

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
郡上（県） - 1 宅地-1

基準地番号	郡上（県）	- 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	寺村 建一郎	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	50,600 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 11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	郡上市八幡町小野 6 丁目 5 番 2 6				地積 (㎡)	264	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		
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅を中心に農地も見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	郡上八幡 3.1km	(都) 2 中専 (60,200) (その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位、北 6 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 3.1km 法令 規制 (都) 2 中専 (60,200)	
(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	ない		
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	50,600 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	28,600 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	本来的な同一需給圏を旧市街地外縁の新興住宅地域と判定したが、事例の稀少性により旧市街地を含めて事例を収集・選択した。需要者は、地縁性のある当市居住者が中心で、市外からの転入者は散見される程度。地場産業の不振等により景気低迷が続いてきたが、旧市街地を中心に売り希望物件が動き始めている。旧市街地で坪 2 0 万円台後半 ~ 3 0 万円台前半の高額取引が散発しているが、所在地については坪 1 6 ~ 1 7 万円前後。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸マンション等が混在するものの自用地の取引が中心であり、比準価格を標準に、中心市街地における不動産市況の変化、前年度価格からの変動率等を考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。							

(8)公示価格を標準とした	<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	
	標準地番号	-	[100]	[100]	[100]							
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	郡上 - 2	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	40,600 円 / ㎡	[95.6]	[100]	[77.5]	[100]	50,100					
(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		52,600 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右しそうな気配である。				
	-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		標準地番号		-			[地域要因] 山間の観光地で市街地の平坦地が少ないことから元来「ない高」を形成。古い町並みを残す旧市街地で土地取引が活性化しつつある。				
公示価格		円 / ㎡				[個別的要因] 特になし。						
変動率		年間	-3.8 %	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
郡上（県） - 2 宅地-1

基準地番号	郡上（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	寺村 建一郎	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	6,520,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,800 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 11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「住居表示」等	郡上市八幡町中坪3丁目1番4				地積 (m ²)	168	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)1中専 (60,200)					
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅が主体で、店舗等が存在する普通住宅地域	北東4.5m市道	水道 下水	郡上八幡 2.7km	(その他) (60,180)					
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 m、北 100 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 12.0 m、規模 170 m ² 程度、形状 長方形										
	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4.5 m市道	交通施設	郡上八幡駅 北 2.7km	法令 規制	(都)1中専 (60,180)			
地域要因の将来予測	土地利用が安定した既存住宅地域である。旧市街地の古い町並みで土地取引が活性化してきたが、所在地は山際に近いことから相対的に市場性が弱く、今後も弱い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)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,800 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	旧八幡町中心市街地周辺の既存住宅地域等からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は、地縁性のある市内居住者と思料する。土地利用は概ね成熟しているが、山裾に位置することから相対的に市場性が低位で、地勢条件の悪い取引も多く、平坦地の中心価格帯をつかみづらい。古い町並みで売り希望物件が動き出す等土地取引が活性化し始めたが、市場性の低い所在地については実需を見出しづらい状況下にある。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市場において発生する取引は、自己居住目的のものが大半であり、所在地の地域性を鑑みるに、共同住宅の新築想定はやや現実性がない。したがって、比準価格のみの適用にとどめ、郡上（県）- 1との均衡も考慮の上、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。											
(8)公示価格の標準とした	<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	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	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	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		[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右しそうな気配である。							
	前年標準価格		40,600 円 / m ²		[地域要因] 旧八幡町中心市街地周辺の既存住宅地であり、特に変化は見られない。							
	-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] 特になし。							
標準地番号	-	公示価格	円 / m ²	価格形成要因の								
変動率	年間	-4.4 %	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
郡上（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	郡上（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	3,020,000 円			1㎡当たりの価格		26,700 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 16 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 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	郡上市八幡町稲成字押場 9 3 8 番 1 1				②地積 (㎡)	113	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 20 m、西 20 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 13.0 m、奥行 約 9.0 m、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 4 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 南東 1.5km	法令規制	(都) (60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測	八幡町中心部の周辺地域の小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、今後も大きな変動要因は認められず、静態的に推移するものと予測される。									
(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	基準価格	26,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、八幡町地内の郊外における既存住宅地域である。需要者は、地縁性がある当市居住者を主体とする一次所得者が中心で、市外からの転入者は少ない。また、当地区一円は歴史的蓄積を基礎とした山間集落地にて住宅供給の相対的不足感は認められるが潜在的な需要は弱いことから、地価は引き続き下落基調である。土地は 400 万円程度、新築の戸建物件は 2000 万円程度が需給の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域の需要者層は、自己居住目的の個人であり、従って、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準とし、指定基準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。なお、当地域においては収益建物想定に合理性が認められないため、収益還元法は適用しなかった。										
(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
	郡上 - 2					26,600					
(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	27,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にある。					
	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	-			[地域要因] 熟成した既存住宅地で、特記すべき変動要因は認められない。					
	公示価格	円/㎡		[個別的要因] 特にない。							
	②変動率	年間	-3.3%	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
郡上（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	郡上（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	3,010,000 円	1㎡当たりの価格	9,220 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 12 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						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	郡上市高鷲町鮎立字寺田箴 2 8 1 5 番 1 外				②地積 (㎡)	327	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 1:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域	西4m市道	水道 下水	北濃 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 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 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 台形									
	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	長良川鉄道北濃駅 北東 4km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が見られる住宅地域で、現状では特筆すべき変動要因が見当たらず、当分の間は現況推移するものと予測される。									
(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	9,220 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	同一需給圏は当市高鷲町など旧来からの住宅地域。主な需要者は圏内居住者及び圏内に地縁を有する者で、圏外からの転入者は少ない。高鷲地区の住宅市場は、ひるがの高原や明野高原等の別荘地と、地元住民が取引対象とする旧来住宅地に分けられる。前者は潤沢な山林等の素地を開発して各所に別荘地が分譲されているが、市況は供給>需要で弱含み。後者は散発的で地縁性が関係して個別事情が介在しやすいため、取引価格はまちまちで明確な市場が見出しづらい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅・旧来住宅が見られる農家集落に近似する住宅地域。付近ではアパート等の賃貸物件が見当たらず、土地の収益性追求より専ら市場価格を重視して取引されるのが殆どである。本件では賃貸市場が未成熟なことを考慮して、収益還元法は非適用とした。以上検討の結果、本件では実際の成約事例から試算した比準価格を採用して、前年価格からの変動状況など諸要因の検討も踏まえ、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 <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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。当市の取引件数・新設住宅戸数とも増減をくり返している。						
	前年標準価格 9,550 円/㎡				[地域要因] 特筆すべき変動要因は見当たらず、取引は依然低調で静態的に推移している。						
	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				[個別的要因] 個別的な変動要因はない。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -3.5 %	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
郡上（県） - 5 宅地-1

