

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Includes details for 郡上 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 44,200 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 reasoning 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.

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 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 (4,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,600 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) [令和3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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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	不動産鑑定評価エリアオフィス
郡上（県） - 3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	2,570,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 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14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	郡上市八幡町稲成字押場938番11				②地積 (㎡)	113	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) 土砂災害警戒区域 (60, 160)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 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 9.0 m、規模 120 ㎡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、4 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 南東 1.5 km	法令規制	(都) (60, 160) 土砂災害警戒区域						
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、今後も未利用地の宅地化が漸増していくものと予測する。コロナ禍の悪影響は殆ど認められないが価格水準は継続的な下落傾向にある。																		
(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 0.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,700 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	同一需給圏は八幡町中心市街地周辺の住宅地域。需要者は地縁性を有する個人及び法人が大半を占める。旧来からの住宅地域であり相対的な希少性を有する。その一方で需要者が限定される傾向があること、居住者の高齢化が進行していること、自動車の大衆化や価値観の変化により一次取得者はより郊外の住宅地域を選好する傾向が強いことに起因した需要減少の影響を受け需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は坪7～8万円程度である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は少数で自用目的の取引が中心である。また画地条件上の制約から市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討も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	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	地域要因	街路	交通	環境	画地	行政	その他				
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				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	交通	環境	画地	行政	その他			
	郡上（県） - 1								その他	0.0		交通	環境	行政	その他	+6.4	+5.4	0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 23,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]	人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市内全域を観察した結果、取引件数は減少傾向、取引価格は依然下落基調にある。												
	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]	緩やかながら未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。												
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 中園不動産鑑定所. Includes details for 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,500 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) 規格外の公示価格, (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. Includes details on location, area, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
郡上（県） - 5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	9,040,000 円	1㎡当たりの価格	15,400 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14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	郡上市大和町島字杉ヶ瀬5198番1				②地積 (㎡)	587	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 50m、西 70m、南 80m、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 17.0m、奥行 約 35.0m、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	基準方位北、11m県道	交通施設	山田駅 北西 1.1km	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	形状 0.0 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	15,400 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	同一需給圏は価格的な牽連性を有する大和町内既成集落地域及び新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が中心となる。長良川右岸の主要地方道が改良整備された以降車両交通量は増加したものの元来静態的である地域特性に起因して土地の取引件数は少数かつ供給可能な未利用地も多く残ることから需給は弱含みであると判断した。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり5万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、分科会における議論も踏まえて、上記の如く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	<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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 15,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市内全域を観察した結果、取引件数は減少傾向、取引価格は依然下落基調にある。					
	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 <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] 緩やかながら未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。					
	②変動率		年間	-1.9%		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）

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	2,510,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 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 14 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 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 7 9 7 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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 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 20.0 m、奥行 約 28.0 m、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、3.4 m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	4,300 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、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		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナの影響は、農村部へは及んでいない。										
	前年標準価格	4,420 円/㎡		[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。										
	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	-2.7 %	半年間	%										

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, 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, 6,120,000 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, [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 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) 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, 印. Values include 郡上(県) -8, 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, 2,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,520 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 前年標準価格等の前年標準価格の検討 (Previous year standard price review).

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定評価エリアオフィス, 郡上（県）, 5-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 27,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, 84,000 円/㎡, 倍

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

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 中園不動産鑑定所. Includes address details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,200 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) 規格外の公示価格, (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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination factors.

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 中園不動産鑑定所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 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 (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), (2) 実地調査日 (令和3年6月28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 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed analysis of the area and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
郡上（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統 印

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 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14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	郡上市八幡町稲成字中島202番7外				②地積 (㎡)	570	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (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					
	1:1.2	工場兼事務所 S2F1B	国道沿いに工場、事務所、店舗が混在する路線商業地域	西9.5m国道	水道 下水	郡上八幡 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 200m、北 100m			②標準的使用	低層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、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 9.5m国道	交通施設	郡上八幡駅 西 600m	法令規制	(都) 準工 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	長良川左岸を縦走る幹線国道沿いの商業地域として概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測する。コロナ禍の悪影響は殆ど認められないが価格水準は継続的な下落傾向にある。									
(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	42,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,300 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	同一需給圏は市内及び隣接市を含む主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国・地方展開を図る事業者が中心。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。地域間競争が激しく特筆すべき繁華性が認められない地域の現状を反映して需給は弱含みである。需要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	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。幹線国道沿いの商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと見られる市場性を反映した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も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 <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 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 -2.3 交通 -1.4 環境 0.0 行政 +10.3 その他 +71.0
	標準地番号	郡上 5-1	[99.5] 100	100 [100]	100 [181.7]	[100] 100	41,500				
	公示価格	75,800 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	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
	-		100	100							
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。市内全域を観察した結果、取引件数は減少傾向、取引価格は依然下落基調にある。						
	前年標準価格 42,000 円/㎡				[地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であるが特段の繁華性上昇は見受けられない。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	<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 -1.4%	半年間 %								

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 中園不動産鑑定所. Includes address details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (125,000,000 円), 1m²当たりの価格 (7,270 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, (8) 倍率種別, (9) 円/m².

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (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.