多く繁华性、収益性が高く一定の需要が認められる。新型コロナウイルス感染症の影響については徐々に収まりつつある。

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. Values include 低層店舗地, 形状 二方路, 取引事例比較法 基準価格 63,100 円/㎡, 収益還元法 収益価格 34,700 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. Value: 同一需給圏は北方町及び隣接市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要者層は町内外の法人又は個人事業者と推定される。幹線道路である本巣縦貫道沿いに位置し交通量も多く高い収益性が期待される。取引価格水準は1㎡当たり6万円～7万円程度と推定される。

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. Value: 当該地域は自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成の程度は未だ低い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地 標準地, 北方 5-1, [99.0]/100, 100/[100], 100/[75.1], [102.8]/100, 61,300, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, []/100, 100/[], 100/[], []/100, 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.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格等, (3)価格形成要因. Values include ①-1対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 63,100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 -2.1% 半年間 %.