

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定士 丸山事務所. Row 1: 関（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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6年1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, 倍, 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, (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) 規準とした価格, (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.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
関（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹

鑑定評価額	2,740,000 円	1㎡当たりの価格	8,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		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 4 4 7 1 番 4 外				②地積 (㎡)	343	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	関富岡 17km	(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 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 15.0 m、奥行 約 23.0 m、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、10 m 県道	交通施設	関富岡駅北東方 17km	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	比準価格	8,000 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である。特に価格牽連性が強い地域は、中之保及び土・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、山間集落地域にあり、需要、供給とも少なく、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、非常に少なく、数少ない取引も親戚間取引等、特殊な事情を含み価格の中心帯を見出すことはできない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場における現実の取引価格を直接の基礎としており実証的な価格である。但し、本件基準地のように郡部の山村集落については、規範性の高い取引事例は、非常に少ない状況にあることに留意しなければならない。一方、収益価格は、山村農家住宅地域で、賃貸市場が未成熟で、共同住宅もなく試算できなかった。したがって本件では、マクロ的観点からの地価水準を念頭に置き、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規準とした公示価格	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 <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] 当市としては、人口は、減少傾向にあり、高齢化進行のペースは、県平均を上回っている。					
	前年標準価格 8,200 円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。					
	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 <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 -2.4 %	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

鑑定評価額	6,130,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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										
	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 60 m、南 0 m、北 0 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 12.0 m、奥行 約 25.0 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 5 m 市道	交通施設	関富岡駅南東 4.7 km	法令規制	(都) (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	関市南東部の農地が多く見られる住宅地域で、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 二方路	+3.0	+1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	20,500 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性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。美濃加茂市や加茂郡坂祝町、富加町に近く、農地も多く見られる静態的な住宅地域で、需要は弱含みで推移している。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2100万円～2900万円程度と把握する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的の取引が大半である。賃貸市場が未成熟であること等から投資採算性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。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ため、市場性を反映した比準価格は信頼性が高い。以上より、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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 - 3	②時点修正	[100 / 100]	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [167.1]	⑤個別的要因の比較	[104.0 / 100]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,500	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 +1.5 交通 +6.9 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	33,000 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) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討			■継続 □新規		前年標準価格 20,700 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。住宅建設は弱含んでおり、地価は全般的に下落傾向にある。								
	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] 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	-1.0 %	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） - 4	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	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価	[令和6年1月]	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	関市平賀町4丁目7番				②地積 (㎡)	278	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住居 (60,200) (その他)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	土地区画整理済で農地も残る住宅地域	南6m市道	水道 下水	関富岡 1.4km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 100 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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6m市道	交通	関富岡駅北西 1.4km	法令

(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	-1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円/㎡	方位	+3.0
	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
関市東部の住宅地域からなる同一需給圏を判定した。富岡小学校を中心に事例を収集したが、的確事例の稀少性により、関高校、市役所周辺からも事例を補完した。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜市等に勤務する勤労者、及び開発素地を求める不動産事業者である。新築建売で2000~2100万円が中心価格帯と解する。先行する平賀第一、第二が事業延長された他、平賀天神の区画整理も控えており、特に、東部については供給過剰感が認められる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由
区画整理を終えた近隣地域周辺は共同住宅も見られるが、主たる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半であり、快適性や利便性が重視される。対象基準地の画地規模では、ファミリータイプによる敷地内駐車場の必要台数を勘案すると、想定困難である。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決定した。

(8) 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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	関 - 1	[99.9]	100	100	[102.0]	35,600		街路	0.0	交通	+4.9	環境	+6.0

(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	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	36,700 円/㎡	[99.5]	100	100	[102.0]	36,000		街路	0.0	交通	+3.5	環境	-2.0

(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	継続	前年標準価格	36,300 円/㎡	③変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	ゼロ金利解除とはいえ優良住宅地については地価上昇が続いているが、地方の住宅市場では建築費上昇の負担が重くのしかかっている。
	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	-		[地域要因]	平賀第1・第2土地区画整理事業の完了予定がいずれも令和7年まで延長されたが、平賀天神土地区画整理事業も少しずつ進捗している。
	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	-0.3 %	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） - 5	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	7,200,000 円	1㎡当たりの価格	27,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 2 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	関市下有知字新今宮 2 7 2 0 番 1				②地積 (㎡)	261	⑨法令上の規制等	(都) (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)				
(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	交通施設	関下有知駅北西 1.4km	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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,600 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	同一需給圏を関市街地北西部、主として下有知地区内に形成される住宅地域等と判定したが、事例の稀少性により美濃市南部からも事例を補充した。需要者の中心は、市内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であるが、集落性が強く、場所によっては、入町費が 8 0 万円する等転入が困難な地域である。事例の稀少性により、総額的な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	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半であり、対象標準地の画地規模で収益性に着目する市場参加者は想定し難い。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、地価公示における市街地標準地との検討を踏まえ、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	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	地域要因	街路 +3.1
	標準地番号	関 - 1	[99.9]	100 [103.0]	100 [140.4]	[99.0]	27,400	標準化補正	交通 0.0	交通 +8.1	
(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	環境 0.0	環境 +26.0	
	前年指定基準地の価格	36,700 円/㎡	[99.5]	100 [100]	100 [132.3]	[99.0]	27,300	画地 0.0	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		③ 変動状況		[一般的要因] ゼロ金利解除とはいえ優良住宅地については地価上昇が続いているが、地方の住宅市場では建築費上昇の負担が重くのしかかっている。						
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 27,700 円/㎡		[地域要因] 農地の中に戸建住宅が散在する地域で、集落性も強いことから住宅分譲が旺盛な地域ではない。						
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 -		[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 -0.4 %		半年間 %					

鑑定評価書（令和 6 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, 不動産鑑定士. Values include 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,220,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,900 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, [令和 6 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 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.

