

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
郡上（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 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]	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	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	郡上市八幡町小野6丁目5番26外				②地積 (㎡)	326	⑨法令上の規制等	(都) 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) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 320 ㎡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 市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 3.1 km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	居住環境良好な住宅地域で区画整然と街区が連たんし人気が高い。しかし地域経済の低迷が続く中で不動産市況も同様に弱含みで推移している。しばらくは現状維持と予測する。												
(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	45,500 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	45,500	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+6.2			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+10.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は郡上市及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町のエンドユーザーである。当該地域は居住環境良好な地域として人気が高く一定の底堅い需要が存在する。当該地域の中心価格帯の土地取引は 2 0 0 ㎡～3 5 0 ㎡で総額は 9 0 0 万円～1 6 0 0 万円程度、建売分譲住宅は 2 4 0 0 万円～3 1 0 0 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	戸建住宅を中心とする地域で購入者による自己使用が大半であるため、比準価格を妥当と認め、標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。なお収益還元法は、賃貸市場の最近の状況及び熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。													
(8) 規準とした価格	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/㎡)	45,500	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5
	標準地番号 郡上 - 1	[99.7]	100	100	[100]				100	交通	0.0	交通	+6.2	
(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	環境	0.0	環境	+10.0	
	-	[]	100	100	[]				100	行政	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 人口は微減傾向で推移しており、地域経済もやや弱含みで推移している。その他格別の変動要因はなく現状で推移すると予測される。											
	前年標準価格 46,000 円/㎡		[地域要因] 良好な居住環境を有する住宅地域で市内では人気のエリアであるが、地域経済全般の影響等から地価はやや下落している。											
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
標準地番号	-													
公示価格	円/㎡													
②変動率	年間 -1.1 %	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, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address details for 郡上 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,300 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) 倍率.

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, usage, market conditions, and price determination factors. Includes sub-sections for standard price and comparison price.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (氏名), 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所 (不動産鑑定士 西村 隆 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 23,500 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 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25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) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅, etc.), (8) 規格外価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (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, etc.)

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, 株式会社中園不動産鑑定所. Includes address details for 郡上 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (8,050 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) 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) 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, (9) 指定基準地, (10) 年標準価格等の前年標準価格等.

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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 郡上（県） -5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,100 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, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, (9) 指定基準地, (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	インティ不動産鑑定
郡上（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	4,560 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 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	郡上市和良町沢字南沢田797番1外				②地積 (㎡)	583	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) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅W2	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域	南西3.4m市道、北西側道	水道 下水	飛騨金山19km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 0m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 28.0m、規模 560㎡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、3.4m市道	交通施設	飛騨金山駅北西 19km	法令規制	「都計外」土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落地域の一つ。南西付近の市道整備が観察されるが、山間過疎化が鮮明であり、現状推移なるも、需給は「弱含み」で、地価も「下落」基調が続くと予想される。									
(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	方位角地	0.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,560 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、旧和良村の他隣接の「明宝」や「下呂市」「金山町」など外延の集落地域全般。圏域では地縁的選好性が強く、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者などが主体と考えられる。反面、これら圏域では山間過疎化にて、若年者の都市部への流出が鮮明で、公共用地の取得を除くと、土地取引は極めて少なく、需給は「弱含み」での推移が続いている。従って、市場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	近隣地域は、国道の背後に位置するも、一般住宅、農家住宅等が山間地に混在する集落地域の一つ。収益物件の取得を目的とする需要者はなく、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。住宅取得目的の取引が主であることから、近隣地域や類似地域の多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。この為、本件では比準価格を中心に、前年価格との推移や変動要因等にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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 4,710 円/㎡		③ 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]	消費等の持ち直しが世評されるが、「八幡町小野」地区の住宅地を除き、取引の減少が鮮明。都市の衰退及び市街地の縮小が懸念される。					
	②変動率		年間	-3.2%	半年間	%	[地域要因]	地域に特段の変動要因はない。取引自体が少ない。濃飛横断自動車道の一部供用開始（方須迄）が留意される程度。			
						[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）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,000 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) 倍率. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, 1.1 倍.

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, (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) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上 (県) -8), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (インティ不動産鑑定), 氏名 (田内 淳), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,800 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 12日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地の形状等, etc.), (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, 角地, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は, etc.), (8) 公示価格 (標準地, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (1-1対象基準地の検討, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
郡上（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 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	87,000 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		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	郡上市八幡町新町926番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) (その他)			
	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						
	1:5.5	店舗兼住宅 W2	各種店舗が建ち並ぶ町の中心商業地域	北7m市道	水道 下水	郡上八幡 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 20m、北 50m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 40.0m、規模 280㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7m市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 1.3km	法令規制 (都)商業(80,400)				
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの市の中心商業地域に位置する。長期にわたって不動産市況は弱含みであったが、近年は外国人観光客の増加等に伴い収益性がやや改善している。今後は徐々に好転すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	102,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	82,500 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	同一需給圏は郡上市内の旧来からの商業地域一円である。需要者層は自用の店舗兼住宅の取得を希望する個人事業者等である。長らく不動産市況が低迷していたが、近年は外国人観光客等が増加し収益性が改善しつつある。周辺地域において取引事例は少ないが、優良物件については強い需要が認められる。仮に取引があった場合は中心価格帯で1㎡当たり100,000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	当該地域は、旧来からの商店街に位置し自己使用の事業者が中心で賃貸市場の熟成の程度は低い。また、賃貸需要が弱く新たに土地を取得して建物を建築し賃貸を行う投資家は少ないと思われる。以上の検討を踏まえ、本件においては、比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地との均衡にも留意のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 規格外価格とした	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 -1.9 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	郡上 5-1		[99.8] 100	100 [100]	100 [78.5]	[100] 100	99,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 100,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 人口は微減傾向で推移しており、地域経済もやや弱含みで推移している。その他格別の変動要因はなく現状で推移すると予測される。 [地域要因] 市中心部の商店街に位置し、近年外国人をはじめとする観光客が増加し繁華性が高まっている。今後は徐々に発展すると予測する。 [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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③変動状況							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
郡上（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印

