

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出  
北方(県) -1 宅地-1

基準地番号	北方(県)	1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	前田和彦	印		
鑑定評価額			9,860,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格			51,900円/m <sup>2</sup>			
1 基本的事項												
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日		(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	42,000円/m <sup>2</sup> 倍			
(2)実地調査日	平成25年6月20日		(5)価格の種類		正常価格			倍率種別				
(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(m <sup>2</sup> )	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)					
	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	(その他)					
(2)近隣地域	①範囲	東80m、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12.0m、奥行約17.0m、規模200m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特になし	街 基準方位北、6m町道	交通 穂積駅3.9km	法令 規制	対象基準地と同じ					
	事項		路	施設								
	⑤地域要因の将来予測	旧来地主による中低層アパートが散見される住宅地域であるが、住宅地分譲も目立つようになった。消費増税の駆け込み需要に町の奨励金制度も絡み、一旦は地価の下落を抑える効果があると予測する。										
(3)最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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	51,900円/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>								
			開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性		同一需給圏は、北方町及び瑞穂市・本巣市・岐阜市の隣接地域と判定する。最終需要の典型は、30代、40代の戸建需要であり、ミニ開発による建売分譲が典型的な取引形態である。町内の需給関係は比較的良好であり、地価も底堅い。中心価格帯は、土地が900万~1200万円、新築建売が2000万~2800万円である。										
(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、更地事例と更地並みの規範性が認められる新築建売事例により試算し、市場実態の具現性が高い価格が求められた。収益還元法は非適用となったが、当該地域における住宅地の最終需要は、個人の戸建需要と概ね一致する。アパート等は不動産収益以外の目的も伴う旧来地主の経営がほとんどである。したがって、比準価格に十分な説得力を認めたうえで、指定基準地・代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおりに鑑定評価額を決定した。										
(8)公示標準価格とした	①■代表標準地 標準地番号	□標準地 瑞穂 -8	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 53,900円/m <sup>2</sup>	[ 100 100]	[ 100 100]	[ 100 104.0]	[ 100 100]	51,800						
(9)指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 100]	[ 100 100]	[ 100 100]	[ 100 100]							
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町の人口・世帯数は微増を維持している。県営住宅跡地に町庁舎の移転が決まり、今年度内には公園を先行して整備する。									
の前	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 52,000円/m <sup>2</sup>		[地域要因] 戸建、アパートの復調に消費税絡みの駆け込み需要が加わり、市況は好転している。									
	②変動率 年間 % 半年間 -0.2%		[個別的原因] 南向き、東向き画地の標準性が強まりつつある。									

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
北方(県) 5-1 宅地-1

基準地 番号	北方（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士	前田和彦	印
鑑定評価額		14,100,000円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		60,500円/m <sup>2</sup>					

