

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	9,620,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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) 基準地	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 (㎡)	248	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	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 60 m、南 50 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 8 m 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)		
(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	38,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,700 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	同一需給圏は、合併前関市中心市街地外縁部に形成される住宅地域で公共施設への接近性に比較的恵まれる地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等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等である。土地については 200 ㎡程度の規模で、750 万円～800 万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では 2,000 万円～2,600 万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地、指定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 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 -2.5 交通 -5.7 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 34,600 円/㎡	[99.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 89.2]	[100 / 100]	38,400					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +0.2 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格 39,600 円/㎡	[99.7 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 101.1]	[100 / 100]	38,700					
(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 39,000 円/㎡		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。					
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 中心市街地に比較的近い概ね熟成した住宅地として安定しており地域要因の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
関（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	関市中之保字上屋敷道下夕4471番4外				②地積 (㎡)	343	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)			
	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					
(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 14.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 320 ㎡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 10m県道	交通施設	関富岡駅 北東 17.4km	法令 規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	山間部の農家集落地域であり、特段の変動要因もなく地価は下落基調で推移すると予測される。									
(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	11,400 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、関市北東部の旧武儀町および旧上之保村を中心に山間集落一帯の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は中之保・下之保地区を中心とする都市計画区域外である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落が長期化している。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。不動産取引があった場合も隣地や借地の買い受け、親族間売買などの個別性が強くなるため中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は下之保地区より収集し採用した。各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる査定価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 11,600 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向。不動産の取引価格、件数の下落は山間部を中心に見られ宅地需要も弱含み。				
	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]		人口減少、住民の高齢化が進行しているが、地域に特段の変動は認められない。				
	②変動率		年間	-1.7 %	半年間	%	[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	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	関市明生町2丁目4番6番 「明生町2-5-27」				②地積 (㎡)	348	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		
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い住宅地域	南西6m市道	水道 下水	関口 900m		
						(都)1中専(60,200) (その他)		

(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
	⑤地域要因の将来予測	旧関市の中心市街地南端部にあって、区画整理事業施行後の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	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	39,500 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	16,700 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	同一需給圏は、合併前関市中心市街地南端部付近に形成される住宅地域で小学校への接近性に恵まれる地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等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等である。土地については200㎡程度で、700万円～1,100万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では2,000万円～2,600万円前後が需要の中心である。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表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	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					38,700		交通 0.0	環境 +9.0	交通 +1.6	環境 +9.0
	公示価格	44,000 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [110.7]	[101.0] / 100		画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0

(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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 +9.0	交通 +1.6	環境 +9.0
								画地 +3.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 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]	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。
	■ 継続 □ 新規			[地域要因]	中心市街地に近い一部畑も介在する閑静な住宅地域として用途的に安定しており地域要因の変動はない。
	前年標準価格 39,600 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				
	□ 代表標準地 □ 標準地				
	標準地番号				
	公示価格				
	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	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	37,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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

