

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	37,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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)		
	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) 居住誘導区域				
(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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 市道	交通施設	関市役所前駅南西 650m	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	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	37,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	8,340 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市街地周辺の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は関市役所以西の住宅地域である。需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者が中心であり、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。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡～250㎡程度で700～1,000万円程度、新築戸建物件で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、自己使用目的の住宅取得が大半であることから、同一需給圏の類似地域における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。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、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。										
(8) 公示価格とした	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	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 -3.5 交通 -6.7 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	関 - 3	[100] / 100	100 / [100]	100 / [89.1]	[100] / 100	37,100				
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市郊外では人口減少と高齢化が進んでおり、中心市街地と郊外で不動産価値の二極化傾向が見られる。						
	■継続 □新規				[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められないが、土地画整理事業等による住宅供給の影響によりやや弱含みである。						
	前年標準価格 37,300 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	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
関（県） - 2	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	2,980,000 円	1㎡当たりの価格	8,680 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	関市中之保字上屋敷道下夕4471番4外				②地積 (㎡)	343	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					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか店舗、事務所等も見られる住宅地域	北10m県道	水道 下水	関富岡 17km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 23.0m、規模 350㎡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、10m県道	交通施設	関富岡駅北東 17km	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	山間部の県道沿いに広がる農家集落地域であり、特段の変動要因はないが、潜在的な土地需要がなく地価は下落基調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	8,680 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、関市北東部を中心とする隣接市町の間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は中之保及び上・下之保地区を中心とする農家集落地域である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落も長期化している。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極めて乏しい。土地取引は少なく隣地購入などに限定される。よって、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思考する。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 9,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市郊外では人口減少と高齢化が進んでおり、中心市街地と郊外で不動産価値の二極化傾向が見られる。 [地域要因] 人口減少、高齢化が進行しているものの、地域に特段の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。						
	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/㎡	②変動率 年間 -3.6% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
関（県） - 3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	6,340,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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) (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 100m、西 60m、南 0m、北 0m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 25.0m、規模 300㎡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5m市道	交通施設	関富岡駅南東3.9km	法令規制	(都) (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 +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	21,200 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を中心とする住宅地域である。需要者は当該圏内に地縁を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。農地が多く残り、利便性等で劣る地域に対する選好性は弱く、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は、土地のみで400万円～700万円程度、新築戸建物件で1900万円～2200万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が主体的な、農地の中に一般住宅が散在する住宅地域である。基準地の画地規模で経済合理性に見合う共同住宅の想定は困難であるため、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、市場性を反映し、実証的で信頼性が高い基準価格を採用し、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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 21,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。利便性が良好な地域では一定の需要が認められる。						
	② 変動率		年間 -1.9%	半年間 %	[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。							