基準地番号	郡上（県）	- 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,400 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 14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 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	郡上市大和町島字杉ヶ瀬5198番1				②地積 (㎡)	587	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 70 m、南 70 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 17.0 m、奥行 約 35.0 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	基準方位北、11 m 県道	交通施設	山田駅 北西方 1.1 km	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	形状	0.0	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	17,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,070 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、旧大和町の住宅地域が中心と判定する。需要者の中心は旧大和町圏域に居住する勤労者、買い替え需要者が主体で、幹線道路沿いに位置することから地縁性を有する個人事業主の転入がみられる。平坦部、諸利便施設との接近性に恵まれていること等から、潜在的な住宅地需要は堅実、安定と推考する。地価は当市の地域展開等を反映して弱含み持続の動きであるが、緩傾向とみる。取引の中心価格帯は土地で1千万円前後と判定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当旧町自体が山間部の町であること等から賃貸アパートは少ないが、賃貸想定を行い収益価格も試算した。しかしながら、土地に対する投下資本の回収ができるまでの賃料水準の設定は困難で、経済的合理性を求めることは無理と言い得る。また、地域では土地は自用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。従って本件は、現実の市場性を反映し、納得性に優れる比準価格を重視し、収益価格を参考にし、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	<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		17,700 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向が強く、高齢化率も高い。アベノミクス効果の浸透度は薄いとみる。但し、旧町村間で動きに強弱がある。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[地域要因] 目立った動きは見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間	-1.7%	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
郡上（県） - 6 宅地-1

