

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,000 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月15日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 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 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison 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, 株式会社 中園不動産鑑定所. Includes address: 郡上（県） - 2 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 (4,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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14日), (6) 路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和4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) 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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (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) 規格外の公示価格 (公示価格), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

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

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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外				②地積 (㎡)	231	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 20m、西 20m、南 80m、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 13.0m、奥行 約 9.0m、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、4m市道	交通施設	郡上八幡駅南東 1.5km	法令規制	(都) (60,160) 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	22,500 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層の一部はより郊外の住宅地域を嗜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
	郡上（県） - 1										
(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	②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。依然として取引件数は減少傾向、取引価格は下落基調にある。								
	前年標準価格 22,700 円/㎡		[地域要因] 概ね現状維持にて推移しているが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増加していくものと予測する。								
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.9%	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, 株式会社 中園不動産鑑定所. Includes details for 郡上 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,300 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) [令和4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 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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

鑑定評価額	8,920,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	「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					
	台形 1:2.5	住宅 W2	農地の中に一般住宅のほか営業所等が散在する県道沿いの住宅地域	西11m県道	水道 下水	山田 1.1km					
(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」		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする既成集落地域であり今後も未利用地の宅地化が漸増するものと予測する。新型コロナウイルス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	形状	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 円/㎡			方位	0.0				
	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	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	[ ] / 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 ■継続 □新規 前年標準価格 15,400 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。依然として取引件数は減少傾向、取引価格は下落基調にある。						
	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/㎡		変動状況		[地域要因] 概ね現状維持にて推移しているが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増加していくものと予測する。						
	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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 郡上（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,200 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. 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, Reasons), (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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

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） - 7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	6,020,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	郡上市美並町白山字町並1149番外				②地積 (㎡)	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 20m、西 50m、南 100m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.6m市道	交通施設	美並町安駅南東600m	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする旧郡上街道沿いの既成宅地地域であり現状維持にて推移するものと予測する。新型コロナ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	戸建住宅地				(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	11,100 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	同一需給圏は价格的な牽連性を有する郡上市南部の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である。江戸時代の郡上街道沿いに農家住宅、戸建住宅等新旧住宅が建ち並ぶ旧来からの住宅地域であり静態的な地域特性に起因して土地の取引件数は少数である。地縁性の強さを反映して特に旺盛な需要も見受けられず需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり3～4万円程度と推定する。													
(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	[ ] / 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 ■継続 □新規		前年標準価格 11,300 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。依然として取引件数は減少傾向、取引価格は下落基調にある。								
	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 -			[地域要因] 概ね現状維持にて推移している。								
	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	-1.8%	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 (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 (株) ひだ高山総合事務所, 氏名 (不動産鑑定士 神田 浩二)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (1,410 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和4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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (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 (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 estimated prices), (8) 公示価格 (Public prices), (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 standard prices, etc.)



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
鑑定評価額	27,000,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 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	84,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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									
	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)商業 (80,400)  (その他)									
(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	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	需給が概ね均衡し安定的に推移していた「北町」「南町」の観光型既成市街地内商業地域は未だコロナ禍の悪影響から脱却できておらず顧客流動も回復途上にあることから需給は弱含みの状況にある。															
(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	97,100 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	60,600 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	同一需給圏は郡上八幡中心市街地内既成商業地域を中心に県内外の価格牽連性を有する観光産業型既成商業地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか県内有数の観光地として元来有する高い顧客流動性に着目する商業事業者も含む。需要云々にかかわらず高い相対的希少性に基づき需給は均衡し安定的に推移していたが未だコロナ禍の悪影響は払拭されておらず客足流動は回復途上にあるため依然として需給は弱含みの状況にあるものと判断した。																
(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。郡上市を代表する既成商業地域であり店舗等の集積は見られ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と言わざるを得ない。よって相対的に信頼性が高いと思わ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、さらに地価公示標準地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	郡上 5-1	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 [ 78.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	94,900	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 0.0 交通 -0.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 -21.0
	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	96,000 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	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.0% 半年間 %	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。依然として取引件数は減少傾向、取引価格は下落基調にある。 [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 中園不動産鑑定所. Row 1: 郡上（県） 5-2, 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, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,100 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, (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.

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	
鑑定評価額	4,970,000 円		1㎡当たりの価格	35,500 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14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6月28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						
	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 80m、南 30m、北 20m			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 8.0m、奥行 約 20.0m、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	7.6m県道	交通施設	美濃白鳥駅前西100m	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧来からの商店街で客足が郊外の大規模店やネット上へ流失傾向にある。ただ、近時の商況に大きな変動は見られず、地価の下落幅は縮小傾向にあり、今後も当分の間は同様に推移してゆくものと思料する。												
(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	36,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,300 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	同一需給圏は当市白鳥町及び八幡町等に所在する既成商業地域と思料する。主な需要者は地元の商店経営者で、圏外からの参入者は少ない。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分散し、一部はネットショップへ流失している。したがって、近隣地域のような旧来型商店街の客足回復は容易ではなく、地域内は閉鎖店舗が目立ち出店動向は依然弱い。白鳥地区における商業地の取引は少なく、その中心価格帯を見出すことは現状では難しい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用では類似地域の成約事例から比準価格を試算したが、この価格は市場実態を反映して信頼性を得ている。一方、近隣地域は自用店舗が中心であり、周辺におけるテナント需要は弱く賃貸市場は未成熟である。したがって、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。本件では比準価格を重視して収益価格も参酌し、類似する他の基準地の価格動向等も勘案して、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	<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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		36,300 円/㎡		③変動状況形成要因の	[一般的要因]	人口減少、高齢化が進み、土地取引件数は減少傾向、住宅着工数は増減傾向。コロナ禍の観光業への影響大、その他産業の影響は限定的。					
	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		-			[地域要因]	新規出店や店舗の閉鎖など商況に変動は見られないが、今夏の白鳥おどりが3年ぶりに開催予定で白鳥地区の活性化が期待される。					
	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	-2.2%	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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Includes address details for 郡上 (県) 5-4 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (23,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 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 reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (郡上市八幡町稲成字中島202番7外), area (570㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (124,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,250 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation justification 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) 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.