(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	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 1:1.5	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 1.6km						
(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 6 m 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はずれ、土地区画整理事業施行後の住宅地域。周囲には未利用地も多く熟成途上であるが住宅地として安定的に推移し、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	低層住宅地。				(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	37,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	12,900 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、合併前関市中心市街地北東端付近に形成される住宅地域で小学校への接近性に恵まれる地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等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等である。土地については 2000 ㎡程度で 800 万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では 2,000 万円～2,600 万円前後が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地、指定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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	関 -4	[99.4]	100	100	[102.0]	37,400	補正	交通 0.0	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	44,200 円/㎡	100	[100]	[119.8]	100			行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定標準地の価格	39,600 円/㎡	[99.7]	100	100	[102.0]	37,500	補正	交通 0.0	環境 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
			100	[101.0]	[106.3]	100			画地 +1.0	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 □ 新規		③ 変動状況							
	前年標準価格	37,800 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		[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。							
	標準地番号	-	□ 代表標準地 □ 標準地		[地域要因] 市街地はずれの熟成途上の住宅地で、住宅地として用途的に安定しており地域要因の変動はない。							
	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 -0.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	7,730,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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2720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 1.4 km	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 形状 -1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,400 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、合併前関市北西部、美濃市境付近、主として下有知地区内に形成される住宅地域で生活利便性にやや欠ける地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等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等である。土地については200㎡程度で600万円～700万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では2,000万円～2,600万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地、指定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 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 +2.5 交通 +0.6 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 34,600 円/㎡	[99.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 115.5]	[99.0 / 100]	29,400					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +6.6 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格 39,600 円/㎡	[99.7 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 129.7]	[99.0 / 100]	29,800					
(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 30,000 円/㎡		③ 価格変動状況	[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。					
	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		前年標準価格 30,000 円/㎡			[地域要因] 農地の多い中に分譲地を主とする住宅が増加しつつある熟成途上の住宅地域であり地域要因の変動はない。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 -1.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
関（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	10,700,000 円		1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	関市広見字昭和新田1853番1				②地積 (㎡)	580	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 100 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 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	特になし	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	関駅北西 5.2km	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 +1.0																				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 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	同一需給圏の範囲は、関市北西部や旧武芸川町地域の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は広見、池尻、小瀬地区等の中心市街地外延部の住宅地域である。主たる需要者は一次取得のサラリーマン層が大半を占める。関広見ICが近く東海環状自動車道西回りルート整備が周辺地域にもプラス要因と期待されたが土地利用に目立った変化はない。中心価格帯は、土地は500～600万円程度、新築の戸建物件で2,000～2,500万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの農家住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり、快適性や利便性が重視される。近隣地域内に賃貸住宅が殆ど存在せず、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い事例より査定しており妥当性は高い。よって、比準価格を採用し、標準地との価格均衡にも留意し、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 代表標準地 標準地番号	関 -6	② 時点修正	[99.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [109.5]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	18,600	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 +1.3	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	20,300 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	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/㎡																								
(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 18,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向。不動産の取引価格、件数の下落は山間部を中心に見られ宅地需要も弱含み。																	
	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] 特段の地域要因の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	-1.6 %	半年間	%																					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
関（県） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印

鑑定評価額	6,920,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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

(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	(都) 1低専 (50, 80)
	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)		
	1:1.2	住宅 L S 2	丘陵地にある閑静な住宅団地 (桜台ニュータウン)	南西6m市道	水道 ガス 下水	関口 2.2km			
(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	戸建住宅地		
	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	市街地の南部に開発された市内有数の中規模な住宅団地	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	関口南東 2.2km	法令規制	(都) 1低専 (50, 80)
	⑤地域要因の将来予測	関市中心部に近接する丘陵地に開発された大規模な住宅団地。団地居住者の高齢化が進行しており、売買事例は中古住宅取引が主体であるが、空家も増加傾向である。需要は弱含みの傾向である。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,900 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、市街地に近接する住宅団地等住宅地域一帯。需要者は関市内を主体に隣接市町の企業への勤務者等で共同住宅等へ入居する比較的若い一次取得者、買換え等を含む中古住宅の取得需要が支配的になりつつある。需要の中心となる価格帯は土地 200㎡前後で、700万円台、中古住宅はリノベーション後で、500万円から2,000万円程度が一般的である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地周辺は、戸建て住宅が主体の住宅団地である。団地の法令上の規制は厳しく、有効な共同住宅等収益利用は困難である。従って収益還元法は適用できなかった。他方、比準価格は自用目的での取引が大半であることから、近隣地域や類似地域で多数の信頼性の高い取引事例が収集出来、規範性の高い価格が求められた。従って、本件では比準価格を重視し、標準地との価格検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	関 -5	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 / [119.9]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,100	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 +3.8	環境 +12.0	行政 +3.1	その他 0.0
	公示価格	40,300 円/㎡																							