基準地番号	郡上（県）	- 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	5,550 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 11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 2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	所在及び地番並びに「住居表示」等	郡上市和良町沢字南沢田 7 9 7 番 1 外				地積 (㎡)	480	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		
	1:1.5	住宅 W2	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域	南西3.4m市道、北西側道	水道 下水	飛驒金山 19km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地		
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m市道	3 交通施設	飛驒金山駅 北西 19km	法令 規制
(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	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,550 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	元来の同一需給圏は旧和良村地内であるが、事例の稀少性により明宝地区、八幡町外縁からの事例を補完した。主たる需要者は和良町内に地縁性があるもの相互の取引であり、地区外からの転入者は極めて少ない。人口の過疎化、高齢化が進行し、地域経済も低迷しており、2年程度遡っても民間の宅地取引は数少ない。中心価格帯を見出しづらい状況が続いている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準画地規模の広い戸建住宅を中心とした集落地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格である。一方、地理的位置により賃貸借市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は非現実的と判断した。以上、当地域では自己使用目的での取引が中心であるため、明宝・八幡地区より事例を補完した比準価格を標準とし、市内他地域との比較で土地取引量、人口減少率を比較勘案の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格の標準とした	<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
	標準地番号	-						
(9) 指定基準地からの検討	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							
(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] 県下、市町村合併により行政機能が簡素化した旧村落では人口減少が加速しており、限界集落化が危惧される。				
	前年標準価格 5,840 円 / ㎡			[地域要因] 合併以降、行政機能の簡素化等に伴い衰退が加速。和良地区については、ここ10年の人口減少率は累計で 17%に及ぶ。				
	-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] 特にない。				
標準地番号		-						
公示価格		円 / ㎡						
変動率		年間 -5.0%	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
郡上（県） - 7 宅地-1

基準地番号	郡上（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	寺村 建一郎	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	7,750,000 円	1㎡当たりの価格	14,300 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 11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 2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	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 1 1 4 9 番外					地積 (㎡)	542	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				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅を中心とした既成住宅地域	西4.6m市道	水道 下水	美並苅安 600m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 100m、南 200m、北 60m			標準的使用	低層住宅地						
	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 ほぼ整形										
	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 6 m市道	4	交通施設	美並苅安 南東 600m	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	圏域中心に近い既成の農家集落地域として熟成している。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	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	同一需給圏を旧美並村地内の状況類似住宅地域等と判定した。市外からの入流需要は少なく、地縁性のある土地取引が中心。郡上郡内広域合併以後も特に目立った変化は見られず安定的に推移しているが、都心選好の動きから人口減少率は比較的高い。農用地割合が高く土地取引量は低位にて推移してきたが、近年やや土地取引が増加。一部割高感の認められる事例も現れ始めている。中心価格帯の把握は困難であるが住宅地利用であれば坪4～5万円程度と推定される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場は熟成していない。自用目的の取引が中心であるため比準価格を標準に周辺の他の基準地価格等の動向、人口の推移、取引価格の推移等動向の上、鑑定評価額を上記の如く調整決定した。											
(8)公示価格を標準とした	<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	
	標準地番号	-	[]	100	[]	[]		[]	[]	[]		
(9)指定基準地からの検討	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	[]	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		14,600 円 / ㎡		価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] アベノミクスによる低金利政策が功を奏し株高・円安基調が景気好転を促進。労働分配率の向上が今後の経済を左右しそうな気配である。				
	-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		標準地番号		-			[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は認められないが、ここ2年間はそれ以前と比較すると土地取引が増加している。				
	公示価格		円 / ㎡					[個別的要因] 特になし。				
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
郡上（県） - 8 宅地-1

基準地 番号	郡上（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	寺村 建一郎	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	--------	---

鑑定評価額	3,730,000 円	1㎡当たりの価格	5,840 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 11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	郡上市明宝畑佐字下タ上ミ切309番9外				地積 (㎡)	639	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					
	不整形 1:1.2	住宅 W2	中規模農家住宅のほか一般住宅等が見られる既成の住宅地域	南東5.5m市道、南西側道	水道 下水	長良川鉄道郡上八幡 19km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 27.0 m、			規模 620 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	長良川鉄道郡上八幡駅 北東 19km	法令 規制	都計外		
(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	角地	+1.0				
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,840 円 / ㎡			不整形	-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	旧明宝町内を中心に、隣接する八幡町、和良町の状況類似集落地域からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は、明宝町に地縁性のある近傍既存の居住層であり、別荘地利用を除いては地区外からのエンドユーザーの需要は皆無に近い。和良町との対比では比較取引事例があるものの対象基準地と地価水準の均衡する集落中心部付近の取引事例に乏しく、中心価格帯は見出しづらい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした既成住宅地域だ。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格であり、隣接八幡町等から事例の量的補完に努めた。他方、賃貸借市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は現実性を欠く。以上、当地域では自己使用目的での取引が中心であるため、居住の利便性、快適性を重視する観点から比準価格を標準とし、人口減少の加速状況、他の山村集落地域の価格動向等も踏まえ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	<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)指定基準地からの検討	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 6,140 円 / ㎡		[一般的要因]		県下、市町村合併により行政機能が簡素化した旧村落では人口減少が加速しており、限界集落化が危惧される。				
	-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 - 公示価格 円 / ㎡		[地域要因]		畑佐地区より和良方面と連絡する「明宝トンネル」が平成24年8月開通。				
	変動率		年間	-4.9 %	半年間	%	[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
郡上（県） - 9 宅地-1

