

## 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	有限会社トヨタカンテイ
関（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	37,800 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] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26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	関市貸上町8番3外				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200)  (その他) 居住誘導区域				
	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 20 m、北 25 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 8 m	交通	関市役所前駅 南西 650m	法令	(都) 1住居 (60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	関市の中心市街地に近接し、比較的閑静な住宅地域であるが、中心市街地近郊の土地区画整理事業による住宅地供給等の影響もあり地価は下落基調で推移していくと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	37,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	6,930 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関市中心市街地内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は関市役所周辺の住宅地域である。需要者は関市内に居住または、岐阜市・各務原市等に勤務する一次取得のサラリーマン層で圏外からの転入者は少ない。当地域は生活利便性が比較的良好な閑静な住宅地域である。取引の中心価格帯は、土地は200㎡程度で700～800万円程度、新築の戸建物件で2,000～2,500万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視される傾向のため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。基準価格は地域の特性が類似する事例より査定した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.5			
	標準地番号 関 - 3	[ 99.8 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 88.4 ]	[ 100 ] / 100	37,800	交通 0.0	交通 -5.7					
(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	環境 0.0	環境 -3.9				
	-	[ ] / 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	[一般的要因] 関市は人口は減少傾向が続くが世帯数は微増である。中心部と周辺部の二極化傾向が見られる。											
	■継続 □新規	[地域要因] 熟成した住宅地として安定しており地域要因の変動はない。											
	前年標準価格 38,000 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
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	□代表標準地 □標準地												
標準地番号	公示価格												
②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 関（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,220,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

## 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	(有) 不動産インベストラサーチ	
関（県） - 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤一成 印

鑑定評価額	6,640,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市大杉字香林庵600番11				②地積 (㎡)	299	⑨法令上の規制等	(都) (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	関富岡 3.9km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 0 m、北 0 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 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	農地が多い中、農家住宅、一般住宅が散在する地域	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	関富岡駅 南東 3.9km	法令規制	(都) (70,200)		
(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 +3.0 二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	22,200 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	同一需給圏は関市外縁部の農家住宅地域一帯。需要者の中心は当該圏域に地縁を有する個人や若年層が分譲住宅を取得する程度。全般に高齢化の過程にあり、その傾向に拍車がかかっていると予測される地域である。需給は弱く、近時の取引価格などを参考とすると、取引の中心となる価格帯は土地が300㎡程度で、総額700万円前後、建売で、800万円前後と史料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、対象標準地の画地規模で収益性に着目して市場参入する者は少なく収益想定には相対的な限界がある。よって、本件は収益価格の試算を断念し、基準価格を標準に、鑑定評価額を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 対象基準地の標準価格 (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		前年標準価格 22,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、雇用は着実に改善している。					
	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] 地域要因等の変動は特段認められないが、小規模の宅地分譲地に近接している。					
	②変動率		年間 -2.6 %	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	(有) 不動産インベストラサーチ	
関（県） - 4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤一成 印

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	関市平賀町4丁目79番				②地積 (㎡)	278	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200)  (その他) 居住誘導区域											
	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														
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北6m市道	交通施設	関富岡駅 北西 1.6km	法令規制	(都) 1住居(60,200) 居住誘導区域											
(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	形状 方位 -1.0 +3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	36,600 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、関市中心部北東端付近に形成される住宅地域で小学校への接近性に恵まれる地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等の事業所に勤務する勤労者、及び開発素地を求める不動産事業者等である。土地については200㎡程度で800万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では2,000万円～2,600万円前後が需要の中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が主体の地域で共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり快適性や利便性が重視され、対象標準地の画地規模で収益性に着目して市場参入する者は少なく収益想定には相対的な限界がある。よって、本件は収益価格の試算を断念し、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を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	標準地番号	関 - 4	② 時点修正	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 115.7 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,500	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 +0.5 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0		
	② 公示価格	41,600 円/㎡																		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	関（県） - 1	② 時点修正	[ 99.5 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 105.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,700	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 +2.0 交通 +3.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格	38,000 円/㎡																		
(10) 対年前標準価格等の検討	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 36,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、雇用は着実に改善している。 [地域要因] 市街地はずれの熟成途上の住宅地で、住宅地として用途的に安定しており地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
	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/㎡		② 変動率		年間 -0.3%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (関(県) -5), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (有) 不動産インベストラサーチ, 氏名 (不動産鑑定士 安藤一成), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,460,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 11日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

