

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
旭川 5-22	北海道	北海道第7	氏名	不動産鑑定士 石川 陽三	印	TEL.
鑑定評価額	37,300,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 円 / ㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月12日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	27,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成29年12月18日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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) 標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	旭川市末広東1条7丁目8番5外「末広東1条7-1-6」				地積 (㎡)	1,090	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)	
	1.5:1	店舗 W2	国道沿いに店舗、営業所が建ち並び路線商業地域	北西27m国道、背面道	水道、ガス、下水	旭川 6.4km	(その他) (55,162)	
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 80m、北 80m				標準的使用	低層店舗兼事務所地	
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路 27m国道	交通施設 旭川駅北東方 6.4km	法令規制	準工 (55,162)	
	地域要因の将来予測	郊外型店舗を中心とする熟成した路線商業地域の環境を維持していくものとする。地価は採算ベースにまで調整、取引水準は堅調に推移し、底値圏と思料され、景況回復を受け、地価水準は現状維持で推移と予測する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象標準地の個別的要因	二方路容積率	+2.0
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円 / ㎡				0.0	
	収益還元法	収益価格	27,700 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	同一需給圏は郊外の国道等の幹線及び生活幹線沿いの路線商業地域に広く及ぶが、相関性が強い地域は北東郊外の主要幹線沿道地域と考える。需要者は圏内に拠点を置く法人が中心であり、国道、環状線などの郊外激戦区では道内外の大手量販店の進出も見られる。地価の底打ち感の広がりともあいまって、圏内の需給は総じて安定傾向にある。取引は規模に応じて総額の差異が大きいが、取引単価の中心帯としては坪当たり10～12万円程度となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては代替性を有する幹線街路沿いの事例から求めている。収益価格も査定したが当該地域が自己使用目的が多いこと及び景気の低迷等から今後将来にわたって安定的にテナントを確保出来るかは不透明である。地域は大都市圏と異なり、市場性に基づく価格形成が支配的であることを重視し、比準価格を中心に、収益価格を参酌、代表標準地との均衡にも留意の上、比準価格により、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 前年公示価格等からの検討	■代表標準地 □標準地	前年標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳
		[旭川 5-1]		100	100	[102.0]	34,000	
		[前年代表標準地等の価格]	[100.0]	[103.0]	[99.8]			街路 0.0
		34,300 円 / ㎡	100					交通・接近 0.0
	-1対象標準地の検討	[一般的要因] 消費はやや弱く、企業の売上も横ばいで推移するも、利益は高水準を維持。公共投資は前年並みの高水準、ホテル稼働率は好調さを維持している。						
	■継続 □新規	[地域要因] 飲食店の混在が見られる熟成した路線商業地域であり、地域要因に特段の变化は把握されない。						
	前年標準地の価格	[個別的要因] 個別的要因に変化はない。						
	34,200 円 / ㎡							
	-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討							
	□指定基準地 □基準地							
	指定基準地等番号							
	[]							
	前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡							
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					
		0.0 %	%					
				街路 -5.0				
				交通・接近 +2.0				
				環境 +3.0				
				行政 0.0				
				その他 0.0				

標準地番号	都道府県	所属分科会名	住所			
旭川 5-22	北海道	北海道第7	氏名	不動産鑑定士 松浦 晃久	印	TEL.
鑑定評価額	37,300,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 円 / ㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成30年 1月 1日	(4) 鑑定評価日	平成30年 1月12日	(6) 路線価	[平成29年 1月]	27,000 円 / ㎡	
(2) 実地調査日	平成29年12月13日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率		
(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) 標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	旭川市末広東1条7丁目8番5外「末広東1条7-1-6」				地積 (㎡)	1,090	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工 (60,200)						
	1.5:1	店舗 W2	国道沿いに店舗、営業所が建ち並ぶ路線商業地域	北西27m国道、背面道	水道、ガス、下水	旭川 6.4km	(その他) (55,162)						
(2) 近隣地域	範囲	東 60m、西 60m、南 80m、北 80m				標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 50m、規模 1,500㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 27m国道	交通施設 旭川駅北東方 6.4km	法令規制	準工 (55,162)						
	地域要因の将来予測	国道40号線沿いに店舗、事務所、事業所等が建ち並ぶ地域で、特に変動要因は見られず、現状維持と予測する。地価水準は横ばい傾向と予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象標準地の個別的要因	二方路容積率	+2.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	34,400 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、中心部以外の旭川市内の幹線・準幹線道路沿いの商業地域一円が圏域である。需要者は沿道業務用地等の取得を目的とする法人が中心になるものと思われる。近隣地域は、国道40号線沿いの路線商業地域であり、需要は安定的に推移している。尚、沿道業務用地であるため、取引される規模や画地条件は一樣ではないが、概ね坪当たり11万円程度が市場の中心価格帯である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、路線商業地の取引が少ないため、やむを得ず取引時点のやや古いものも採用したが、代替性の高い幹線道路沿いの事例を採用していることから説得力が高い。一方、収益価格は同一需給圏内の賃貸事例を収集して検討したものであるが、自己使用が多い地域であることから説得力がやや劣る。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、更に代表標準地との検討を踏まえて、本件鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正					
	前年標準地番号 [旭川 5-1]							街路 0.0					
	[前年代表標準地等の価格] 34,300 円 / ㎡	[100.0]	100	100	[102.0]	34,000	交通・接近 0.0						
		100	[103.0]	[99.8]	100		環境 0.0						
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況						画地 +3.0					
<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 金融緩和により企業は投資意欲が増しているが、郊外商業地域は大きな変化は見られていない。							行政 0.0					
前年標準地の価格 34,200 円 / ㎡	[地域要因] 国道40号線沿いの路線商業地域であり、特に大きな変動要因は見受けられないが、企業の立地意欲が増しつつあり、潜在的な需要が見込まれる。							その他 0.0					
-2標準地が共通地点(指定基準地と同一地点)である場合の検討	[個別的要因] 基準容積率と指定容積率が異なるが、周辺の利用状況等から、減価要因になるものではないと判断した。						地域要因の比較						
<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地							街路 -5.0						
指定基準地等番号 []							交通・接近 0.0						
前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡							環境 +5.0						
変動率	年間	半年間(指定基準地等)					行政 0.0						
	0.0 %	%					その他 0.0						