基準地番号	郡上（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	寺崎博男	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	4,620,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 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 14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 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、4 m 市道	交通施設	大島駅 北東方 500m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当旧町の中心市街地の南方で、やや距離を有する。しかし、東海北陸自動車道白鳥ICと近接であること等から、漸次その熟成を深めていく新興住宅地域と予測する。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	7,830 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、直接的には当市白鳥町内の住宅地域で、他に、特に価格牽連性が強い地域は隣接当市大和町北部の住宅地域がその圏域として把握する。新興の住宅地域で、需要者は、白鳥町・大和町等に居住する個人需要層が、また一部に開発素地を求める不動産分譲業者等もその対象になる。土地については400万円前後、戸建住宅については2,000万円前後が需要の中心と推察する。諸施設への接近性に難はなく、底堅い地価を堅持している地域の一つとみる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間部の準中核的な町で、賃貸アパートは見られるが、数は少ない。一応賃貸想定を行い収益価格も試算した。しかしながら、土地に対する投下資本の回収ができるまでの賃料水準の設定は困難で、賃貸市場の形成には至っていない。また、その地理的位置等から土地は自己利用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。従って、本件は、市場実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を表記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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
	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		20,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 【一般的要因】 当市も景気回復の実感に乏しく、個人所得の増加には至っていない。これを反映して、住宅関連土地の需要度、価格は弱含み持続である。 【地域要因】 堅実的な地域展開と見る。 【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		円/㎡						
②変動率		年間	-1.0%	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
郡上（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	郡上（県）	5-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 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 14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 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	低層店舗兼住宅		
	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 東方 280m	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	14,000 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	同一需給圏は、旧大和町内の幹線道路沿いを主に、広く国道156号沿いの旧八幡、旧白鳥町地内の路線商業地域等も含む郡上市内と判断する。需要の中心は、地元資本の飲食店等から全国展開するコンビニエンスストアまで幅広く認められる。昨今の利用の展開は安定的な状況で、現況程度で推移するものと思料する。近時の取引事例は乏しく、地域の中心となる価格帯の把握は困難な情勢である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	かつては当旧町の中心商業地を形成していたが、近年、旧役場の南側に大規模複合店舗施設が開設され、その位置を譲った感が強い。現在では自用の店舗及び店舗兼住宅が中心であり、賃貸物件は後継者難から閉鎖した店舗を賃貸するケースや一部に見られるアパートに限定され、商業事業者向けの賃貸市場の形成度は低い。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて、前年価格からの時系列にも充分考慮の上、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	□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
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		29,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 昨今の景況下、既成商業地は新規郊外大店舗等と過当競争となっている。商業収益力の向上は苦しく、地価の下方圧力は解消していない。	
	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		-			[地域要因] 安定的な用途性下、静態的な色彩である。	
	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	-2.0%	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
郡上（県） 5 - 3 宅地-1

基準地 番号	郡上（県）	5 - 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎博男	印
鑑定評価額	12,100,000 円				1㎡当たりの価格		47,100 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 14 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 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下町9 9 5 番 1 外				②地積 (㎡)	256	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 40 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	古くからの商店街である。	街路	7.5 m 県道	交通施設	美濃白鳥駅 西方 200m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	駅前から旧街道へ連なる古くからの商店街で、郊外店への顧客流出は避けられないが依然相応の集客力は維持している。北東方部の道路整備と相俟って、地価は大きな落ち込みなく推移しているものとみる。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	47,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	17,700 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、白鳥町旧来からの商業地域を中心に、外縁部の幹線道路沿い等、郡上市一円の商業地域と認識する。近年は住宅地機能に比重が移りつつあり、商業地需要は少ない状況と見る。需要者は、同一需給圏内に地縁的選好性のある個人事業主や資本規模の小さい中小企業等である。景況等も相俟って、商業地域の色合いが濃くなる可能性は低いと推察する。取引の中心価格帯は、事例が少なく、あっても取引内容が複雑で把握困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は成熟した商業地で、従来からの小規模な自用の店舗が中心となっている。商業用事業者向けの賃貸物件は殆どなく、収益性を十分に発揮し得る環境でないこと等から、収益価格は低位となった。また、採用した模範となる賃貸事例は旧八幡町の事例も含み有用性等に不安が残る。従って本件は、市場価値を実際の取引行為の中で具現化した比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、更に広域的な価格バランスにも留意して、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	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
	公示価格	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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	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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 48,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の景況は改善傾向にあるも、実感に欠ける。その影響下、土地取得意欲は回復せず、地価の下方圧力は解消していないと把握する。			
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 安定した様相下、特に変化は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			
	②変動率	年間	-1.9%	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
郡上（県） 5 - 4 宅地-1