(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 / [118.8]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	33,600	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 +8.7	環境 +6.0	行政 +3.1	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,600 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。										
	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]	中規模住宅団地であり、住民の高齢化が進んでおり、空家の増加も見られる。中古住宅の取引が散見される。										
	②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[個別的要因]	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
関（県） -8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	5,380,000 円	1㎡当たりの価格	8,550 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 7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	関市洞戸菅谷字中川原171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、5.1m市道	交通施設	岐阜駅 北 26.2km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	国道背後の旧来型の住宅を中心とした地域で、今後もほぼ現状のまま推移すると見込まれる。地価は今後も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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,550 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	同一需給圏は、関市洞戸地区を中心に関市板取・武芸川町の一部と山県市北東部・美濃市北西部を含む。市場参加者は、同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要者も考えられるが、住宅地としての需要が中心である。最多価格帯は、取引規模にもよるが、概ね更地で300万～500万円、土地建物一体で1800万～2000万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	比準価格は、同一需給圏内から比較的広範囲に規範性のある取引事例を選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(8) 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	[] / 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 消費増税前の駆け込み需要に伴う個人消費・企業の設備投資の伸びも一段落し、原油高の影響も含め景況感はやや不透明な状況にある。						
	前年標準価格 8,700 円/㎡				[地域要因] 旧来からの住宅等が建ち並ぶ住宅系地域で、特に大きな変化は見られない。						
	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 -1.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
関（県） -9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	関市神野字本郷169番4				②地積 (㎡)	280	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 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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 10 m 県道	交通施設	美濃市駅 南東 8.2km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	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、地価は現状のまま下落基調にて推移すると予測される。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は旧関市の市街地外延部および旧武儀町の住宅地域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する個人が大半を占める。関市中心部から距離的に遠いことから土地の需要は乏しく、地価下落が長期化している。不動産市場は閑散としており、外部からの転入需要は極めて乏しい。従って取引は、隣地や借地の買い受け、親族間売買など個別性が強くなるため中心価格帯等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	当該地域は、旧来からの農家住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。売買市場は自己使用目的が大部分であり、快適性や利便性が重視される。近隣地域内に賃貸住宅が殆ど存在せず、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い事例より査定しており妥当性は高い。よって、比準価格を採用し、標準地との価格均衡にも留意し、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 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 対象基準地の標準価格 (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 +6.7 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	関 -6	[99.1] 100	100 [100]	100 [129.9]	[101.0] 100	15,600					
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向。不動産の取引価格、件数の下落は山間部を中心に見られ宅地需要も弱含み。							
	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		③ 価格形成要因の変動状況		[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
代表標準地 標準地番号		③ 価格形成要因の変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
公示価格		③ 価格形成要因の変動状況										
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OKB信用保証
関（県） -10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	2,500,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	関市上之保字仲畑下モ15035番1				②地積 (㎡)	255	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		
	1:1.2	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5m市道	水道 下水	関富岡 23km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 20 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 17.0 m、規模 260 ㎡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 5m市道	交通施設	関富岡駅 北東 23km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	山間部の県道背後の集落地域であり、特段の変動要因もなく地価は下落基調で推移すると予測される。						
(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	9,800 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、関市北東部の旧武儀町を中心に山間集落一帯の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は上之保および中之保・富之保地区である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落が長期化している。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。不動産取引があった場合も隣地や借地の買い受け、親族間売買などの個別性が強くなるため中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は上之保や富之保地区より収集し採用した。各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる査定価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性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 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
	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
	-	[] 100	100 []	100 []	100 []	[] 100		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向。不動産の取引価格、件数の下落は山間部を中心に見られ宅地需要も弱含み。				
	前年標準価格 10,000 円/㎡			[地域要因] 人口および世帯数の減少に加え、住民の高齢化が進行しているが、地域に特段の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 -2.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
関（県） -11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	1,920,000 円	1㎡当たりの価格	4,250 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 7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	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 2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東10.3m県道	水道 下水	岐阜 49km			
(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 都計外	
	⑤地域要因の将来予測	接面する県道が幅員整備されたが、全体的に人口減少、高齢化が進むみつつある地域であり、今後も新たな土地需要は見込めない。地価は今後もやや下落基調と予測する。							
(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	4,250 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、関市板取地区を中心に関市洞戸・武芸川町の一部と山県市北東部を含む。市場参加者は、同一需給圏内の居住者のほか、一部圏外からの需要者も考えられるが、住宅地としての需要が中心である。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で150万～400万円、土地建物一体で1650万～1900万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	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選択して試算した価格である。収益価格は、近隣地域が旧来型戸建住宅を中心とした地域で、賃貸市場が成立していないと判断し適用を断念した。よって、本件では信頼性が比較的高い比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	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	-										
	公示価格	[] / 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/㎡)	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] 消費増税前の駆け込み需要に伴う個人消費・企業の設備投資の伸びも一段落し、原油高の影響も含め景況感はやや不透明な状況にある。							
	前年標準価格	4,300 円/㎡		[地域要因] 県道が幅員され、整備済の隣接地域へのアクセスが向上した。								
	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	-1.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 26 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, (有) エリアオフィス. Row 1: 関（県） -12, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,500 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, [平成 26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) 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 5 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) 鑑定評価方式等の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は関市中心市街地外縁部の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、転入を希望する給与所得者層が中心となるが複合型大規模商業施設に近接するという地域的特性から顧客の導線となる道路沿いには商業事業者の需要も見られる。