鑑定評価書（令和3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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for 関（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,300 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 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, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
関（県） - 5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	7,310,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	関市下有知字新今宮2720番1				②地積 (㎡)	261	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 90 m、西 60 m、南 60 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 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 5 m 市道							
	⑤地域要因の将来予測	水田を主とする農地の目立つ熟成途上の住宅地域。市内で最も集落性の強い地域であり、高額な入町費等が障壁となり、外部からの転入は困難。地縁性のある取引に限定されがちで、今後も地価は弱含みで推移と予測する。															
(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	28,000 円/㎡				形状	-1.0									
	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、関市街地北西部、美濃市境付近、主として下有知地区内に形成される住宅地域と判定した。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が、集落性が強く、外部からの転入が困難な地域である。新興のミニ分譲等は成立しづらい地域性により造成前の自用地、中古住宅付の事例程度しか得られなかったが、土地のみの取引単価は坪8～10万円弱程度と思考する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、一部中古収益物件のオーナーチェンジもみられたが、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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 1	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [138.5]	⑤個別的要因の比較	[99.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,000	⑦内訳	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 +3.1 交通 +8.3 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,400 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 [132.5]	⑤個別的要因の比較	[99.0 / 100]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	27,700	⑦内訳	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 +5.2 交通 +6.7 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	37,300 円/㎡															
(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		28,300 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 新型コロナの影響より、昨年4-5月の不動産取引は一時停滞したが、その後、都心部では低金利によりむしろ活性化している。						
	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] 農地の多い中に分譲地を主とする住宅が増加しつつある熟成途上の住宅地域であ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。				
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	株式会社ギフカンテイ
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	9,570,000 円	1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	(都) (60, 200) (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						
	1.5:1	住宅 W1	農地の中に一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道 下水	関 5.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、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、6m市道	交通施設	関駅北西 5.2km	法令規制	(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。「山県IC」まで開通し、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ず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	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,500 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」に近いこと、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。需要の中心となる土地の価格帯は500～800万円程度と思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 +1.0 交通 +1.1 環境 +10.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	関 - 6	[99.2] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [112.8]	[101.0] 100	16,500					
(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	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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		[一般的要因] 関市郊外では人口減少と高齢化が進んでおり、中心市街地と郊外で不動産価値の二極化傾向が見られる。							
	前年標準価格 16,800 円/㎡				[地域要因] 東海環状自動車道が「山県IC」まで開通し、交通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				[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 -1.8%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
関（県） - 7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	6,590,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	関市桜台4丁目3番10 「桜台4-3-10」				②地積 (㎡)	204	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) 1低専 (50,80) (その他)																			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 50 m、北 20 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 16.0 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 市道	交通施設	関口駅南 2.2 km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)													
	⑤地域要因の将来予測	関市中心市街地南東部の丘陵地にある熟成した大規模住宅団地で、今後も現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。																									
(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 +2.0																				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	32,300 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因																					
	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	同一需給圏は関市の住宅団地及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は関市に居住又は就労する一次取得者層である。熟成した閑静な住宅団地であり今後も現状維持にて推移と予測する。取引の中心価格帯は土地のみで600万円～700万円程度、中古住宅で総額900万円～1200万円と把握する。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性が重視される戸建住宅を中心とした住宅団地である。自己使用目的の取引が支配的で、アパート等の収益物件はほとんどない。経済合理的な賃貸経営は困難であると判断し、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、市場の実態を反映し、信頼性が高い比準価格を採用して、標準地及び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 - 5	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 / [122.5]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,400	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 +4.3	環境 +14.0	行政 +3.0	その他 0.0
	公示価格	39,100 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 / [116.5]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	32,500	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 +2.0	交通 +8.7	環境 +2.0	行政 +3.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	37,300 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 32,800 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。利便性が良好な地域では一定の需要が認められる。 [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。																				
	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 -1.5 %	半年間 %																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所	
関（県） - 8	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	3,380,000 円		1㎡当たりの価格	7,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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			
	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			
(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		
	④地域的要因の将来予測	国道背後の山間の既成集落地域で、今後もほぼ現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移すると予測する。			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	7,500 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、武芸川地区等と山県市北東部、美濃市北西部を含む。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者はほとんどない。山間の集落地域で人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。取引は少なく、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間の集落地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。基準価格は、同一需給圏内から規範性のある取引事例を採用して試算した価格で信頼性が高い。共同住宅等の収益物件は皆無に等しく、賃貸市場は形成されていないため、収益還元法は非適用とした。よって、本件では市場性を反映した基準価格を採用し、上記のとおり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からの検討	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 7,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。利便性が良好な地域では一定の需要が認められる。					
	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 - 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 -2.6 %	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 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,060,000 円), 1m²当たりの価格 (10,400 円/m²).

