

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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes 鑑定評価額 12,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 49,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
郡上（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	6,300,000 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	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	①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				②地積 (㎡)	168	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	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) (60, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 100 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 12.0 m、規模 170 ㎡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45 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)			
(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	37,500 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	同一需給圏は八幡町既成市街地及びその周辺部の住宅地域である。需要者は八幡町居住者及び当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者は少ない。山裾に位置した地域で、土地売買の需要は弱く、不動産取引は総じて低調に推移している。取引は散発的で、縁故地縁的なものも多く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とする地域で、取引は自用目的のものがほとんどで、居住の快適性、利便性を重視して行われるのが通常である。地域の状況から経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。従って本件では、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を採用し、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 標準地番号	郡上 -1	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	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 +6.1 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	55,500 円/㎡	[ 98.5 / 100 ]	[ 100 / 101.0 ]	[ 100 / 144.4 ]	[ 100 / 100 ]	37,500					
(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 38,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。						
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 安定的に推移している既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。						
	②変動率		年間 -3.4 %	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	有限会社トヨタカンテイ
郡上（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	2,940,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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 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		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938番11				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 m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) (60,200)								
(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	26,000 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、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、指定基準地及び類似の標準地等との検討も踏まえ、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 標準地番号	郡上 -2	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 102.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 207.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +24.9 交通 +10.5 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	55,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	郡上 -2	②時点修正	[ 96.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 144.5 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,900	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 +10.6 交通 +8.9 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	38,800 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 26,700 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③変動状況		[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。											
②変動率	年間	-2.6%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
郡上（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	2,940,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 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 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	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)				
(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		
(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	9,000 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	同一需給圏は当市高鷲町等の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。高鷲地区の住宅地市場は、ひるがの高原や明野高原等の別荘地と、地元住民の土地取引に分けられる。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、市況は依然供給>需要。後者は散発的・実需中心で、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せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅・農家住宅が見られる山間集落地域である。付近ではアパート等の収益物件が見当たらず、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大半である。本件では賃貸市場の未成熟を考慮して、収益還元法は非適用とした。以上より、実際の成約価格から求めた比準価格を採用し、前年価格との相対的意義等の検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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 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 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 9,220 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因の静態的な既成集落地域であり、変動要因は特に認められない。					
	② 変動率		年間 -2.4 %	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 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 10,200,000 円 and 1㎡当たりの価格 17,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
郡上（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	2,560,000 円		1㎡当たりの価格	5,330 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 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	①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797番1外				②地積 (㎡)	480	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 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、3.4 m市道	交通施設	飛騨金山駅 北西 19km	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	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	5,330 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	同一需給圏は郡上市和良町、明宝地区、八幡町外縁の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。郡上市の中心部から距離のある集落地域で、利便性、居住の快適性等で劣位にある。人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。不動産取引はほとんど無く、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ないため、広域的に収集し、比準価格を試算したが、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。収益価格については、当該地域は集落地域で、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に見合った共同住宅を想定することは非現実的であるため、試算出来なかった。従って、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	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 5,550 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。 [地域要因] 静態的に推移している集落地域で、特記すべき地域要因の変化はない。 [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 □代表標準地 □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	株式会社不動産鑑定北川事務所
郡上（県） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 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 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 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	①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				②地積 (㎡)	542	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)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4.6 m市道	交通施設	美並荏安駅 南東 600m	法令規制	「都計外」
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	14,000 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	同一需給圏は郡上市美並町、八幡町外縁の住宅地域である。旧来からの集落地域内にあるため、需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。不動産取引は低調に推移しており、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は美並町及び八幡町外縁の事例を採用して試算しており、信頼性は比較的高いものと判断する。収益価格については、旧来からの集落地域内にあるため、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に見合った賃貸用共同住宅を想定することは非現実的であるため、試算出来なかった。従って、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	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 14,300 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。 [地域要因] 静態的に推移している集落地域で、特記すべき地域要因の変化はない。 [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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間 -2.1 %	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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address: 郡上（県） -8 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 片山 恵津子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,600 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, (7) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 sections (1-8) and 10 sub-sections (1-10). Includes details on location, area, usage, and price determination factors.



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	寺崎不動産鑑定事務所
郡上（県） -9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	4,570,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 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]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	郡上市白鳥町為真字小向イ 1 7 3 5 番 4				②地積 (㎡)	231	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)			
(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		
(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	19,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	7,840 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 万円程度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、市場実証性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100			街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動状況	[一般的要因] 当市も景気回復の実感に乏しく、個人所得は伸び悩んでいる。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。							
	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			[地域要因] 堅実的な地域展開と見る。							
	標準地番号	-		[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	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
郡上（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 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 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	88,000 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	郡上市八幡町新町9 2 6番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400)								
	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 100 m、南 20 m、北 50 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 7.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路 7 m市道	交通 郡上八幡駅 北東 1.3km	法令 規制 (都)商業 (80,400)						
	⑤地域要因の将来予測	城下町として発展してきた八幡町の古くからの成熟した中心商業地である。観光客の入り込み数も回復基調にあり、商業地需要も回復している。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	82,200 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の既成商業地域。需要者の中心は、多くが同一需給圏内に地縁性のある個人事業者が大半を占め、圏外からの需要者は少ない。近年郊外店舗の影響、地域経済の低迷等の影響などで商業地に対する需要は相対的に低いが、当地域は郡上市や地元商業者が中心となって観光面に力を入れており、街並みや道路が整備され稀少性を有する地域であり、観光客の入り込み数も回復基調にあり、商業地需要も回復している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	郡上 5-1	②時点修正	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 78.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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 -6.0 交通 -1.9 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	80,500 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 102,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③変動状況		[地域要因] 八幡町中心市街地における商業地の不動産取引はやや活発になっている。 [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	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
郡上（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 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 6月 25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 2 5 4 番 1 1 外				②地積 (㎡)	669	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)				
(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	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 7 m 国道	交通施設	郡上大和 東方 280m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	28,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,600 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、旧大和町内の幹線道路沿いを主に、広く国道 1 5 6 号沿いの旧八幡、旧白鳥町地内の路線商業地域等を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、収益価格を参考に、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 昨今の商況下、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			[地域要因] 安定的な用途性下、特に変化は見られない。							
	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	%						

鑑定評価書（平成 26年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 寺崎 博男 印. Includes 鑑定評価額 11,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 46,200 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

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
郡上（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 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 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		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中島202番7外				②地積 (㎡)	570	⑨法令上の規制等	(都)準工 (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 0m、西 0m、南 200m、北 100m			②標準の使用	低層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	国道156号沿いに店舗、営業所等が連担する路線商業地域	街路	9.5m国道	交通施設	郡上八幡駅 西 600m	法令規制	(都)準工 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	28,300 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の商業地域。とりわけ八幡町内の国道156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156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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	郡上 5-1	②時点修正	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 165.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	48,000	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 -1.8 交通 +7.9 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	80,500 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 49,000 円/㎡		③ 変動状況		[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	<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] 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。 [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 26年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所	
郡上（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎 博男 印
鑑定評価額	60,400,000 円		1㎡当たりの価格	7,940 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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2870番1外				②地積 (㎡)	7,608	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)				
(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	工場地					
	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	7.5m市道	交通施設	大島駅 南東方 1.3km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	工場地				(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	7,940 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中心と把握する。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見做す。										
(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	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			その他			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			その他			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況 形成要因の	[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は薄いとみる。但し、旧町村間で動きの強弱があると認識する。							
	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			[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。							
	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 -1.0 %	半年間 %								