

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） - 1 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 関（県）, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 9,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 円/㎡

1 基本的事項
(1) 価格時点: 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日: 平成 25年 7月 15日, (6) 路線価: [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 31,000 円/㎡
(2) 実地調査日: 平成 25年 7月 1日, (5) 価格の種類: 正常価格, 倍率種別
(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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 関市貸上町8番3, ②地積(m²): 248, ⑨法令上の規制等: (都)1住居(60,200)
③形状: 1:1.5, ④敷地の利用の現況: 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北8m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: 関市役所前 650m, (その他)

(2) ①範囲: 東 40m、西 60m、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 12.5m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性: 特記事項はない, 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), ⑤地域要因の将来予測: 旧関市の中心市街地近郊北西部にあって、区画整然とした比較的閑静な住宅市街地を形成する。今後とも安定的に現状を維持しつつ、地価は当面潜在的な供給過多の中、やや弱含みで推移するものと予測する。

(3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ。 (4) 対象基準地の方位: 0.0
(5) 鑑定評価方式等の適用: 取引事例比較法 比準価格 39,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 21,200 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: 同一需給圏は、旧関市の中心市街地を主とした一般住宅地域である。需要者の中心は、関市及びその周辺に居住する30歳代、40歳代の一次取得者層と把握する。規模により、開発素地を求める不動産分譲業者等も需要者の対象である。土地については分譲主流の200㎡程度であれば、800万円程度、戸建住宅については2500万円前後が需要の中心。市役所、食品スーパー等も周辺に散在し、利便性に優れた地域で住宅地需要は相応に堅調さを見せる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: アパート等の収益物件は小中規模のものが散見されるなか収益価格を求めたが、賃貸市場が供給過多の状況下、投資効率は相対的に低く、支払賃料も弱含み傾向にあり、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。よって、実需に基づく取引において形成された実証性に優れた比準価格を採用し、収益価格を参酌するに留め、地価公示地・指定基準地との価格均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地 標準地 関 - 3, ②時点修正: [98.5]/100, ③標準化補正: 100/[100], ④地域要因の比較: 100/[89.1], ⑤個別的要因の比較: [100]/100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡): 39,000, 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 -1.3, 交通 -2.9, 環境 -7.0, 行政 0.0, その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号: 関 - 3, ②時点修正: [99.7]/100, ③標準化補正: 100/[101.0], ④地域要因の比較: 100/[101.0], ⑤個別的要因の比較: [100]/100, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡): 38,800, ⑦内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因: 街路 -1.0, 交通 0.0, 環境 +2.0, 行政 0.0, その他 0.0

(10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 39,200 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -0.5%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。 [地域要因] 旧関市の中心市街地に近い比較的閑静な住宅地域。先行き不透明な地域経済を背景に、地価は依然弱含み傾向にある。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 関（県） - 2 宅地-1

基準地番号	関（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-------	------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	3,980,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25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	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				地積 (㎡)	343	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	1:1.5	住宅 W2	農地が多い中に、一般住宅等が散在する地域	北10m県道	水道 下水	関富岡 17.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形									
	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 17.4km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、山間部の県道沿いに戸建住宅を中心として形成される山間集落地域であり、特段の変動要因が見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	11,600 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、関市北部及び近隣市町の県道もしくは国道沿いに存する山間集落一帯と判断した。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁の嗜好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁の嗜好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の県道沿いに存し、地域的に収益的利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規格外標準地としての公示価格	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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の検討	-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 11,900 円 / ㎡		[一般的要因]		関市の人口は減少傾向であり、高齢化率の上昇、不動産の取引価格、件数の下落は、山間部を中心に引き続き続くものと考えられる。				
	-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 円 / ㎡		[地域要因]		山間の県道沿いに存する地域である。不動産の需要は限定的であり、劇的な変化は想定できず、地価も下落基調で推移する地域である。				
変動率		年間	-2.5 %	半年間		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 関（県）, -, 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 1 日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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)基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 関市明生町2丁目46番「明生町2-5-27」, ②地積(m²), 348, ⑨法令上の規制等, (都)1中専(60,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅が多い住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南西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, 関口900m, (その他)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 60 m、西 150 m、南 50 m、北 80 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 25.0 m、規模 350 ㎡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, 交通施設, 関口駅南900m, 法令規制, (都)1中専(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 旧関市の中心市街地近郊南東部にあって、区画整然とした閑静な住宅市街地を形成する。今後とも安定的に現状を維持しつつ、地価は当面潜在的な供給過多の中、やや弱含みで推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, 標準的使用と同じ。 (4)対象基準地の個別的要因, 方位 +1.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 39,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 22,600 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、旧関市の中心市街地を主とした一般住宅地域である。需要者の中心は、関市及びその周辺に居住する30歳代、40歳代の一次取得者層と把握する。規模により、開発素地を求める不動産分譲業者等も需要者の対象である。土地については分譲主流の200㎡程度であれば、800万円程度、戸建住宅については2500万円前後が需要の中心で、比較的利便性に優れた地域で住宅地需要は相応に堅調さを見せる。

