

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, 深貝不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 4,630,000 円 and 1㎡当たりの価格 19,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (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.

Table (8) 公示価格. Columns include 代表標準地, 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, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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, 対象基準地の標準価格, 標準化補正, 地域要因, 個別的要因.

Table (10) 対象基準地の前年の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, 前年標準価格, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③ 価格形成要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
山 県（ 県 ） -2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印

鑑定評価額	6,930,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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 16 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	山 県 市 大 字 東 深 瀬 字 鴻 ヶ 池 7 7 7 番 1				②地積 (㎡)	198	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 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	岐阜駅 北 12.2km	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 +3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	16,600 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	同一需給圏は山 県 市 の 旧 高 富 町 及 び 岐 阜 市 北 部 の 住 宅 地 域 を 中 心 と す る 地 域 。 主 たる 需 要 者 は 地 縁 性 を 有 す る 個 人 が 中 心 で あ る 。 散 発 的 に 宅 地 分 譲 等 に 伴 う 土 地 供 給 が 見 ら れ る も の の 、 需 要 者 は 岐 阜 市 中 心 部 へ の 接 近 性 に 優 れ た 地 域 へ と 選 好 す る 傾 向 が 見 ら れ る こ と か ら 、 相 対 的 に 接 近 性 に 劣 る 当 該 地 域 に お い て の 需 給 は や や 弱 含 み で あ る 。 な お 需 要 の 中 心 価 格 帯 は 土 地 総 額 7 0 0 万 円 ~ 1, 0 0 0 万 円 程 度 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 に ア パ ー ト 等 賃 貸 物 件 は 散 見 さ れ る が 収 益 物 件 の 取 引 は 皆 無 に 近 く 、 自 用 目 的 で の 取 引 が 中 心 で あ る 。 よ っ て 市 場 の 実 勢 を 反 映 し た 比 準 価 格 を 標 準 に 、 収 益 価 格 は 参 考 に 留 め 、 更 に 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 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	山 県 -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 / [105.2]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	35,000	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 +1.5	交通 -2.8	環境 +6.6	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	36,300 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 35,700 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因]	人口は通減しており、郊外部において高齢化率が上昇。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。
	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	<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]	特記すべき変動要因はない。
② 変動率	年間 -2.0 %	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	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） -3	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	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 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	31,000 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	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	山県市大字高富字田倉 1 0 6 7 番 2				②地積 (㎡)	315	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)		
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い中に店舗、農地等が見られる住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	岐阜 10.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	岐阜駅 北 10.8km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	公共施設・店舗・金融機関・バス停等への接近条件も良く、農地の宅地化は進むと予測される。地価は今後、下落幅が縮小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	38,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	16,000 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、山県市の中心市街地及びその周辺のほか、岐阜市北部も含めた住宅系地域である。市場参加者は、山県市及びその隣接市などの事業所の勤務者や自営業者が中心である。最高価格帯は取引規模にもよるが、更地で 8 0 0 万～1 1 0 0 万円、土地建物一体で 2 3 0 0 万～2 6 0 0 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	近隣地域は、高富地区市街地のほぼ中心部に立地し、利便性にも比較的優れていることから、新規分譲宅地や買換え等の事例が比較的多い。一方で、賃貸物件も見られるが、昨今の供給過多による家賃低落傾向から採算性は高くない。よって、本件では比準価格を重視し、共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を参考に留めて、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。								