基準地番号	郡上（県）	5 - 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印
鑑定評価額	27,900,000 円			1㎡当たりの価格		49,000 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 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	郡上市八幡町稲成字中島 2 0 2 番 7 外				②地積 (㎡)	570	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) 準工 (60, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道 1 5 6 号沿いに店舗、営業所等が連担する路線商業地域	街路	9.5 国道	交通施設	郡上八幡駅 西 600m	法令規制	(都) 準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域としてほぼ成熟しているが、河川・線路による分断により隣接地域との協働性に欠け、数年前の洪水の影響も残る。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	50,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,200 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	同一需給圏は八幡町・大和町・白鳥町の商業地域。とりわけ八幡町内の国道 1 5 6 号沿いの五町、中坪地区、高山方面に通ずるせせらぎ街道沿い等が代替関係の強い地域である。東海北陸自動車道「郡上八幡インター」周辺の国道 1 5 6 号沿いには、新規店舗等の進出も見られやや発展傾向にあるが、郡上市中心市街地と「郡上八幡インター」との動線から外れた当地域の商業地としての需要は相対的に弱い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗・事業所が中心となっており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を中心に収益価格を関連づけ、類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 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	地域要因	街路 -1.8
	標準地番号 郡上 5-1					49,000		交通 0.0	交通 +7.9		
(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	環境 0.0	環境 +58.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にある。								
	前年標準価格 50,500 円/㎡		[地域要因] 従来から土地利用用途が混在する地域で特記すべき変動要因はない。								
	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		[個別的要因] 特にない。								
	② 変動率	年間 -3.0 %	半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
郡上（県） 9-1 宅地-1

基準地 番号	郡上（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	寺崎博男	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	------	---

鑑定評価額	61,000,000 円	1㎡当たりの価格	8,020 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 14 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 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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	郡上市白鳥町大島字中ノ棚 2 8 7 0 番 1 外				②地積 (㎡)	7,608	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 200 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	工場			
	③標準的画地の形状等	間口 約 110.0 m、奥行 約 70.0 m、規模 7,700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	高台に位置する。	街路	7.5 m 市道	交通施設	大島駅 南東方 720m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	東海北陸自動車道白鳥 IC 等と近く、工業立地条件にかなり恵まれている。長期的な地域展開は安定的、堅実的と予測する。これを反映して、地価は大きな落ち込みがなく推移している。							
(3) 最有効使用の判定	工場	(4) 対象基準地の個別的要因			四方路		+5.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,020 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、旧白鳥町を始めとする、奥美濃地方の工業様相地が主と把握する。需要者は製造メーカー等が広域的に把握されるもので、東海北陸自動車道の全線開通を契機として、潜在的には堅実な需要推移をみせているものと思料する。取引需要の中心価格帯は、8,000 円/㎡前後と判定する。当市全般的には、工業経済情勢は改善傾向と認識できるも、実感に乏しいと言う中、当地域は相対的には堅実な部類と思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の試算価格は比準価格のみである。大規模工場の賃貸市場を想定することが無理なため、収益価格を求めなかった。工場地は、土地自体の収益性よりも生産コストに関連する購入価格を重視して取引されるのが通常である。賃貸市場が未成立と言える。従って、本件では現実の経済行為である取引事例から求めた比準価格を標準とし、当市の工業経済情勢等を勘案し、更にはマクロ的な工業地の地価水準にも留意して、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代表標準地 標準地番号	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
	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		8,100 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		
	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/㎡				[一般的要因] 当市の人口は減少傾向が強く、高齢化率も高い。アベノミクス効果の浸透度は薄いとみる。但し、旧町村間で温度差があると認識する。		
							[地域要因] 工業地としては、相対的に安定した地域展開とみる。		
							[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	%				