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, アパート等の収益物件は小規模のものが周囲に散見されるなか収益価格を求めたが、賃貸市場が供給過多の状況下、投資効率は相対的に低く、支払賃料も弱含み傾向にあり、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。よって、実需に基づく取引において形成された実証性に優れた比準価格を採用し、収益価格を参照するに留め、地価公示地との価格均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, ①代表標準地, 標準地, 関 -1, ②時点修正, [99.3]/100, ③標準化補正, 100/[103.0], ④地域要因の比較, 100/[110.0], ⑤個別的要因の比較, [101.0]/100, ⑥対象基準地の標準価格(円/㎡), 39,500, ⑦内訳, 標準化補正, 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 0.0, 交通 +0.9, 環境 +9.0, 行政 0.0, その他 0.0

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, []/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/㎡), 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 39,700 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.3%, 半年間 %, ③価格形成要因の, [一般的要因] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。 [地域要因] 旧関市の中心市街地に近い閑静な住宅地域。先行き不透明な地域経済を背景に、地価は依然弱含み傾向にある。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 4 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 関（県）, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 15 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 31,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 1 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

Table with columns: (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79番, ②地積 (㎡), 278, ⑨法令上の規制等, (都)1住居 (60,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 土地区画整理済で農地も残る住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南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, 関富岡 1.6km, (その他)

Table with columns: (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, 交通施設, 関富岡駅 北西 1.6km, 法令規制, (都)1住居 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 旧関市の中心市街地に近い小規模ながら区画整理された住宅地域である。周囲には未利用地も多く見られる熟成途上の地域であり、地価は当面潜在的な供給過多の中、やや弱含みで推移するものと予測する。

Table with columns: (3) 最有効使用の判定, 標準的使用と同じ。 (4) 対象基準地の個別的要因, 形状 方位, -1.0 +3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 37,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 19,700 円/㎡, 原価法, 積算価格, / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格, / 円/㎡

Table with columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、旧関市の中心市街地を主とした一般住宅地域である。需要者の中心は、関市及びその周辺に居住する30歳代、40歳代の一次取得者層と把握する。規模により、開発素地を求める不動産分譲業者等も需要者の対象である。土地については分譲主流の200㎡程度であれば、800万円程度、戸建住宅については2500万円前後が需要の中心である。周辺には食品スーパー等も立地し比較的利便性に優れた地域で住宅地需要は相応に堅調さを見せる。