## 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	有限会社トヨタカンテイ
関（県） - 6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	9,860,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市広見字昭和新田1853番1				②地積 (㎡)	580	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		(都) (60, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m	交通	関駅北西 5.2km	法令	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は東海環状自動車道「関広見IC」に程近い住宅地域である。本年度中に「高富IC」まで開通予定であり、交通アクセスの向上が認められるが、土地利用に大きな変化は見られない。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		17,000 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、関市内北西部の市街地外縁部の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は広見地区の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人を中心とした一次取得者が中心である。東海環状自動車道「関広見IC」に近いため、土地利用を促進するものと期待されるが、土地利用に大きな変化は見られない。当該地域の中心価格帯は、土地は5000～1000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧来からの住宅が主体の地域で需要者は自己居住目的の個人が大部分であり快適性や利便性が重視される。比準価格は類似性の認められる取引事例より査定され、規範性が認められると判断する。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することが出来なかった。													
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0		
	関 - 6		[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 112.9 ]	[ 101.0 ] / 100	17,000		交通 0.0	交通 +1.3	環境 0.0	環境 +10.3	行政 0.0	行政 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	地域要因	街路 +1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		交通 0.0		交通 +1.3	環境 0.0	環境 +10.3	行政 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		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市は人口は減少傾向が続くが世帯数は微増である。中心部と周辺部の二極化傾向が見られる。									
	■継続 □新規		前年標準価格 17,100 円/㎡		[地域要因] 東海環状自動車道が「高富IC」まで本年度中に開通予定であり、交通アクセスの向上する。									
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		- 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -0.6 %	半年間 %											

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有) 不動産インベスチサーチ. Row 1: 関（県） -7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,300 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. Includes values like 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 11日, 正常価格, 関口 2.2km.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (関市桜台4丁目3番10), area (204㎡), and various valuation factors like ①-⑥. Row 8 includes a table for price adjustments and comparison factors.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
関（県） - 8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	3,540,000 円	1㎡当たりの価格	7,870 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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市洞戸菅谷字中川原171番1				②地積 (㎡)	450	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 30 m、北 30 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 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	特にない	街路	基準方位 北5.1m市道	交通施設	岐阜駅 北 26km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域
(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	基準価格	7,870 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、関市洞戸地区を中心に関市板取・武芸川町の一部と山県市北東部・美濃市北西部を含む。市場参加者は、同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要者も考えられるが、住宅地としての需要が中心である。最多価格帯は、取引規模にもよるが、概ね更地で300万～500万円、土地建物一体で1800万～2000万円程度と推定される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い基準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	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
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、雇用は着実に改善している。					
	前年標準価格 8,000 円/㎡			[地域要因] 旧来からの住宅等が建つ住宅系地域で、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 □代表標準地 □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 -1.6 %	半年間 %						



鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,300 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31年1月] 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 report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (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.

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
関（県） -10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	1,990,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市上之保字仲畑下モ15035番1				②地積 (㎡)	255	⑨法令上の規制等	都計外		
	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	関富岡 23km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 70 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北5m 市道	交通施設	関富岡駅 北東 23km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
(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	7,800 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、関市北東部の旧武儀郡を中心に隣接市町の山間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は上之保および中・下之保地区である。対象基準地は関市最北の山間集落のため積極的な需要は乏しく、昨年豪雨災害の影響もあり、地価下落も長期化している。当該地域の不動産市場は閑散としており、同一需給圏外からの転入需要は皆無である。土地取引は隣地の買受けなど個性が強く、中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。周辺地域は取引事例が乏しいため、同一需給圏をを広域的に判断し地域的特性が類似する事例を収集し、規範性が認められる比準価格が得られたと判断する。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することが出来なかった。										
(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		前年標準価格 8,250 円/㎡		③ 価格形成要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 山間部集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場は閑散としており需要は極めて乏しい。						
	② 変動率		年間 -5.5 %	半年間 %	[地域要因] 昨年7月の豪雨災害（津保川氾濫）の影響を受け地価下落幅拡大した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

