

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分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	9,770,000 円	1㎡当たりの価格	51,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 11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	本巣郡北方町柱本南1丁目280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 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 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、6m町道	交通施設	穂積駅北 3.9km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,400 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、北方町及び瑞穂市・本巣市・岐阜市の隣接地域と判定する。住宅需要者の中心は、30代、40代の中間所得層であり、土地・建物一体の取引が多い。パワービルダーの参入で価格帯が広がっているが、消費増税絡みの荷もたれ感はなく、地価は底堅い。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、昨年9月以降に成立した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。収益還元法は非適用となったが、当該地域は旧来地主のアパートが多く、賃料に土地の元本コスト、資産リスクが十分に反映されない市場実態がある。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) 公示価格を標準とした	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	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	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価格形成要因の	[一般的要因] 町の世帯数は微増傾向を維持しているが、人口は頭打ちの様相。消費増税に絡む駆け込み商戦は町外が主戦場で反動は小さいとみられる。							
	前年標準価格 51,900 円/㎡			[地域要因] 周辺のミニ開発は値下げなしで市場滞留期間が短く、良質の地域熟成に寄与している。							
	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] 南向き、東向き画地の標準性が強まりつつある。							
標準地番号	北方 - 3	公示価格	51,700 円/㎡								
②変動率	年間 -1.0%	半年間 -0.6%									

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） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	59,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	48,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 19日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	本巣郡北方町天狗堂1丁目3番				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) 準防								
	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	穂積 4.6km	(その他) (90,200)									
(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程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.2m県道	交通施設	穂積駅 北 5km	法令規制	対象基準地と同じ								
(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	60,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
	収益還元法	収益価格	33,800 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り、ネット普及の影響は比較的軽微であるが、対面商業の弱体化が緩やかな需給関係の長期化、地価統落を招いている。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	当該地域の商業建物は自己使用の低層店舗、併用店舗が一般的であり、テナント店舗等は地主経営が多い。賃貸市場には元本コスト、資産リスクが反映されにくい構造があるが、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懸念も残る。よって、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、地価公示地からの規準、指定基準地との秤量の検討を踏まえ、上記のとおりに決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	瑞穂 5-2	② 時点修正	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [123.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	59,200	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 -1.0 交通 +1.5 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,900 円/㎡															
(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	[97.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.8]	④ 地域要因の比較	100 / [117.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	59,300	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 +3.0 環境 +16.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	73,200 円/㎡															
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 60,500 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 高額品等のウエイトが小さい商圏のため、消費増税の影響は軽微だが、原材料等のコストアップ分を容易に価格転嫁できる商況ではない。											
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 店舗入れ替えに売地も出ているが、地域活性化に向けた動きは乏しい。											
② 変動率	年間	-2.3 %	半年間	%	[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 足立事務所
北方（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 足立和弘 印

鑑定評価額	49,200,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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	本巣郡北方町平成8丁目28番外				②地積 (㎡)	689	⑨法令上の規制等	準工 (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 50 m、西 0 m、南 100 m、北 100 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	大型スーパーも存する路線商業地域である。	街路	16 m 県道	交通施設	穂積駅 北西 4.6 km	法令規制	準工 (60,200)	
(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	形状 -3.0 二方路 +6.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	72,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	43,200 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、北方町及び周辺市の幹線道路沿い等の地域である。沿道サービス関連の店舗が中心で、需要者の中心は北方町、瑞穂市、岐阜市等の法人、個人や比較的広域的に展開している法人である。幹線道路沿いは事業用の定期借地権を利用する事業者が多く、土地の需要は弱い。従って、需要の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	テナントビル、自用の店舗、事務所が混在しているが、収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 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	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 -1.4 環境 +5.7 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞穂 5-2	[99.0] 100	100 [100]	100 [105.3]	[102.8] 100	71,400				
(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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 最近は横ばいであるが人口・世帯数共に増加傾向にあった町で、宅地需要は堅調であると認められる。					
	前年標準価格 73,200 円/㎡				[地域要因] 特に大きな変化は見られない。					
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-2.5 %	半年間	%						