## 1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路 線 価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円／㎡
(2)実地調査日	平成 25年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		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		本巣郡北方町天狗堂1丁目3番					②地積 (m <sup>2</sup> )	233	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	近商 (80, 200) 準防  (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 m <sup>2</sup> 程度、		形狀 長方形																								
	④地域的特性	特記	特になし		街 路	22m県道 100m 5km	交通 施設	穂積駅 5km	法令 規制	対象基準地と同じ																				
	事項																													
⑤地域要因の 将来予測	幹線道路沿いであるが、用途混在、農地介在の印象は依然として強く、商業集積は緩慢である。昨年の有料区間無料化にも反応薄であり、地価の調整が続くと予測する。																													
(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 62,400 円/m <sup>2</sup>																												
	収益還元法	収益価格 31,600 円/m <sup>2</sup>																												
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																												
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																												
(6) 市場の特性	同一需給圏は、北方町全域及び本巣市南部、瑞穂市北部、岐阜市中西部と判定した。典型需要は、飲食・小売・日用サービスの店舗である。近年は個人経営など小規模資本の新規需要は乏しく、チェーン店もスクランブルアンドビルドの事例が多い。当該圏域の商業地は総じて需給バランスが崩れしており、地価下落が長期化している。出店・立地の規模、投資額は、敷地の権利関係も含めてまちまちである。																													
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域の商業地において、借地は散見されるが、建物は自己所有が一般的である。テナント型店舗、商業ビルは旧来地主の経営が多く、用地取得段階から商業ベースの賃貸事業を手がける業者は皆無に近い。よって、鑑定評価額は、市場実態の裏付けがある比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえたうえで、上記のとおりに決定した。																													
(8) 公示 価格 とした 規 格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]																									
(9) 指定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 瑞穂 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(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 80,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	61,000																								
(10) 対象 基 準 地 の 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 62,100 円/m <sup>2</sup> 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 -	③ 価 格 形 状 況 要 因 の	[一般的要因]	町内及び周辺の幹線沿いはドラッグストア等の参入が続く。人 口が伸び悩む中、安売りに慣れた消費者行動で価格競争は激化 している。					地域要因 有料区間がなくなった岐阜関ケ原線は交通量が増加。商業イン フラにはプラスであるが、店舗集積への影響は顕在化していな い。	個別の要因 特にない。																				
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]																											
	(2)変動率 年間 -2.6 %		[個別の要因]																											

## 鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出  
北方(県) 5-2 宅地-1

基準地番号	北方(県) 5-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 前田和彦	印		
鑑定評価額		50,400,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		73,200円/m <sup>2</sup>			
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成25年7月1日		(4)鑑定評価日		平成25年7月12日	(6)路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	59,000円/m <sup>2</sup> 倍		
(2)実地調査日	平成25年6月20日		(5)価格の種類		正常価格		倍率種別			
(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	本巣郡北方町平成8丁目28番外					②地積(m <sup>2</sup> )	689( )	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	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)			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西0m、南300m、北200m					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35.0m、規模450m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記 大型商業施設も立地する路線商業地域	街 路	16m県道	交通 施設	穂積駅4.6km	法令 規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	郊外の路線商業地域としては新陳代謝が比較的働いている。商業集積も量的には上向きにあるが、買い手、借りて優位の不動産市況が続いている。地価下落の長期化を予測する。								
(3)最有効使用の判定		低層店舗地					(4)対象基準地の個別的原因	ない		
(5)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格 75,500円/m <sup>2</sup>							
		収益還元法	収益価格 37,300円/m <sup>2</sup>							
		原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>							
		開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性		同一需給圏は、北方町全域及び本巣市南部、瑞穂市北部、岐阜市中西部と判定する。典型的需要は、飲食、小売、日用サービスの店舗である。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。大型店等への商業集約、ネット取引を含む通販の拡大などにより、路面店の業種絞り込みを伴って地価の下落が続いている。								
(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3事例による試算となつたが、商業地は取引自体も停滞している当該地域において、地域間競争力を反映した価格が得られたものと判断する。当該地域の商業用建物は自己所有に基づく飲食、小売等の店舗が主流であり、用地取得段階から賃貸事業を営むケースは皆無に近い。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、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおりに決定した。								
(8)公示価格としめた	①□代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	-									
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ 100]	[ 100]	[ 100]	[ 100]				
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 瑞穂5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 80,200円/m <sup>2</sup>	[ 100]	[ 100]	[ 100]	[ 100]	72,900				
(10)対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 75,500円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的原因]	隣接市の商業施設で經營のテコ入れ、施設再開の模索が相次ぐ。量販店来客数にはかけがりが見られ、勢力図に異変が生じる可能性がある。 同一資本による業態変更も含め、飲食店中心の新陳代謝が働き、商業地として比較優位の競争力を維持している。 自動車出入りの利便性が収益に直結する地域のため、角地、二方路等の選好性が強まっている。						
	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 標準地番号 公示価格	- 円/m <sup>2</sup>								
	②変動率 年間 -3.0% 半年間 %									