## 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	(有) 不動産インベストラサーチ
関（県） -11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成 印

鑑定評価額	1,800,000 円	1㎡当たりの価格	3,980 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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市板取字野向3890番1				②地積 (㎡)	452	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		「都計外」 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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10.3m県道	交通施設	岐阜駅 北49km	法令規制	「都計外」		
(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 不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	3,980 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、関市板取地区を中心に関市洞戸・武芸川町の一部と山県市北東部を含む。市場参加者は、同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要者も考えられるが、住宅地としての需要が中心である。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で150万～400万円、土地建物一体で1650万～1900万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準価格は、同一需給圏内の類似地域から規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い基準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 住宅建設、公共事業は前年を上回り、生産、及び消費は緩やかに回復しつつある。又、雇用は着実に改善している。						
	前年標準価格 4,040 円/㎡				[地域要因] 県道が拡幅され、隣接地域へのアクセスが向上した。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-1.5%	半年間	%							

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
関（県） - 12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 26日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市倉知字祭場下400番3外				②地積 (㎡)	337	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		(都) (60,200)  (その他) (60,176)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北4.4 m市道	交通施設	刃物会館前駅 南西 1.4km	法令規制	(都) (60,176)	
	⑤地域要因の将来予測	周辺は複合型大規模商業施設があり空地も多く残るエリアである。今後も緩やかながら住宅、駐車場等を中心とした土地利用が漸増していくと予測するが、地価はやや下落基調で推移していくと予測される。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	9,040 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関市中心部南西寄りの住宅地域で、特に価格牽連性が高い地域は倉知地区及びその周辺の住宅地域。需要者は関市内に居住する一次取得のサラリーマン層が大半を占め圏外からの転入者は少ない。なお複合型大規模商業施設に近接するため潜在的な土地需要は認められるが、土地取引は活発とはいえない。取引の中心価格帯は、土地は200㎡程度で約700万円程度、新築の戸建物件で2,000万円台前半程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺には共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層が大部分であり快適性や利便性が重視されるため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は倉知地区を始め地域的特性が類似する事例より査定した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格を標準とした価格	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	標準化補正	街路	地域要因	街路				
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他		
(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	+7.1		
	関（県） - 1							交通	0.0	交通	-1.3	環境	+7.4		
(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	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	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0		
	前年標準価格 34,400 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 113.5 ]	[ 103.0 ] / 100	34,300		行政	0.0	その他	0.0				
②変動率	年間	-0.3 %	半年間	%	③価格形成要因の										
	[一般的要因] 関市は人口は減少傾向が続くが世帯数は微増である。中心部と周辺部の二極化傾向が見られる。										[地域要因] 複合型大規模商業施設周辺に店舗が徐々に増えている。			[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	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） - 13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	4,040,000 円	1㎡当たりの価格	15,300 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市武芸川町谷口字東畑1471番13外				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)  (その他) 土砂災害警戒区域						
	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									
	1:2	住宅 W2	県道沿いに一般住宅が散在する住宅地域	東8m県道	水道 下水	岐阜 20km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 200 m、北 150 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	基準方位北、8 m 県道	交通施設	岐阜駅 北東 20km	法令規制	対象基準地と同じ						
⑤地域要因の将来予測	市郊外の住宅等が散在する住宅地域で、今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。														
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	15,300 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	同一需給圏は関市武芸川町内住宅地域を中心に、周辺の農家集落地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。関市郊外に位置する、住宅等が散在する地域で市場は静態的に推移しており、取引も限定的である。少子高齢化による影響等を背景に、需給は弱含みである。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪当たり5万円～6万円程度と推定する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無であり賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方基準価格は価格牽連性が認められる事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると思考する。よって市場性を反映した基準価格を採用し、公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした価格	①代表標準地 標準地番号	関 - 6	②時点修正	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 119.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,900	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 +4.8 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,100 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年の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 15,500 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で土地取引件数も減少傾向にあるが、建築着工件数は増加傾向にある。								
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。								
	②変動率		年間 -1.3 %	半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

