

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上 (県) -1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2), 業者名 (クニタチ鑑定事務所), 氏名 (山村 寛)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和6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

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (郡上市八幡町小野6丁目5番26外), (2)地積 (326 ㎡), (9)法令上の規制等 ((都)2中専(60,200)), (3)形状 (1:2), (4)敷地の利用の現況 (住宅W2), (5)周辺の土地の利用の状況 (一般住宅を中心に農地も見られる区画整理とした住宅地域), (6)接面道路の状況 (北6m市道), (7)供給処理施設状況 (水道 下水), (8)主要な交通施設との接近の状況 (郡上八幡 3.1km), (その他)土砂災害警戒区域

Table with 5 columns: (1)範囲 (東 100m, 西 100m, 南 50m, 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 25.0m, 規模 320㎡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 郡上八幡駅北東 3.1km, 法令 (都)2中専(60,200)土砂災害警戒区域), (5)地域要因の将来予測 (土地区画整理後の低層住宅を主体とする住宅地域である。八幡町地区では一定の評価を得た住宅地で、需要は底堅い。地域全体が人口減少の衰退傾向にあり、地価は若干の下落傾向である。)

Table with 4 columns: (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 43,500 円/㎡, 収益還元法 / 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は八幡町地区内の程度の良い住宅地域。需要者は郡上市に地縁性を有する個人の一次取得者及び買い替え需要者。中心市街地の住宅地は間口が狭く細長い画地が多く、駐車スペースを複数台確保できる土地区画整理後の小野地区の住宅地への需要は高い。一方で、五町地区、中坪地区等での代替関係にある住宅地の供給も多く、全体的に需要を上回る供給が見られる。需要の中心価格帯は40,000円/㎡～45,000円/㎡程度。)

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 (近隣地域及び周辺住宅地域には所有地有効活用を目的とした賃貸物件も見られるが、土地を取得して賃貸建物を建築するような収益物件は見られない。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に注目して価格が形成されている。比準価格は市場性を反映しており採用は妥当と判断した。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。)

Table with 10 columns: (8)公示価格 (代表標準地 郡上 -2, 公示価格 50,200 円/㎡), (2)時点修正 [99.8/100], (3)標準化補正 [100/102.0], (4)地域要因の比較 [100/112.6], (5)個別的要因の比較 [100/100], (6)対象基準地の規準価格 (43,600 円/㎡), (7)内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9)指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 / 100), (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)

Table with 4 columns: (10)対年前標準価格等の検討 (前年標準価格 43,700 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 / 標準地 / 公示価格 / 円/㎡), ②変動率 (年間 -0.5%, 半年間 %), (3)価格形成要因の [一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。 [地域要因] 土地区画整理後の住宅地で、品等がよく、需要は底堅いが、地域全体の衰退傾向の影響下にある。 [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	三星不動産鑑定
郡上（県） - 2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 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14日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年7月3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	郡上市白鳥町為真字小向イ1735番4				②地積 (㎡)	231	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 160 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 6 m 市道	交通施設	大島駅東 500m	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					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 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	同一需給圏は白鳥町一帯の住宅地域。主な需要者は白鳥町等に居住する1次取得者で、圏外からの転入者は少なく、必要に応じて取引が行われる程度である。新興の住宅地域であるが、需要の程度は弱く周辺地域の開発も少ない。土地取引の中心価格帯は200㎡で340万円前後と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した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) 公示価格とした	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
	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 17,100 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。					
	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/㎡			[地域要因] 白鳥市街地近くの新興の住宅地域で周辺では住宅建設が増加している。発展の程度は緩やかである。					
	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。					

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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 郡上（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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.

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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

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

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, 三星不動産鑑定. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,290,000 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6年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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, 7,000 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, 同一需給圏は高鷲町一円の農家集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。

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, 近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。

Table with 10 columns: (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, 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) 対年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③価格変動要因, ①-2基準地が共通地点, ④地域要因, ⑤個別的要因.

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, 三星不動産鑑定. Includes details for 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,000 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 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 (㎡), (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).

Table with 9 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 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 5 columns: (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.

Table with 9 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 9 columns: (10) 対年標準価格等の前, (3) 価格変動要因.