Table with columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, アパート等の収益物件は小規模のものが周囲に散見され収益価格を求めたが、賃貸市場が供給過多の状況下、投資効率は相対的に低く、支払賃料も弱含み傾向にあり、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。よって、実際の取引の場で形成され実証性に優れた比準価格を採用し、収益価格を参酌するに留め、公示地並びに指定基準地との価格均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with columns: (8) 公示価格を標準とした, ①代表標準地, 標準地, 関 - 4, ②時点修正, [99.0/100], ③標準化補正, 100/[100], ④地域要因の比較, 100/[119.3], ⑤個別的要因の比較, [102.0/100], ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), 37,900, 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 +0.5, 交通 +0.6, 環境 +18.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 関 - 3, ②時点修正, [99.7/100], ③標準化補正, 100/[101.0], ④地域要因の比較, 100/[106.0], ⑤個別的要因の比較, [102.0/100], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 37,700, ⑦内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 0.0, 交通 +1.9, 環境 +4.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with columns: (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, 前年標準価格, 38,200 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, 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] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。 [地域要因] 旧関市の中心市街地に近い区画整理された住宅地域。先行き不透明な地域経済を背景に、地価は依然弱含み傾向にある。 [個別的要因] 特にない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） - 5 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 関（県）, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 7,830,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,000 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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, [平成 25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 (1) 基準地. Includes 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 (2) 近隣地域. Includes 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 (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用

Table (6) 市場の特性. 同一需給圏は、旧関市の中心市街地北部の一般住宅地域である。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. アパート等の収益物件は小規模のものが周囲に散見され収益価格を求めたが、賃貸市場が供給過多の状況下、投資効率は相対的に低く、支払賃料も弱含み傾向にあり、求めた収益価格は低位となった。

Table (8) 公示価格. Includes 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

Table (9) 指定基準地. Includes 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

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等. Includes ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因の

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） - 6 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 関（県）, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,800 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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, [平成 25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 (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. Includes 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 (2) 近隣地域. Includes 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 (3) 最有効使用の判定. Includes 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の個別的要因, ⑤ 鑑定評価方式等の適用

Table (6) 市場の特性. Includes 同一需給圏は、隣接する岐阜市北東部住宅地域、旧武芸川町域を含む関市西部の住宅地域である。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes 近隣地域は集落的様相を残す旧来からの地域であり、賃貸市場は十分に形成されておらず、市場で発生する取引の大部分は自己居住目的のものであり、収益還元法が適用できなかった。

Table (8) 公示価格. Includes 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

Table (9) 指定基準地. Includes 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等. Includes ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因の

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） - 7 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 関（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,300 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, [平成 25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, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
 関（県） - 8 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 8	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	5,470,000 円	1㎡当たりの価格	8,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	関市洞戸菅谷字中川原 1 7 1 番 1 外				②地積 (㎡)	629	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)		
	台形 1:1	住宅 L S 2	農家住宅及び一般住宅が散在する住宅地域	北西 5.1m 市道、北東側道	水道 下水	岐阜 26.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 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 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 5.1 m 市道	交通施設	岐阜駅 北方 26.2km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧洞戸村南部に位置する集落地域であり、今後も現状を維持しつつ静態的に推移していくものと予測される。								
(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	0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,700 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	同一需給圏は旧洞戸村を中心とする農家集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。旧来からの農家集落地域で静態的に推移しており、たまに見受けられる土地取引も近親者又は系列間に基づく場合が多いことから、需給は低調であると考えるのが相当と史料する。なお土地取引が少なく需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが概ね土地総額 300 万円～500 万円程度と史料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しいため収益価格の試算は断念した。当該地域では自用目的の取引が中心であり周辺の取引価格は需要者の意思決定において重視されるものと史料されることから、本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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 <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	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	[]	[]				
(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	[]	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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少に伴い土地取引も総じて軟調であるものの、市内工業団地開発や市街地内新規出店も見られ、地域経済の回復が期待される。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>			[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。						
	前年標準価格 8,900 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地									
	標準地番号									
	公示価格									
	② 変動率	年間 -2.2 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
 関（県） - 9 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-----------	------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	4,420,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6)路線価	[平成 25 年 1 月]	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25 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	所在及び地番並びに「居住表示」等	関市神野字本郷 1 6 9 番 4				地積 (m ²)	280	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)	
	台形 1:1.2	住宅 W2	農地が多い中に一般住宅、農家住宅、倉庫等が散在する地域	南東10m県道	水道 下水	美濃市 8.2km	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	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	美濃市駅 南東 8.2km	法令規制 (都) (60,200)
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、郊外の県道沿いに既存の集落を中心として形成される住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。						
(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)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は、関市中心部もしくは近隣市中心部と関市北方の山間部との間に位置し、国道、県道の沿道に存する中小規模の集落一帯と判断した。主たる需要者層は、主に地縁的選好性を有する個人が中心となるが、関市中心部からの距離等を考慮すると、関市中心部に職場が存する層の需要も考えられる。主たる需要者層は地縁的選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外の県道沿いに存し、地域的に収益的利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)規格外価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100	[] / 100		
(10)対象基準地の前年の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向であり、高齢化率の上昇、不動産の取引価格、件数の下落は、山間部を中心に引き続き続くものと考えられる。				
	前年標準価格 16,100 円 / m ²			[地域要因] 山間の県道沿いに存する地域である。不動産の需要は限定的であり、劇的な変化は想定できず、地価も下落基調で推移する地域である。				
	-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			[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 / m ²	変動率	年間 -1.9 %	半年間 %		

