

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
北方（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一
鑑定評価額	14,500,000 円	1㎡当たりの価格	47,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	本巣郡北方町柱本南1丁目280番外				②地積 (㎡)	305	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 90 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 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、町内では人気のあるエリアである。コロナ禍の影響は徐々に収まりつつあり、市場は回復傾向が窺え、今後、地価は緩やかに改善してゆくものと予測する。							
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,400 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	同一需給圏は当町の市街化区域に所在する住宅地域と思量する。主な需要者は町内居住の1次取得者であり、町外からの転入者や一部の住み替え需要も見込まれる。近隣地域周辺は市街地南方にあって生活利便性が概ね良好な所であり、宅地開発が町内では盛んな地区である。ただ、町内には代替競争する住宅地が多く、地価の下げ止まりには至っていない。こうした中で、取引の中心価格帯は土地（60坪）で100万円前後、建売分譲で24～320万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域が所在する需給圏では利便性や居住性を重視する自用目的の取引が支配的であり、これらに基づく事例資料を収集して精度の高い比準価格が得られた。一方、画地が手狭な対象基準地において適正に収益性を測るのは困難であり経済合理性に反するため、収益還元法は非適用とした。以上から、本件では指標性に優る比準価格を標準とし、前年価格からの変動状況も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規格外の価格を公示価格とした	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 ■継続 □新規 前年標準価格 47,700 円/㎡		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 北方町の人口は近年微増減を繰り返すも、中心部の整備が進み、住みたい町として人気が高い。今後も発展傾向での推移が予測される。					
	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 北方 - 3 公示価格 47,600 円/㎡			[地域要因] 戸建住宅地として熟成が進んでいるが、町内の住宅需要が分散傾向にあるため、現状では宅地開発が活発な状況とは言えない。					
②変動率		年間 -0.6%	半年間 -0.4%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
北方（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	53,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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) (100,200)			
	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						
	1:2	店舗 W2	県道沿いに店舗、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 4.4km						
(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	2.2m県道	交通施設	穂積駅北 4.4km	法令規制	近商(100,200)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	比準価格	54,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,800 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	同一需給圏は当町の幹線道路沿いを中心とする商業地域。主な需要者は地元の個人商店主や広域展開を図るチェーンストア事業者。店舗用地は出店リスク低減等の観点から事業用借地権の活用が主流である。近年客足は大型商業施設やインターネット上へ流失し、出店は資本・展開力に優るコンビニや量販店が中心である。最近、同一路線上に大型量販店が出店するなど市場は回復傾向にあるが、商業地は物件の個性が強く、その中心価格帯が判然としない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では、当町の商業地事例等から路線商業地特有の要因を適切に把握して、実証性・客観性を有する比準価格を試算した。一方、近隣地域周辺は低層店舗主体でテナント需要が弱く十分な賃料収入が得られなかった。収益還元法ではこれらを反映して収益価格は低位に試算された。以上から、本件では実証性を有する比準価格を重視して、収益価格も参酌し、指定基準地等との価格均衡にも留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外価格とした	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	[ 99.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 82.9 ]	[ 100 ] 100	53,000					
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.8 行政 2.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.4 環境 +7.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ 98.0 ] 100	100 [ 102.8 ]	100 [ 108.4 ]	[ 100 ] 100	53,200						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 北方町の人口は近年微増減を繰り返すも、中心部の整備が進み、住みたい町として人気が高い。今後も発展傾向での推移が予測される。							
	前年標準価格 53,800 円/㎡		[地域要因] 幹線道路沿いの新興商業地域で、今後の熟成が期待されるも、現状は変動要因にやや乏しい状況にある。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -0.9%	半年間 %									

鑑定評価書（令和5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, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 北方（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 40,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,300 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) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

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, (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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.