(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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 -4.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 35,700 円/㎡	[98.0] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [89.8]	[101.0] / 100	38,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規	前年標準価格 38,900 円/㎡		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。						
	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] 周辺での道路・下水道の整備が進むとともに、住宅地域としての広がりも見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 -1.8 %	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
山県（県） -4	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	7,840,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 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 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	山県市岩佐字小原屋敷270番				②地積 (㎡)	406	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)	
	1.2:1	住宅 W2	店舗も見られる旧来からの住宅地域	西5.2m市道	水道	岐阜 17.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 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 23.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡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、5.2 m市道	交通施設	岐阜駅 北 17.7km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	住商混在地域から徐々に純住宅地域に移行するものと予測される。地価は、今後も下落基調を示すものと予測する。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 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、山県市美山地区南部のほか、大桑・桜尾校区や富岡校区、さらには関市武芸川町の一部を含めた住宅地域である。市場参加者は市内及び隣接市などの事業所勤務者や自営業者が中心で、最多価格帯は、更地で600万～800万円、土地建物一体で2100万～2300万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 <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。 [地域要因] 店舗等の廃業や撤退に伴い、徐々に純住宅地域へ移行しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	20,100 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	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	-4.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
山 県（ 県 ） - 5	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印
鑑定評価額	7,040,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 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] 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		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	山 県 市 大 字 大 門 字 大 門 9 4 5 番 1 2				②地積 (㎡)	463	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」	
	1:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅のほか、公共施設も存在する地域	北4m市道	水道 下水	岐阜 16.5km		(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 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、4 m 市道	交通施設	岐阜駅 北西 16.5km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	伊自良地区にある農家集落地域で旧家が多く、今後も目立った変化はなく静態的に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	15,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧伊自良地区を中心とする農家集落地域で、市内の都市計画区域外の農家集落地域全域である。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心であり、地域性から取引形態は限定的である。旧来より静態的な地域で宅地分譲も少ないことから、需給は低調となっている。なお、取引が少なく需要の中心となる価格帯は把握し難いが、概ね土地総額 500 万円～700 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	近隣地域及び周辺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思量されることから、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	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 15,800 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減減、郊外部において高齢化率が上昇。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -				[地域要因] 特記すべき変動要因はない。				
	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 -3.8 %	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
山県（県） -6	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	4,120,000 円	1㎡当たりの価格	8,780 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	山県市谷合字加羅 1 0 4 3 番 1				②地積 (㎡)	469	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 100 m、西 30 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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、6 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 25km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,780 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、山県市美山地区北部を中心に同地区の南部・関市洞戸地区西部などを含めたエリアである。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、同一需給圏内で対象地に比較的近い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、近隣地域が村落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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 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 9,200 円/㎡			[地域要因] 人口減少・高齢化が進みつつあり、土地需要は低調である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -4.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社東海不動産鑑定所
山 県（ 県 ） 5 - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀 壽宏 印
鑑定評価額	78,600,000 円	1㎡当たりの価格	52,200 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] 路線価又は倍率	40,000 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	山 県 市 大 字 高 木 字 戸 羽 1 2 9 5 番 1 外				②地積 (㎡)	1,505	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200)		
	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) (90,200)				
	1.2:1	店舗 S 1	低層店舗が見られる県道沿いの商業地域	南西 15m 県道、三方路	水道 下水	岐阜 11.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.5 m 県道	交通施設	岐阜駅 北 11.4km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市内主要街路沿いの路線商業地域であるが建物集積の程度は低い。今後も現状維持にて推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,900 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	同一需給圏は山 県 市 中 心 部 及 び 岐 阜 市 北 部 に お け る 商 業 地 域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人である。256 号バイパスの開通や将来の高速道路延伸から利便性が向上し、今後店舗等集積の期待が大きい地域ではあるが、現段階では需要が喚起される状況には至っていない。なお、取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪 1.5 万円～2.0 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	収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的の取引が中心である。比準価格は周辺における実勢価格を価格判定の基礎とするものであり主たる需要者が意思決定する上で重視されるものと史料する。従って、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに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通り決定した。										
(8) 公示価格	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 -1.0 交通 +3.2 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	山 県 5 - 1	[98.0] 100	100 [100]	100 [106.3]	[107.0] 100	52,200					
(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
	-	[] 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		[一般的要因] 人口は通減しており、郊外部において高齢化率が上昇。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。						
	前年標準価格 53,300 円/㎡				[地域要因] 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 -2.1 %	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
山県（県） 9-1	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	135,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 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 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	山県市富永字の場 1 6 番 7 外				②地積 (㎡)	10,367 ()	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 100 m、西 150 m、南 160 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	6.5 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 18.4km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係 -10.0 形状 -5.0 四方路 +6.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 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、山県市内に点在する大規模画地で構成される中小工場のほか隣接市内に立地する単独工場や工業団地などを含む。需要者は比較的規模の大きな画地を求める物流業者・製造業者が中心である。最多価格帯は、規模にもよるが更地で5000万～1億円、土地・既設建物一体で1億～1億5000万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、規範性のある工場・倉庫用途などの大規模画地を中心に収集した事例を採用して試算した価格で、信頼のおけるものである。一方、収益価格は近隣地域・類似地域内に工場・倉庫等の適切な賃貸事例がないため適用を断念した。したがって、本件評価では、比較的信頼性の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	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	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 13,300 円/㎡			[地域要因] 基準地は、山間の幹線道路沿いに立地しており、一般住宅と混在する状況に、大きな変化はない。				
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
□ 代表標準地 □ 標準地								
標準地番号								
公示価格								
② 変動率	年間 -2.3 %	半年間 %						