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, 三星不動産鑑定. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,040 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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (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 and Reason for Determination), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等からの検討 (Review from Yearly Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上(県) -7), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2), 業者名 (クニタチ鑑定事務所), 氏名 (山村 寛)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和6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 reasoning 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 (郡上市美並町白山字町並1149番外), (2) 標準的画地の形状等 (間口約20.0m, 奥行約25.0m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、郡上市、美濃市郊外の既成集落地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域及びその周辺では、賃貸市場は未成熟...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 前年標準価格等の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点...)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） - 8	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	2,680,000 円		1㎡当たりの価格	4,190 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	郡上市明宝畑佐字下タ上ミ切309番9外				②地積 (㎡)	639	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	郡上八幡 19.0km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 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 5.5 m市道	交通 郡上八幡駅北東 19.0km	法令 都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	国道背後に一般住宅や農家住宅が見られる山間部の住宅地域で、価格形成要因に大きな変化はないと予測する。空家が増加しており、地価は長期下落傾向にある。									
(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	角地 0.0	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	4,190 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	対象不動産の同一需給圏は、郡上市郊外のほか隣接する高山市、下呂市郊外の住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。当該地域は、豪雪地帯に指定されており白鳥、高鷲地域ほどの雪の量にはなりにくい。郡上八幡市街地より雪が多い。明宝地区は、最近10年間で人口が約23%減少しており、今後も地価は下落傾向が続くと推測される。中心価格帯は、土地は3,000円/㎡～5,000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、山間地で、純粋に収益を目的とした不動産は殆ど見られず、自用の戸建住宅を主とする地域である。このため、収益還元法を適用することは困難で、市場の実態を反映した比準価格が妥当である。比準価格を採用し、県内の山間部の住宅地との比較考慮も踏まえて、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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 4,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。					
	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] 明宝地区は、5年間で人口が約14%、世帯数が約5.8%減少している。郡上市で最も世帯数の減少率が高い地区である。					
	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, クニタチ鑑定事務所. Row 1: 郡上（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 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

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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月28日.

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. Includes details about the location in Gifu City and surrounding area.

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. Lists methods like 取引事例比較法 and 収益還元法.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Describes the market characteristics of the area, including tourism and commercial activity.

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. Explains the reasons for adjusting the estimated price and determining the final appraisal value.

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Shows a comparison of the appraisal price (95,000) with the announced price (74,200) and various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Compares the appraisal price with the price of the designated standard land.

Table with 4 columns: (10)前年の標準価格等の検討. Analyzes the change in standard prices from the previous year, including annual and semi-annual change rates.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 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14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3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	郡上市大和町剣字中矢田254番11外				②地積 (㎡)	669	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m		②標準的使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、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	17 m 国道	交通施設	郡上大和駅東 250m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域であるが店舗集積、繁華性の程度は弱い。道路整備等が進み周辺環境は向上しているが収益性に大きな変化はなくしばらくは現状維持と予測する。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,400 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	12,100 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	同一需給圏は大和町の路線商業地域。主な需要者は地元の個人事業主等で、一部全国規模の事業者も散見される。顧客は地元及びその周辺地域の住民が中心で、商圏が狭く収益性の低下が続いており衰退傾向にある。中心価格帯は坪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	以上により2試算価格を得た。比準価格は類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定しこれからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量して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	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	(円/㎡)		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	
(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	(円/㎡)		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 25,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。						
	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/㎡			[地域要因] 商圏が狭く繁華性、収益性低下傾向が続いている。地域要因に大きな変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-0.4 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 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14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3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	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	(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	低層店舗併用住宅地							
	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	美濃白鳥駅西 100m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧白鳥町の近隣住民を対象とする商業地域で、商圏が狭く近年は収益性の低下が認められる。衰退の程度は緩やかでありしはらくは現状で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(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	34,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	17,900 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	同一需給圏は白鳥町の既成の商業地域一円。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。地元の近隣住民対象の商業地域で、近年人口の減少、大型店舗への顧客流出等により収益性は低下している。長期的な衰退傾向にある。取引の中心価格帯は坪当たり11万円程度と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により2試算価格を得た。比準価格は類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定しこれからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量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	(円/㎡)		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	
(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	(円/㎡)		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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。								
	前年標準価格 34,800 円/㎡	[地域要因] 旧来からの近隣住民対象の商業地域で格別の変動要因は認められない。地域要因の変動は緩やかである。										
	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	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-1.7%	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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 郡上（県） 5-4, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,300 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)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 report table with multiple sections: (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) 公示価格を標準とした, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,230 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14日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和6年7月3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	郡上市白鳥町大島字中ノ棚2870番1外				②地積 (㎡)	17,142 ()	③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	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 170 m、北 120 m			②標準的使用	大工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 225.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 18,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	隣接する大工場地の工場建設は未着工のままである。	街路	8.5 m市道	交通施設	大島駅南東 1.3 km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	大規模工場地の所在する地域で白鳥インターチェンジへの接近性に恵まれ一定の需要が認められる。周辺地域において新規工場地の整備が予定されており、長期的には発展が期待される。												
(3) 最有効使用の判定	大工場地					(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	7,230 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	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	同一需給圏は郡上市の工場地域一円。主な需要者は圏内の事業者であるが、圏外からの企業進出も見込まれる。東海環状自動車道白鳥ICから比較的近く、土地価格が廉価であるため、一定の土地需要が認められる。今後は徐々に発展成熟すると予測する。取引の中心価格坪当たり2万4千円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に所在する工場は自社工場が大半で、賃貸のケースはほぼ皆無である。対象基準地において適切に収益モデルを想定することが困難なため、収益還元法は非適用とした。よって本件においては比準価格を採用し県内及び同一需給圏内における工業地全般の地価動向等にも留意して、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 <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	(円/㎡)		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			
(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	(円/㎡)		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 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。									
	前年標準価格 7,240 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		[地域要因] 工業団地整備事業により今後の発展が期待されるが、現状は格別の変動要因はない。										
	標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
② 変動率	年間	-0.1 %	半年間	%										