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 関（県） - 10 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 10	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-----------	------	------	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	2,550,000 円	1㎡当たりの価格	10,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	関市上之保字仲畑下モ 1 5 0 3 5 番 1				地積 (㎡)	255 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北西5m市道	水道 下水	関富岡 23km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 20 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	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									
	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 北東 23km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、山間部の県道背後に戸建住宅を中心として形成される山間集落地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。									
(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)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 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、関市北部及び近隣市の県道もしくは国道の背後の市道沿いに存する山間集落一帯と判断した。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁的選好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁的選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の県道背後に存し、地域的に収益的利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)規格外価格を公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	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)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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の検討	-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 10,200 円 / ㎡	-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 / ㎡	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向であり、高齢化率の上昇、不動産の取引価格、件数の下落は、山間部を中心に引き続き続くものと考えられる。			
	[地域要因] 山間の県道背後に存する地域である。不動産の需要は限定的であり、劇的な変化は想定できず、地価も下落基調で推移する地域である。										
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
変動率		年間	-2.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 11 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 11	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	1,940,000 円	1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(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 3 8 9 0 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)			
	台形 2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東 6.5m 県道	水道 下水	岐阜 49km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 200m			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 6.5 m 県道	交通施設	岐阜駅 北方 49km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧板取村に位置する農家集落地域であり、今後も特段目立った変化はなく静態的に推移していくものと予測される。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は旧板取村を中心とする山間の農家集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が殆どで極めて限定的である。周辺には行楽地等も有する既存集落地域であるが土地取引は少なく静態的であることから需給は総じて軟調であると考えるのが相当と判断する。なお需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが概ね土地総額 200 万円～300 万円程度と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しいため収益価格の試算は断念した。当該地域では自用目的の取引が中心であり周辺の取引価格は少なからず需要者の意思決定において重視されるものと判断されることから、本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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 <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						
(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] 人口減少に伴い土地取引も総じて軟調であるものの、市内工業団地開発や市街地内新規出店も見られ、地域経済の回復が期待される。						
	前年標準価格 4,400 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特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				[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 -2.3%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 12 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 12	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
鑑定評価額	12,100,000 円			1㎡当たりの価格		35,900 円/㎡			