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, 近隣地域の周辺地域にアパート等の賃貸物件も見られるが、土地の取得を前提に収益物件としての賃貸用建物を建設することは殆どなく、需要者は主として市場性に基づく取引価格を重視する傾向にある。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
関（県） -13	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印

鑑定評価額	4,330,000 円	1㎡当たりの価格	16,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26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	関市武芸川町谷口字東畑1471番13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) (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	特になし	街路	基準方位北、8 m 県道	交通施設	岐阜駅 北東方 20.4km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 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価格的な牽連関係を有する住宅地域を含む。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が中心である。一般住宅を中心に店舗兼住宅、事務所兼住宅等が散在する住宅地域であるが未利用地に係る宅地利用を前提とした需要も乏しく需給は弱含みで推移している。地域的特性を反映して土地取引件数が少数であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり 5~6 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	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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 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 +4.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +19.0
	公示価格	関 -6	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [123.5]	[100] / 100	16,300	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 +4.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +19.0
(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 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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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
(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						
	前年標準価格		16,700 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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
標準地番号		-		[] / []		100 / []		[] / 100		[] / 100	
公示価格		円/㎡		[] / []		100 / []		[] / 100		[] / 100	
② 変動率		年間	-1.8 %	半年間	%	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は概ね横ばい推移。消費税増税後様子見の状況にある。 [地域要因] 特に目立った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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) エリアオフィス	
関（県） -14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	荒山 徳統 印
鑑定評価額	9,790,000 円		1㎡当たりの価格	18,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	関市武芸川町跡部字高瀬 4 7 5 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)				
	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 ㎡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、4 m市道	交通施設	岐阜駅 北東方 19.4km	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概ね現状維持にて推移するものと予測する。地域的特性等を考慮するに地価水準は下落傾向にて推移と予測する。										
(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	18,300 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価格的な牽連関係を有する住宅地域を含む。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が中心である。農家住宅を主体とした集落の色彩を有する住宅地域であるため未利用地に係る低層住宅利用を前提とした需要も乏しく需給は弱含みで推移している。地域的特性を反映して土地取引件数が少数であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり 5～6 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	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえて、上記の如く鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	+7.4
	標準地番号 関 -6					18,300		交通	0.0	交通	-3.2	
	公示価格 20,300 円/㎡	[99.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 110.2]	[100 / 100]		環境	0.0	環境	0.0	行政	0.0
							画地	0.0	行政	0.0	その他	+6.0
							行政	0.0	その他	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	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		地域要因	街路	
	-							交通		交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / []	[] / 100		環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							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 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数は概ね横ばい推移。消費税増税後様子見の状況にある。							
	前年標準価格 18,600 円/㎡		[] / []		[地域要因] 特に目立った変化は認められない。							
	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 -1.6 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
関（県） -15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 恩 印
鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	関市大杉字香林庵600番11				②地積 (㎡)	299	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)			
