

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証		
北方（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	馬淵 晶江	印
鑑定評価額	9,520,000 円		1㎡当たりの価格	50,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	40,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 25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	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 12.0 m、奥行 約 17.0 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	街路	基準方位北、6 m 町道	交通施設	穂積駅 北方 3.9 km	法令規制	1 中専 (60, 200)
(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	50,100 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	同一需給圏の範囲は北方町や隣接市町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは町中心部北寄りに位置する住宅地域。需要者は北方町や隣接市町に居住又は勤務する一次取得者層。当該地域は岐阜市内への通勤圏であり、土地価格も岐阜市内と比較して割安感があったことから需要は堅調であったが、近年は需給バランスに変化が見られる。当該地域の中心価格帯は土地は200㎡程度で800万～1,000万円、新築戸建住宅は2,100万～2,700万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は共同住宅も見られるが対象基準地の画地規模では事業収支の観点からも共同住宅を想定することは非現実的な為、収益還元法は非適用とした。取引においては自己使用目的によるものが大半であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。比準価格は町内中心部北寄りの類似性の高い事例より査定し実証的で妥当性は高い。よって、快適性や利便性を反映した比準価格を採用し、地域の変動状況等に留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規準とした公示価格	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	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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は概ね横ばいだが高齢化率は上昇している。町立の小中学校再編により小中一貫の2校を新設する基本計画が本年6月に発表された。					
	前年標準価格 50,500 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。					
	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 ■代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	北方 - 3							
	公示価格	50,300 円/㎡							
	②変動率	年間 -0.8%	半年間 -0.4%						

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		
北方（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊	印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	44,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	本巣郡北方町高屋白木3丁目68番外				②地積 (㎡)	195	⑨法令上の規制等	2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 30m、西 100m、南 60m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	穂積駅 北方 2.6km	法令規制	2中専(60,200)			
(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	54,200 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、岐阜市の隣接する住宅地域で、価格牽連性が強いのは北方町南部、瑞穂市北部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有するサラリーマン層。当該地域は岐阜市等への車での通勤には便利な地域で町内での人気は高かったが、周辺部では土地区画整理事業が本格化し、新規の土地供給圧力は高まっており、当該地域の需給関係に崩れが見られる。周辺部での中心価格帯は分譲住宅で2300~3000万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性が強い周辺住宅地の事例を採用しており、実証的である。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、駐車場の確保が困難で、アパート想定は非現実的であり、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 北方 - 3	[99.6] 100	100 [100]	100 [92.5]	[100] 100	54,200		標準化補正	交通	0.0	交通	-2.1
(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	環境	0.0	環境	-5.5	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0	
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 北方町の人口は微増減を繰り返しているが、頭打ちから減少に転じた可能性が高い。							
	前年標準価格	55,400 円/㎡		[地域要因] 高屋西部土地区画整理事業が本格化し、優良宅地の供給圧力は強く、町内での住宅地としての相対的地位は低下している。								
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-2.2%	半年間	%							

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		
北方（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	横幕 輝俊	印

鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	46,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 24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	本巣郡北方町天狗堂1丁目3番				②地積 (㎡)	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) (100,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 20 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 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m 県道	交通施設	穂積駅 北方 4.6 km	法令規制	近商 (100,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は主要幹線道路沿いの路線商業地域であるが、農地等の低利用地も散見され、商業集積度はやや低い状態にある。なお、顧客を誘引する商業施設もないことから、今後も現状程度にて推移するものと予測される。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	31,000 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。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地域の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地域の需要者の多くは借地利用が多く、売買市場は低迷している。なお、県道岐阜関ヶ原線沿いは、通過車両が多く、また店舗・事務所等の入替が見られるが新規店舗の進出は少なく商業集積度に変化はない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。													
(8) 規準とした公示価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号	瑞穂 5-2	[99.6] 100	100 [100]	100 [122.7]	[100] 100		56,700	街路	0.0	交通	+3.7	交通	+3.7
(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	地域要因	街路	-1.0	
	北方（県） 5-2	[98.0] 100	100 [102.8]	100 [111.3]	[100] 100	56,800		街路	0.0	交通	0.0	交通	+4.2	
(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 変動状況		[一般的要因] 北方町の人口は微増減を繰り返している。ネット通販等の拡大から小売・飲食店舗が主体である路線商業地の土地需要は停滞している。									
	前年標準価格		57,300 円/㎡		[地域要因] 店舗の連担性、車の交通量等、地域要因に大きな変動は見られない。									
	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		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。空事務所の状態が継続中。							
公示価格		円/㎡		%										
②変動率	年間	-0.9%	半年間	%										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	44,800,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 北方 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	66,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	37,900 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。路線商業地域の典型需要は、小売、飲食、日用サービスの低層店舗である。小売はスーパー、コンビニ、ドラッグストアなどで業態横断的な競争が激化しており、店舗の参入・退出、業態変更も増えている。初期投資の規模、権利形態等はまちまち。ロードサイドは借地が多い。										
(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、商圏の同一性が強い北方町北部から4事例を採用し、典型的需要に即した価格が得られたと判断する。収益価格は低位に試算されたが、当該エリアの店舗等は借地上も含めて自己使用が多く、賃貸市場は元本コスト、資産リスクを消化しきれない地合いが定着している。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参酌し、地価公示地との秤量の検討を踏まえたうえ、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		
	標準地番号 瑞穂 5-2	[99.8] 100	100 [100]	100 [110.5]	[102.8] 100	64,900	地域要因	街路 0.0 交通 -0.5 環境 +10.0 行政 +1.0 その他 0.0			
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因	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			
(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 66,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] ICT社会の進展により地理的立地条件の格差が縮小する一方、日用品・生鮮品の競合エリアは拡大傾向にある。				
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域内プレゼンスが大きい複合商業施設は精彩を欠き、近接の地場スーパーも閉鎖。ロードサイドでの競争力は低下している。			
	②変動率	年間 -2.0 %	半年間 %				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			