## 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	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	9,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市武芸川町跡部字高瀬475番				②地積 (㎡)	535	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		(都) (60, 200)  (その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 150 m、南 220 m、北 90 m			②標準の使用	低層住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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	基準方位北、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 19km	法令規制	(都) (60, 160)							
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とした住宅地域であり今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。																			
(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	17,200 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	同一需給圏は関市武芸川町内住宅地域を中心に、周辺の農家集落地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。既成の農家集落地域で市場は静態的に推移しており、取引も限定的である。少子高齢化による影響等を背景に、需給は弱含みである。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪当たり5万円～6万円程度と推定する。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無であり賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は価格牽連性が認められる事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると思考する。よって市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした価格	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	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 +7.4	交通 -3.2	環境 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 109.2 ]	[ 100 ] / 100	17,400															
(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	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		前年標準価格 17,400 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で土地取引件数も減少傾向にあるが、建築着工件数は増加傾向にある。															
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	69,800,000 円		1㎡当たりの価格	70,500 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	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	関市山王通2丁目6番1 「山王通2-2-25」				②地積 (㎡)	990	⑨法令上の規制等	(都)近商(80,300)準防  (その他)都市機能誘導区域(100,300)						
	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	関 1.7km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 130 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 22.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	市内中心部の路線商業地域	街路 1.2 m市道	交通施設	関駅 西 1.7km	法令規制	(都)近商(90,300)準防 都市機能誘導区域							
⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並び市内幹線道路沿いの路線商業地域であり、今後も現状のまま推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向にて推移すると予測する。														
(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	二方路 +6.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	72,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	47,300 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	同一需給圏は市内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域を中心に周辺の住商混在地域も含む。主たる需要者は法人、事業者等で圏域の内外は問わない。新規出店は郊外の路線沿いにおいて散発的に見られる程度である。対象基準地周辺では交通の往来は盛んであるが通過道路としての利用も多く、商業繁華性はやや乏しい。なお需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり20万円～25万円程度と推定する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方基準価格は同一需給圏内における複数の取引事例を基に試算しており説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にある。以上から基準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	関 5-3	②時点修正	[ 99.7 ] 100	③標準化補正	100 [ 97.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 75.2 ]	⑤個別的要因の比較	[ 106.0 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +3.7 環境 -32.0 行政 +4.5 その他 0.0
	公示価格	48,300 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] 100	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/㎡													
(10) 対象基準地の前年の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 71,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向で土地取引件数も減少傾向にあるが、建築着工件数は増加傾向にある。							
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-0.7%	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	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	98,100,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	関市下有知字深橋前5 4 6 9番4外				②地積 (㎡)	4,502	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 50 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8 m市道		
	⑤地域要因の将来予測	中小工場が建ち並ぶ内陸型工業団地として熟成しており、今後も安定的に推移すると予測する。地価水準は概ね横ばいにて推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路		-3.0 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	21,800 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	同一需給圏は美濃地方を中心とする県内全域における内陸型工業地域。主たる需要者は資本力を有する企業で圏域の内外は問わない。東海環状西回りルートをはじめ高速道路網の延伸事業が進められ、スマートICの新設計画等利便性の向上が見込まれる中で工場地需要は今後も比較的堅調に推移すると見られる。なお規模の大小により総額が異なるため市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、坪当たり7～8万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自用の工場地が中心であり賃貸借市場は熟成していない。よって収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法の適用を見送った。一方基準価格は周辺の工業事例を複数採用しており実証的である。また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うと見られる。以上より市場性を反映した基準価格を妥当と判断して採用し、不動産市場における需給動向等を勘案の上、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(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 対象基準地の標準価格 (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 対象基準地の標準価格 (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 21,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況						
	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/㎡		-		[一般的要因] 平成30年の県内工場立地件数、立地面積は共に全国平均を上回り、引き続き高水準を維持している。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								