鑑定評価額	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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 7月 2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	郡上市大和町剣字中矢田254番11外				②地積 (㎡)	669	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 50 m、西 30 m、南 200 m、北 200 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 30.0 m、規模 600 ㎡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	17 m国道	交通施設	郡上大和駅 東 280m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗・営業所が混在する路線商業地であるが、繁華性の程度がやや低い水準にあり、徳永地区の大型商業施設の影響等もあって出店動向は弱く、今後も当分の間、地価は下落基調で推移するものと予測する。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	15,200 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	同一需給圏は当市大和町及び白鳥町等の幹線沿いの商業地域であり、主な需要者は地元の商店経営者、及び広域展開を図るチェーンストア事業者が見込まれる。近年、消費ニーズの多様化や商圏の広域化等により客足は分散し、一部はインターネットへ流失している。したがって、コンビニや量販店を除くと店舗経営は容易ではなく、出店動向が依然弱い状況が続いている。周辺での類似する取引事例は少なく、取引の中心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	近隣地域は自用の店舗・営業所が中心であり、賃貸物件は閉鎖した店舗を賃貸するケースが見られる程度で、事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低い。一方、市内の類似地域の取引事例から比準価格を求めたが、この価格は市場実態を反映して信頼性を得ている。以上から、指標性に優る比準価格を重視し、収益価格も参酌して、市内商業地域の他の基準地の価格動向も参考にして、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	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	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続き、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばいで推移。インバウンド需要により観光客数は増加傾向。										
	前年標準価格	26,500 円/㎡		[地域要因] 国道沿いであって、かつては町の中心部であったが、近年は徐々に繁華性が低下し客足が流失している。										
	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		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	-1.9 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
郡上（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印
鑑定評価額	5,460,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 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 7月 2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	郡上市白鳥町白鳥字大栗149番1外				②地積 (㎡)	140	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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	店舗併用住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	美濃白鳥駅前商店街	街路	7.6 m県道	交通施設	美濃白鳥西 100m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗併用住宅のほか一般住宅も混在する駅前の商業地域。郊外の大型商業施設の影響等もあって客足が徐々に流失して商況は低下している。取引は近年把握できず、地価の下落基調は当面続くものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	店舗併用住宅地					(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	39,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	23,700 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	同一需給圏は当市白鳥町及び八幡町等に所在する既成商業地域。主な需要者は地場の商店経営者で、圏外からの参加者は少ない。近年、消費ニーズの多様化や商圏の広域化等により客足は流失分散し、一部はインターネットへ流れている。したがって、近隣地域のような旧来型の商業地の客足回復は容易ではなく、出店動向が依然弱い状況が続いている。こうした中で、隣地買増し等を除いて商業地の取引は少なく、その中心価格帯を見出すことは難しい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は閉鎖店舗を賃貸したケースが見られる程度で、商業系の賃貸市場は未成熟である。収益還元法の適用では十分な収益が得られず、収益価格は低位に試算された。他方、取引事例比較法では実際の成約事例から試算して、実態を反映した比準価格を求めた。本件では指標性を有する比準価格を重視して収益価格も斟酌し、市内商業地域の他の基準地の価格動向も参考にして、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続き、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばいで推移。インバウンド需要により観光客数は増加傾向。										
	前年標準価格 円/㎡	[地域要因] 駅前の衰退傾向が窺われる商業地であるが、対象基準地の隣りのパチンコ店跡地の利用方法が今後注視される。												
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 %	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 (郡上 (県) 5-4), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (氏名), 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所 (不動産鑑定士 西村 隆 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (24,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (1㎡当たりの価格), 43,200 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 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 25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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (8) 規格外の価格 (Price outside the standard), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
郡上（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印

鑑定評価額	57,700,000 円	1㎡当たりの価格	7,650 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	郡上市白鳥町大島字中ノ棚2870番1外				②地積 (㎡)	7,542	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 200 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 7,700 ㎡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	7.5 m市道	交通施設	大島駅 南東 1.3km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	四方路 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,650 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	同一需給圏は郡上市を中心とした中濃地区等の中小工場地域。主な需要者は圏域内に所在する中小の製造メーカーである。新規工場の進出先の検討では、製造原価を構成する輸送コストの多寡は重要であるが、関連する工場との位置関係は出来るだけ近い方がよい。したがって、新規工場の白鳥地区への進出は相当なメリットが必要になるが、関市や岐阜市等の代替競合する工場地に劣後することは否めず、工業地の販売は長期間を要している。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市白鳥町の中規模工場は自社工場が殆どであり、一方賃貸市場における貸工場は100坪程度の小規模なものに限られる。したがって、対象基準地に収益モデルを想定することは難があり、収益還元法は非適用とした。本件では比準価格のみ求めたが、比準価格は実際の成約価格から試算して指標性が相応に認められる。以上より、本件では比準価格を標準とし、中濃地区等の工業地全般の地価動向にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市経済は製造業・観光業を中心に堅調である。工場地需要はそれほど強くはないが、大島地区は中小工場地として集積を高めつつある。							
	前年標準価格 7,700 円/㎡			[地域要因] 周辺では市道の改良整備事業や宅地造成事業が進んでいるが、地域要因に特段の変動は認められず、概ね安定的に推移している。							
	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/㎡			[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	%						