

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

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	36,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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)住居誘導区域内			
	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	住宅W2	一般住宅を主体に駐車場、農地も混在する住宅地域	北8m市道	水道 下水	関市役所前 650m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 60m、南 20m、北 25m				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 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8m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) 住居誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は関市中心市街地に近接した生活利便性が比較的良好な住宅地域であるが、中心市街地東部の土地区画整理事業による宅地供給の影響もあって、地価はやや下落基調で推移していくものと予測する。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	8,390 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住宅地域で、潜在的な住宅需要が認められるものの、土地区画整理事業により整備された居住環境の良好な住宅地と比較して土地需要は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地は700万～1,000万円程度、新築戸建分譲で2,000万～2,500万円程度と見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅が主体の地域で、周辺では共同住宅も見受けられるが、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	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 -3.4 交通 -6.2 環境 -1.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	関 - 3	[99.8] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [89.3]	[<u>100</u>] 100	36,900					
(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		前年標準価格 37,100 円/㎡		③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行しており、中心市街地と郊外において不動産価値の二極化傾向が見られる。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められないが、土地区画整理事業による住宅供給の影響により需要はやや弱含みである。					
	②変動率		年間 -0.5%	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4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. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,400 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, [令和4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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積, (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.

Table with 5 columns: (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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, 取引事例比較法, 比準価格, 8,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (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。土地取引はほとんど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。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 当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ものと思料する。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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, 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.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, 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, 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.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, 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行しており、中心市街地と郊外において不動産価値の二極化傾向が見られる。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。

鑑定評価書（令和4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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Row 1: 関（県） -3, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 片山 恵津子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,900 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. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4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)対年標準価格等の前年標準価格等からの検討. Contains various numerical data and descriptive text.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 関（県）, -4, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 寺村 建一郎

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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 28,000 円/㎡, 倍

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 for location, area, characteristics, and price determination. Includes details like '関市平賀町4丁目7番', '東 100m, 西 50m...', and various price comparison methods.

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 関（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,800 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4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 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 対象基準地の前年の検討.

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	9,450,000 円	1㎡当たりの価格	16,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 15日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 21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	関市広見字昭和新田 1 8 5 3 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	標準方位北、6 m 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	近隣地域は東海環状自動車道「関広見 I C」に程近い住宅地域である。令和 2年 3月に「山県 I C」まで開通し、交通アクセスが向上したが、土地利用に大きな変化は見られず、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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,300 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、関市北西部を中心とする住宅地域で、特に価格牽連性が高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。東海環状自動車道が「山県 I C」まで開通し、交通アクセスの向上により土地利用を促進するものと期待されるが、現状では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、規模により異なるが、500万円前後と見られる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧来からの住宅が主体の地域で、自己使用目的の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標準に、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、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	標準地番号	関 - 6	②時点修正	[99.2] / 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	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,300	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 +10.0 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	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	
(10) 対象基準地の前	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 16,500 円/㎡		③ 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行しており、中心市街地と郊外において不動産価値の二極化傾向が見られる。												
	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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率		年間	-1.2 %	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

鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	(都) 1低専 (50,80) (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	住宅LS2	丘陵地にある閑静な住宅団地（桜台ニュータウン）	南西6m市道	水道 ガス 下水	関口 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 120m、南 50m、北 20m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 16.0m、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、6m市道	交通施設	関口駅南 2.2km	法令規制	(都) 1低専 (50,80)			
	⑤地域要因の将来予測	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	31,900 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	同一需給圏は関市の住宅団地及びその周辺の住宅地域である。需要者は、関市に居住又は就労する一次取得者層が中心である。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が、需要は弱含みである。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	戸建住宅を中心とした住宅団地であるため、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。居住の快適性を重視する住宅地域で、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ので、市場の実態を反映し、信頼性が高い基準価格を採用して、公示価格を規準とした価格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) 公示価格を規準とした価格	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 +4.4 環境 +15.0 行政 +3.0 その他 0.0
	関 - 5		[99.8] 100	100 [100]	100 [123.7]	[102.0] 100	32,000					
(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	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 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 +8.8 環境 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	37,100 円/㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [117.7]	[102.0] 100	32,000					
(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		32,300 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		-		[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。土地区画整理事業が行われた東部の住宅地が好まれる傾向がある。					
	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	-1.2%	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	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	
鑑定評価額	3,680,000 円		1㎡当たりの価格	7,550 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	関市洞戸市場字岩野227番5外				②地積 (㎡)	488	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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								
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 30 m、北 0 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 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6.1m市道	交通施設	岐阜駅北 28km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	小学校に近い山間の地域で、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。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	7,550 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旧武儀郡、山県市北東部、美濃市北西部、郡上市南部を含む。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。小学校に近い山間の静態的な地域で、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	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山間部の住宅地域である。比準価格は、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ており、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比準価格を採用し、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) 対象基準地の前年の標準価格等からの変動状況	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 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。土地区画整理事業が行われた東部の住宅地が好まれる傾向がある。								
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。								
	② 変動率		年間 %	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4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. Values include 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 (2,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,100 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) [令和4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 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 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 関（県）, -10, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,000 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, [令和4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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、旧東武儀郡を中心に隣接市町の間山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。関市最北の間山集落のため積極的な需要は乏しく、2018年の豪雨災害の影響もあり、地価下落が長期化してきたが、ここに来て割安感により、中古住宅付きの取引が散見され始めた。西武儀郡の洞戸・板取地区との比較で集落規模が大きく、中期的にも取引数が多いため下落幅は今後鈍化するものと予測する。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 業務利用も混在するが、山間特性により、需要者は自己利用目的が大半である。昨年対比で比較的多くの取引事例が得られたことから富之保地区、外縁の郡上市八幡町小那比方面と連絡する県道背後を含め、要因比較が可能な事例を収集し、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。尚、客観性のある賃貸事例を欠くことから、収益還元法は非適用とした。 (8) 公示価格とした: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況

