

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 北方 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 公示価格を標準とした, (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.

鑑定評価書（平成 30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, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 北方 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (55,400 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) showing price adjustments and (10) showing price movement analysis.

鑑定評価書（平成 30 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, (有) 横幕不動産鑑定事務所. Includes details for 北方 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,300 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 46,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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) 公示価格とした, (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. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
北方（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	45,700,000 円	1㎡当たりの価格	66,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 24 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2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	穂積 4.6km	(その他) (70,200)			
(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 13.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	大型商業施設も立地する路線商業地域	街路	16 m 県道	交通施設	穂積駅 北 4.6km	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	二方路 不整形 +6.0 -3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,900 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、北方町及び本巣市南部、瑞穂市北部、岐阜市中西部の圏域と判定する。ロードサイドの典型需要は、小売、飲食、日用サービスの低層店舗である。主力の小売は、スーパー、コンビニ、ドラッグストアなどで業種横断的な競争が激化しており、店舗の参入・退出、業態変更も頻繁になっている。初期投資の規模、権利形態等はまちまち。路線沿いは借地が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、時点が1年以内の4事例によって試算し、現下の市場実態が反映された価格を得た。収益価格は低位に試算されたが、当該地域の商業建物は自己使用が多く、元本コスト、資産リスクに寛容な特性が根付いており、用地取得からの参入例も皆無に近い。よって、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示地との秤量的検討を踏まえたうえで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 0.0 交通 -1.6 環境 +9.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 瑞穂 5-2	[99.3] 100	100 [100]	100 [108.3]	[102.8] 100	66,200					
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格 67,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 隣接の本巣市も含め、ロードサイドで店舗興亡が展開を速め、エリア隆替、業態横断的な競争が激化している。						
	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	標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 安売りスーパー、ドラッグストアの新規参入が明らかになる一方、地場スーパーチェーン店の閉鎖が相次いだ。						
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						