	1:2	住宅 W2	農地が多い中、一般住宅等が散在する住宅地域	南5m市道、北背面道	水道 下水	関富岡 3.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 10 m、南 0 m、北 15 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	農地が多い中、農家住宅、一般住宅が散在する地域	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	関富岡 南東 3.9km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	関市南東端の農地が多い中、農家住宅等が散在する住宅地域。新規参入は少なく、既存宅地の分割売却等が見られる程度。若年層を中心に市内外の市街地等への転出がみられる。新規需要も弱く、地価も下落が続く。									
(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	+3.0	二方路	+1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 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	同一需給圏は関市外縁部の農家住宅地域一帯。需要者の中心は当該圏域に地縁を有する個人や若年層が分譲住宅を取得する程度。全般に高齢化の過程にあり、その傾向に拍車がかかっていくと予測される地域である。需給は弱く、近時の取引価格などを参考とすると、取引の中心となる価格帯は土地が300㎡程度で、総額750万円前後、建売新築物件で2,800万円前後と思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域であり、自己居住目的での取引が中心である。比準価格は地域の特性に鑑み、需給圏を広げ、多数の取引事例から類似性が高い事例を収集し求めたもので、信頼性は高い。他方、収益価格は賃貸市場も未成熟で、規範性を有する賃貸事例も皆無なことから、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、周辺の地価公示地等との均衡性をも検討して、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 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	[] / 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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きも見受けられる。 [地域要因] 地域要因等の変動は特段認められないが、小規模の宅地分譲地に近接している。 [個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。				
	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 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証		
関（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	馬淵 晶江	印
鑑定評価額	75,200,000 円		1㎡当たりの価格	76,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 30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	関 1.7km	(その他) (90,300)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 130 m、北 100 m				②標準的使用	中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	12m市道	交通施設	関駅西 1.7km	法令規制	(都)近商(80,300)準防								
(3) 最有効使用の判定	中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	77,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	46,200 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	同一需給圏の範囲は、関市の市街地幹線道路沿いの商業地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する個人事業者または市内外にチェーン店を出店する法人である。大型商業施設の新規立地はなく、小売店舗等の新規出店が散発的に見られるものの、土地利用は投資の危険度の少ない事業用定期借地権等の賃貸借が主流である。土地取引を前提とした商業地の需給関係は低調であることから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	近隣地域を含む周辺には飲食店等のほか小規模貸店舗もあるが、営業目的の法人又は個人事業主が中心である。新規に土地を購入し賃貸用建物の建設は稀であり収益性に着目した取引は比較的少ないのが現状である。比準価格は幹線道路沿道事例より査定した市場の実態を反映した価格であり、同一需給圏内の地位は適正に反映できたと思考する。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との価格均衡にも留意し、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 代表標準地 標準地番号	関 5-1	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 / [66.9]	⑤ 個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	76,000	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 -33.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	48,700 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	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/㎡															
(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 77,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向であり、高齢化率は上昇傾向。不動産の取引価格、件数の下落は山間部を中心に見られ宅地需要も弱含み。			[地域要因] 特段の地域要因の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。					
	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 -2.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	98,600,000 円	1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	(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	関下有知 1.5km	(その他) (70,200)	
(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)
(3) 最有効使用の判定	小・中規模工場地。				(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	21,900 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	テクノハイランド工業団地、尾太工業用地に隣接する小規模工業地で同一需給圏の範囲は、市内の外、隣接の各務原市・美濃市・富加町等を含む工業団地を主とする工業地域。需要者の特性は、地元企業中心である。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績改善により、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-21,000円/㎡~24,000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	収益還元法については工業地の賃貸市場の未成熟性から、直接法による貸工場・貸倉庫の想定、及び間接法による純収益の比準が困難であり非適用とした。比準価格は対象基準地と代替競争関係にある類似地域内の工場地の取引事例価格から比準して求めたもので、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、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、上記価格をもって鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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。					
	前年標準価格 22,000 円/㎡			[地域要因] 中小工場を主体とする内陸型の工業地域としてほぼ熟成しており、地域要因の変動はない。					
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間 -0.5 %	半年間 %						