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	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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			
	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)		
(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	31,200 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、関市居住者又は就労者等の一次取得者層が中心である。丘陵地の熟成した住宅団地で、今後も現状維持にて推移すると予測するが、居住者の高齢化等もあり、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	戸建住宅を中心とした住宅団地で、居住の快適性が重視され、自己使用目的の取引が支配的である。アパート等の収益物件はほとんどなく、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、市場の実態を反映した比準価格は信頼性が高い。以上より、比準価格を採用して、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 +4.9 環境 +17.0 行政 +3.1 その他 0.0
	標準地番号 関 - 5	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [126.5]	[102.0] / 100	31,200					
(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 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 +4.0 行政 +3.1 その他 0.0
	関（県） - 1	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [119.0]	[102.0] / 100	31,300					
(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 ■継続 □新規		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。住宅建設は弱含んでおり、地価は全般的に下落傾向にある。						
	前年標準価格	31,600 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				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
□代表標準地 □標準地	標準地番号	公示価格									
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	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	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	7,180 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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					
	1:2	住宅 W1	農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域	北6.1m市道、西側道	水道 下水	岐阜 28km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 50 m、南 30 m、北 0 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 角地 0.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,180 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、関市洞戸地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、山口市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。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、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は低調に推移しており、需要の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	自己使用目的の取引が支配的な山間部の住宅地域である。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。比準価格は、類似地域内の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、収益価格は試算しなかった。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 7,360 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 - 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。住宅建設は弱含んでおり、地価は全般的に下落傾向にある。 [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。						
	② 変動率	年間 -2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定士. Values include 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,170,000 円, 1㎡当たりの価格, 9,600 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)倍率. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6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) 指定基準地からの検討, (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	株式会社不動産鑑定北川事務所
関（県） - 10	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	2,290,000 円	1㎡当たりの価格	6,660 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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	関市上之保字仲畑上ミ15135番4				②地積 (㎡)	344	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					
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北西4.9m市道	水道 下水	関富岡 24km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 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 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4.9 m市道	交通施設	関富岡駅北東 24km	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	6,660 円/㎡			形状	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、関市上之保地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、山県市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。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。人口減少、高齢化が進行している、公共施設に近い山間の静態的な地域で、需要は弱い。取引は低調に推移しており、需要の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	自己使用目的の取引が支配的な山間部の静態的な地域である。賃貸需要は皆無に等しく、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。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ため、市場の実態を反映した基準価格は信頼性が高い。よって、本件では基準価格を採用して、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 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	[] / 100 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 ■ 継続 □ 新規		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。住宅建設は弱含んでおり、地価は全般的に下落傾向にある。						
	前年標準価格 6,830 円/㎡		変動状況		[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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-2.5 %	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） - 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	1,630,000 円	1㎡当たりの価格	3,610 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月27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 30 m、西 30 m、南 150 m、北 200 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、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 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	3,610 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、関市板取地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、山口市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。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。山間の静態的な集落地域で、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は低調に推移しており、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	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、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。比準価格は、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。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		[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。住宅建設は弱含んでおり、地価は全般的に下落傾向にある。						
	前年標準価格 3,680 円/㎡		変動状況		[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	-1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和6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） -12, 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, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,600 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, [令和6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)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (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)(60,176)

Table with 5 columns: (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, (6)市場の特性

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

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討, (3)価格形成要因の

鑑定評価書（令和 6 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	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 16日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6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								
(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	標準方位北、8 m 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、転入者も少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	14,300 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 4 ～ 5 万円前後と推定する。													
(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、市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格等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 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 +4.7 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [124.4]	[100] / 100	14,300								
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] コロナウイルス感染症が 5 類に移行し、経済活動は上向き傾向にある。										
	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			[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			[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	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	8,770,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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								
	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) (60, 160)								
(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。転入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 16,400 円/㎡			⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+7.0					
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡					交通	0.0	交通	-3.2						
	原価法	積算価格 / 円/㎡					環境	0.0	環境	+5.0						
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0						
(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、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 標準地番号	関 - 6	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 / [108.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,400	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 +7.0 交通 -3.2 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,900 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		■継続 □新規		③変動状況	[一般的要因] コロナウイルス感染症が5類に移行し、経済活動は上向き傾向にある。										
	前年標準価格		16,500 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	-0.6%	半年間	%											

鑑定評価書（令和 6 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, インティ不動産鑑定. Row 1: 関（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳.

Table with 4 columns: 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

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 52,000 円/㎡, 倍率種別, 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) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standards), (10) 変動率 (Fluctuation Rates).

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	99,500,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月16日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6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						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	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 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	交通施設	関下有知駅東 1.5km	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、今後も安定的に推移すると予測する。地価水準は極端な円高等特殊な要因がない限り、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	22,100 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法人で、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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 2023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。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,000 円/㎡		<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 +0.5%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									