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) [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,840,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,200 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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 details on location, area, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
関（県） - 11	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	1,730,000 円	1㎡当たりの価格	3,820 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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 30.0m、奥行 約 15.0m、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	3,820 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、美濃市西北部を含む。需要者は地縁性を有する個人を中心としており、圏外からの転入者はほとんどない。山間の集落地域で人口は減少傾向にあり、高齢化も進行しており、需要は弱く、取引は低調に推移している。需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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採用して試算したもので、信頼性が高い。山間の集落地域で、賃貸需要は皆無に等しく、賃貸市場が成立していないと判断し、収益還元法の適用は断念した。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。利便性が良好な地域では一定の需要が認められる。						
	前年標準価格 3,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った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 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	-2.1%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
関（県） - 12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	関市倉知字祭場下400番3外				②地積 (㎡)	337	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,176)								
	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	住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域	南4.4m市道	水道 下水	刃物会館前 1.4km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 60m、南 50m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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4.4m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。今後も住宅、駐車場等を中心とした土地利用の漸増が予測されるが、倉知地区の中でも近隣地域周辺は集落特性が強く、外部からの転入は困難な地域でもある。															
(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	33,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	9,520 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	同一需給圏は市街地南西寄りの住宅地域で、特に価格牽連性が強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。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、集落特性により土地取引は少ない。取引の中心価格帯は、土地は240㎡前後で900～950万円程度。南東方、稲口地区では2300～2400万円前後の新築建売取引が認められる。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、元来の地主による節税目的の建設が殆どと見られる。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、更地から取得して共同住宅を建設する例は少なく、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [120.4]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	33,600	⑦内訳	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 +5.0 交通 +0.6 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,400 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 [114.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,400	⑦内訳	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 +7.1 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	37,300 円/㎡															
(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	34,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 新型コロナの影響より、昨年4-5月の不動産取引は一時停滞したが、その後、都心部では低金利によりむしろ活性化している。								
	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	-		[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。								
	②変動率		年間	-0.3%	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	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	3,930,000 円	1㎡当たりの価格	14,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、南 200m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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	標準方位北、8m 国道	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農家集落地域で、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	比準価格	14,900 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。新型コロナによる影響は見られないが元より需要は少なく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料する。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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 6	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [122.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,100	⑦内訳	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 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	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	
(9) 指定基準地からの検討	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	15,100 円/㎡			③価格変動要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向であり高齢化率もやや高い。土地取引件数は近年増減を繰り返している。									
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-				[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	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。											

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	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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	(都) (60,200) (その他) (60,160)								
	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											
	1.5:1	住宅 L S 2	農家住宅を主体とした農地も見られる住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 19km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 220m、北 90m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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	標準方位北、4m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	16,800 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。新型コロナによる影響は見られないが、少子高齢化を背景に土地需要者は元より少なく、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料する。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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 6	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [112.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,500	⑦内訳	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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,600 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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討			③ 価格変動要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向であり高齢化率もやや高い。土地取引件数は近年増減を繰り返している。											
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,000 円/㎡ 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/㎡			変動状況 ②変動率 年間 -1.2% 半年間 %		[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。											

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	67,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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								
	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) 近商(80,300) 準防 (その他) 都市機能誘導区域(100,300)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 60m、南 130m、北 100m				②標準的使用	低層店舗地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 40.0m、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	1.2m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、今後も現状維持にて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	比準価格	69,300 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	33,100 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。市内でも車両等の往来が盛んな地域で各種店舗が集積するものの、新規出店はさほど多くは見られない。新型コロナによる影響は業種により様々で長期化すれば消費者行動に伴い土地利用形態も変容する可能性がある。なお需要の中心となる価格帯は、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	賃貸アパート等は散見されるが、自己所有地の有効活用によるものが大半で収益物件の取引は少ないため、収益価格の規範性は低い。需要者は主に自用目的で取引参加するケースが多く、周辺の取引価格を重視する傾向にあることから比準価格は説得力を有する。以上から比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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	関 5-3	②時点修正	[98.8] / 100	③標準化補正	100 / [97.0]	④地域要因の比較	100 / [73.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	68,500	⑦内訳	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 -34.0 行政 +4.6 その他 0.0
	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	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
(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	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/㎡		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	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
(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 69,500 円/㎡		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口は減少傾向であり高齢化率もやや高い。土地取引件数は近年増減を繰り返している。										
	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	-1.4%	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） 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	97,700,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月7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5469番4外				②地積 (㎡)	4,502	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) (70,200)			
(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	交通施設 関下有知駅東 1.5 km	法令規制 (都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	中規模工場が建ち並ぶ内陸型工業団地として熟成しており、今後も概ね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	比準価格	21,700 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	同一需給圏は中濃圏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。近年県内の工場立地動向が高水準で推移し、高速道路網の延伸計画も順調に進捗しているものの、昨今の新型コロナによる影響は業種により異なり、長期化に伴い将来的な景気下振れ懸念は否定できない。なお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るため、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。一方比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、意思決定を行うと思料される。以上より市場性を反映した比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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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
	標準地番号	-	[] / 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	[] / 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 2020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、引き続き高水準を高水準を維持している。						
	前年標準価格 21,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った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 <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 0.0%	半年間	%								