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	
鑑定評価額	1,700,000 円		1㎡当たりの価格	3,750 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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標準の使用	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	3,750 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旧武儀郡、山県市北東部、美濃市北西部、郡上市南部を含む。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、自己使用目的の取引が大半である。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基準価格を採用して、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 ■継続 □新規		前年標準価格 3,820 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。土地区画整理事業が行われた東部の住宅地が好まれる傾向がある。					
	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 -1.8%	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	有限会社寺村不動産鑑定所
関（県） - 12	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 30 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	特にない	街路	基準方位 北4.4 m市道	交通施設	せきてらす前 1.3km	法令規制	(都) (60,176)									
(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	33,800 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	10,200 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	市街地南西寄りの住宅地域からなる同一需給圏を判定したが、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。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。潜在的な取引の中心価格帯は、土地のみであれば、240㎡前後で、900～950万円程度。今回収集できたのは、隣接する市街地寄りの安桜小学校区が中心であり、総額は1000～1200万円前後であった。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の土地利用は、農地に混在して、一般住宅の他、共同住宅もみられるが、元来の地主による節税目的の建設が殆どと見られる。取引動機は、自己居住目的が大半であり、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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 1	②時点修正	[99.9] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [120.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (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 +0.3 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 / [113.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,800	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 -1.2 環境 +7.0 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 33,900 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] コロナとは同調しつつあるが、内外金利差により円安が最高水準となる他、ロシアのウクライナ進行が物価高に拍車を掛けている。										
	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	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 公民センターとの一体化等を踏まえた倉地小学校の複合化計画が進行中（詳細未定）。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 4 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
関（県） - 13	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳

鑑定評価額	3,880,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4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	関市武芸川町谷口字東畑 1 4 7 1 番 1 3 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	岐阜 21km										
(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								
(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	14,700 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。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おおむ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率連性が認められる事例を採用し試算されたものであり、市場の実勢を反映した価格として説得力を有する。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 - 6	②時点修正	[99.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [123.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	14,700	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 -1.0 交通 +4.8 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	18,300 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検討	①-1対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 円安、資材価格の高騰等住宅用地市場の減退が懸念される。										
	前年標準価格		14,900 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		[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。								
	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	-1.3 %	半年間	%												

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
関（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳
鑑定評価額	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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LS2	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	基準方位北、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。移住者もほとんど見受けられないことから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	16,600 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。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、市場の実勢を反映した価格として説得力を有する。よって、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とおり決定した。											
(8) 公示価格とした規準価格	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 +7.4 交通 -3.2 環境 +5.0 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> [109.2]	[<u>100</u>] 100	16,600					
(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 変動状況		[一般的要因] 円安、資材価格の高騰等住宅用地市場の減退が懸念される。							
	前年標準価格	16,800 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				[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 -1.2%	半年間	%								

鑑定評価書（令和 4 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, and 鑑定評価額. Values include 関（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, インティ不動産鑑定, and 67,800,000 円.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (67,800,000 円) and 1㎡当たりの価格 (68,500 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 7 月 11 日, 正常価格, and 52,000 円/㎡.

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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Comparison table), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods used), (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 (Official price table), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices).

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
関（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳
鑑定評価額	98,600,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	関市下有知字深橋前5469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 100m、西 100m、南 200m、北 50m				②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 60.0m、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 8m市道		
	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、今後もおおむね安定的に推移すると予測する。地価水準はおおむね上昇基調で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	21,900 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全国3位と高水準で推移し、高速道路網の延伸計画も順調に進捗している。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用地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、意思決定を行うのが通常であることから市場性を反映した比準価格を妥当と判断し、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	[一般的要因] 2021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が、円安等懸念材料も顕在化している。							
	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 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 +0.9%	半年間 %									