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	関市倉知字祭場下 4 0 0 番 3 外				②地積 (㎡)	337	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)			
	1:2	住宅 W2	住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域	南 4.4m 市道	水道 下水	刃物会館前 1.4km		(その他) (60,176)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 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 14.0 m、奥行 約 24.0 m、規模 330 ㎡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	刃物会館前駅 南西 1.4km	法令規制	(都) (60,176)		
	⑤地域要因の将来予測	主要幹線街路背後の住宅地域であり大型 S・C に近い為、今後も未利用地に係る宅地開発が漸増していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,000 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	同一需給圏の範囲は、関市中心市街地に程近い周辺の住宅地域全域である。需要者の属性は、当市に地縁性を有する一次取得層が大半であると推定される。市場の需給動向としては、マーゴ周辺の商業施設の集積と相俟って南方でミニ開発が見られる。需要の中心価格帯は、土地は 1, 200 万円前後、新築戸建住宅は 2, 500 万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	マーゴ周辺には商業集積が起こりつつあるが、対象地周辺で散見される収益物件は、土地保有者による資産運用・節税対策によるものが多く総じて投資効率は低い。本件では、市場の取引実態を反映する比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討等も踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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	関 - 3	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -1.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,700 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [101.0]	100 / [113.0]	[103.0] / 100	35,700				
(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 36,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。						
	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] 大型 S・C マーゴの北側にケースデンキが 24 年 10 月 25 日に開店した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 13 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 13	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
鑑定評価額		4,410,000 円			1㎡当たりの価格		16,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	
	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)	
	1:2	住宅 W2	県道沿いに一般住宅が散在する住宅地域	東8m県道	水道 下水	岐阜 20.4km		(その他)	
(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	特にない	街路	基準方位北、8 m 県道	交通施設	岐阜駅 北東 20.4km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	旧武芸川町の北西部の山間地域に所在しており、地域要因に特段の変動はなく、当分の間現状維持で推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		16,700 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	同一需給圏の範囲は、旧武芸川町外縁部の住宅地域全域及び、隣接の美濃市内の住宅地域の一部である。需要者の属性は、旧武芸川町に地縁関係を有する者が大半で圏外からの転入者は少ない。市場の需給動向としては、近隣地域及びその周辺地域は都市部と違って市場の停滞感が強く、取引事例は少ない。需要の中心価格帯は、不動産取引が低調な為把握出来ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では試算価格として比準価格のみを得た。収益価格については、対象地は旧武芸川町の中心部から離れた農家住宅を主体とした地域で、賃貸市場の成熟度が低い為、収益還元法は非適用とした。地縁性に立脚した自用の住宅需要が中心な地域であり、相対的規範性が高い比準価格を中心に当該地域の住宅地の需給動向を考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。					
	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] 特段の変動は認められない。					
	② 変動率 年間 -2.9% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） - 14 宅地-1

基準地 番号	関（県）	- 14	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 加藤 修	印
鑑定評価額			9,950,000 円			1 m ² 当たりの価格		18,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/m ²
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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					関市武芸川町跡部字高瀬475番	②地積 (m ²)	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)						
	1.5:1	住宅 L S 2	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 19.4km	(その他) (60,160)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 150 m、南 220 m、北 90 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 m ² 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 m 市道	交通施設	岐阜駅 北東 19.4km	法令規制	(都) (60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	岐阜～美濃方面との連絡性に優れた圏域中心の背後の農村集落地域に所在しているが、当分の間現状維持で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層の戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		18,600 円/m ²								
	収益還元法		収益価格		/ 円/m ²								
	原価法		積算価格		/ 円/m ²								
	開発法		開発法による価格		/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、旧武芸川町の中心市街地を含む住宅地域全域及び隣接の美濃市内の住宅地域の一部である。需要者の属性は、旧武芸川町に地縁関係を有する者が大半で圏外からの転入者は少ない。市場の需給動向としては、都市部と違って景気感応度は低く、市場の停滞感が強く、取引事例は少ない。需要の中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築戸建住宅は2,500万円前後と推定される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では試算価格として比準価格のみを得た。収益価格については国道418号と県道岐阜美濃線の交差点周辺では、共同住宅も散見されるが、対象地周辺は農家住宅を主体とした地域で、賃貸市場の成熟度が低い為、収益還元法は非適用とした。地縁性に立脚した自用の住宅需要が中心的地域であり、相対的規範性が高い比準価格を中心に当該地域の住宅地の需給動向を考慮の上、前年価格との連続性の中で、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地	<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/m ²)	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/m ²		[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(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 (円/m ²)	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/m ²		[] / 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] アベノミクスの影響でマインドの回復の期待は高まっているが、雇用情勢は依然厳しく、不動産市況は模様眺めの状況。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,000 円/m ² 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/m ²				[地域要因] 「博愛歩道橋」の開通により、博愛小学校への通学の利便性が向上。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	② 変動率	年間	-2.1%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
関（県） 5-1 宅地-1

