

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） - 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	9,200,000 円	1㎡当たりの価格	48,400 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]	39,000 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		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280番外			②地積 (㎡)	190	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)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90m、西 80m、南 100m、北 100m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特にない				
	④地域的要因の将来予測		一般住宅、共同住宅が連たんする地域で、住宅開発が増加しており町内では人気のあるエリアである。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。しばらくは現状で推移すると予測する。			⑤地域的要因の将来予測		特記事項 特にない				
(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		基準価格		48,400 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及び隣接市町の住宅地域。需要者は町内及び周辺市町の居住者が中心である。低予算の若年層のエンドユーザー及び買替え需要者が大半を占める。土地価格が比較的廉価であることから徐々に新規住宅供給が増加している。新築戸建分譲の中心価格帯は、土地取引が200㎡程度で1000万円、建売住宅で2500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は新興の一般住宅を中心とする地域で、周辺にはアパート等の収益物件もみられるが、自己使用目的の一般住宅の取引が中心であり、土地の収益性が考慮されることは少ないため、収益還元法は採用しなかった。以上の検討を踏まえ、本件では基準価格を採用し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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		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 49,200 円/㎡		変動状況		[地域要因] 近年、新規分譲住宅が徐々に増加している。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。							
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		② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地		年間 -1.6%										
標準地		半年間 -0.6%										
標準地番号 北方 - 3												
公示価格 48,700 円/㎡												

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 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 -10.4 交通 +1.6 環境 -15.0 画地 +7.2 行政 0.0 その他 0.0	
	北方 5-1 公示価格 45,200 円/㎡	[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	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	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.4 環境 +9.0 画地 +2.8 行政 -1.0 その他 0.0	
	北方（県） 5-2 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 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/㎡		変動状況		[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。						
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		公示価格		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-2.2%	半年間	%						

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, 一般財団法人 日本不動産研究所 岐阜支所, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆, 印

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)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

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

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

Table with 2 columns: (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

Table with 10 columns: (8)公示価格, (1)代表標準地, (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, (7)内訳

Table with 10 columns: (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, (7)内訳

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格, (1)対年標準価格, (2)変動率, (3)価格形成要因