基準地 番号	関（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏 印
-----------	------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	---------

鑑定評価額	77,000,000 円	1㎡当たりの価格	77,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	関市山王通 2 丁目 6 番 1 「山王通 2-2-25」				②地積 (㎡)	990	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,300) 準防		
	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) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 270 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	圏域の中心を成す幹線道路沿いの商業地域。	街路	12 m 市道	交通施設	関駅 西方 1.7 km	法令規制	(都)近商 (90,300) 準防		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +6.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	79,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	50,400 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の商業地域及び住商混在地域を中心に、市内幹線道路沿いの路線商業地域も含む。主たる需要者は地縁性の有する個人、法人で、資本金の有する全国規模の法人も含む。幹線道路沿いを中心に小売店舗等の新店立地は散発的に見られるが、土地利用は事業用定期借地権に基づくものが多く土地取引を前提とした商業地の需給関係は低調である。なお需要の中心となる価格帯は概ね坪 2.5 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	当該地域において低層の貸店舗や雑居ビル等が見られるものの、自用によるものが中心となっており第三者賃貸に基づき収益物件を購入する需要者は殆ど見受けられない。よって市場性に基づき試算された比準価格を標準に収益価格を斟酌し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(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 +1.0 交通 -0.4 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	関 5-3	[97.8] 100	100 [100]	100 [67.4]	[106.0] 100	77,200				
(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 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] 人口減少に伴い土地取引も総じて軟調であるものの、市内工業団地開発や市街地内新規出店も見られ、地域経済の回復が期待される。						
	前年標準価格 80,700 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特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				[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											
②変動率		年間	-3.6%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） 9 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 関（県）, 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 265,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 14日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.0 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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 rows and columns. Includes: (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, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
関（県） 9-2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 関（県）, 9-2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 99,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,000 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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) 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(m²), 4,502, ⑨法令上の規制等, (都) (60,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, 工場, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中小工場が建ち並ぶ工業団地, ⑥接面道路の状況, 南東8m市道、三方路, 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, 関下有知 1.5km, (その他) (70,200)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 50 m, ②標準的使用, 工場地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 8m市道, 交通 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, 中小工場を主体とする内陸型の工業団地であり地域要因は安定的に推移。円高是正により、生産活動は回復傾向も見られるものの、企業の設備投資は慎重。当面の工業地需要は弱含みと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 標準的使用と同じ。 (4) 対象基準地の個別的要因, 三方路形状 +3.0 -3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 22,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏の範囲は、関市のほか隣接の美濃市・富加町等を含む工業団地を主とする工業地域である。需要者の特性は、全国的な上場企業及び地元企業であるが、米国を中心とする海外経済の好調及び円安進行による輸出企業の業況改善により、一部企業の設備投資意欲は上向き傾向にある。当地区の需給関係は総じてやや弱含み。中心となる価格帯は、土地価格で㎡あたり2万1千円から2万4千円程度である。

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, 収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と代替競争関係にある広域的な類似地域内の工場地の取引事例価格に比準して求めたもので、当地区における取引の実態を反映し実証的で信頼度が高い。よって、規範性に優る比準価格を採用し、当地区工場地の需給動向及び地域要因の変動状況を勘案のうえ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, 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

Table with 10 columns: (9) 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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1 対象基準地の検討, 継続 前年標準価格 22,400 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, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ② 変動率, 年間 -1.8%, 半年間 %, ③ 価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。 [地域要因] 中小工場を主体とする内陸型の工業地域であるが、新規企業進出も見られるものの、変動要因は総じて乏しい。 [個別的要因] 特にない。