

鑑定評価書（平成 27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） -1 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 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,700 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, (9) 円/㎡

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: 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. (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. (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) 公示価格とした: 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 前年標準価格等の前年標準価格の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率 (年間, 半年間), ③変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 27 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 details for 郡上（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,500 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, (7) [平成 27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 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	有限会社水野不動産鑑定所
郡上（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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押場9 3 8 番 1 1				②地積 (㎡)	113	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) 土砂災害警戒区域 (60, 160)	
	1.2:1	住宅 W2	小規模な一般住宅を中心に農家住宅等も混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	郡上八幡 1.5km		

(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4m市道	交通施設	郡上八幡駅 南東 1.5km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	八幡町中心部の外縁に存する小規模な一般住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、特段大きな変動要因は見受けられないことから、今後も人口の減少に伴い引き続き下落基調にて推移する地域と考えられる。						

(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	25,400 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、八幡町地内の郊外における既成住宅地域である。主たる需要者層は、地縁的選好性を有する個人が中心であり、外部からの需要は非常に少ない。主たる需要者は、場所的同一性を中心として、居住の快適性等をも考慮の上取引を行うものと考えられる。当市は近年古民家への移住等で一定の需要も聞かれるが、人口減少、高齢化の勢いは強く、中心部以外の山間部の地域に関しては、相場観を形成できるほどの需要が無いのが現状である。			
-----------	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される郊外の住宅団地である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地及び指定基準地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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +21.9
	標準地番号	郡上 -2				25,900		交通 0.0	交通 +10.5		
	公示価格	[98.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [202.0]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +50.0			
	54,500 円/㎡						画地 +2.0	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 0.0	地域要因	街路 +6.4
	郡上 - 1					26,000		交通 0.0	交通 +1.2		
	前年指定基準地の価格	[97.3] / 100	100 / [100]	100 / [183.1]	[100] / 100		環境 0.0	環境 +70.0			
	49,000 円/㎡						画地 0.0	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 価格形成要因の	[一般的要因]	郡上市の人口は下落傾向にあり、加えて高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡			[地域要因]	成熟した既成住宅地であり、周辺地域に、特記すべき変動要因は認められないため、暫くは現状にて推移する地域である。
	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 <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 -2.3 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
郡上（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印

鑑定評価額	2,880,000 円	1㎡当たりの価格	8,820 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 13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2815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	北濃駅 北東 4km
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。					

(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	8,820 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	対象不動産の同一需給圏は、旧高鷲村全域の住宅地域である。郡上市は地縁的選好性が強い為、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、旧高鷲村中心部に程近い山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の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	当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、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 <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		
	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
	-	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、郡上市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
	前年標準価格 9,000 円/㎡			[地域要因]	地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。
	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 <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 -2.0 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
郡上（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印

鑑定評価額	9,980,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 13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	郡上市大和町島字杉ヶ瀬 5 1 9 8 番 1				②地積 (㎡)	587	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					
	台形 1:2.5	住宅 W2	農地の中に一般住宅のほか営業所等が散在する県道沿いの住宅地域	西11m県道	水道 下水	山田 1.1km (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 1.1km	法令規制 「都計外」			
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 方位 0.0 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	8,530 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	対象不動産の同一需給圏は、旧大和町の中心部に程近い住宅地域である。郡上市は地縁的選好性が強い。需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、旧大和町中心部に程近い県道沿いの地域で利便性が高いものの、需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500万円前後である。										
(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、戸建住宅を主とする旧来からの住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、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			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
(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			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
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、郡上市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	■継続 □新規			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。							
	前年標準価格 17,300 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 円/㎡										
	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27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） -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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,450,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,110 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 27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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年間の標準価格等の前年標準価格の比較 (Comparison of Annual Standard Prices), and (11) 変動要因 (Factors of Change).

鑑定評価書（平成 27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） -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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,600 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) 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 年間の標準価格等の前年標準価格等の比較.

鑑定評価書（平成 27年地価調査）

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） -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
鑑定評価額	3,430,000 円		1㎡当たりの価格	5,370 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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					
					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	郡上市明宝畑佐下タ上ミ切309番9外				②地積 (㎡)	639	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) 土砂災害警戒区域		
	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	郡上八幡 19km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 23.0m、奥行 約 27.0m、規模 620㎡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	郡上八幡駅 北東 19km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で、近隣環境に特段の変化はなく、しばらくは現状維持で推移するものと予測する。高齢化、人口減少が進展しており、不動産取引は少なく、地価は下落傾向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 0.0 角地 0.0 不整形 -1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,370 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明宝地区を中心として、和良町、八幡町外縁等の住宅地域である。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旧来からの集落地域で、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、高齢化も進展している。不動産取引はほとんどなく、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、説得力を有するものと判断する。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。以上の状況から、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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		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
(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		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
(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						
	前年標準価格	5,600 円/㎡		[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。景気は緩やかな回復基調が続いている。				[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。	
	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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間	-4.1%	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
郡上（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	28,400,000 円	1㎡当たりの価格	100,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 87,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	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	交通施設	郡上八幡北東 1.3km	法令規制	(都) 商業 (80,400)									
(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	73,300 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、郡上市内の比較的繁華性を有する商業地域である。需要者の中心は、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限定的である。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おいて力を入れており、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概ね堅調であり、一定の需要が見込まれる地域である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であるが、観光地であり収益物件の建築を前提に土地を購入し収益獲得を目的とするには収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、自用の店舗の需要を前提とした当該地域においては規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して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	郡上 5-1	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 / 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	79,800 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	継続	前年標準価格	101,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 郡上市の人口は下落傾向にあり、加えて高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。				[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であったが、一旦落ち着きつつあると考えられる。				[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	代表標準地	標準地	-		標準地番号	-	公示価格	円/㎡									
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%														

鑑定評価書（平成 27 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） 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	18,700,000 円		1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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						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	「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	低層店舗併用住宅地					
	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	郡上大和駅 東 280m	法令規制	「都計外」		
(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	28,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,000 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 1 5 6 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静態的な状況で、現況の動向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	[] / 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 ■ 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厳しく、地価の下方圧力は持続している。							
	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 □ 代表標準地 □ 標準地			[地域要因] 商業地としての様相は薄らいでいると推察する。							
	標準地番号 公示価格			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-2.1 %	半年間	%						

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） 5-3	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	45,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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	
	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)		
	1:3.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並ぶ既成の商業地域	東7.5m県道、背面道	水道、下水	美濃白鳥 200m			
(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	低層店舗併用住宅地			
	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	7.5m県道	交通施設	美濃白鳥駅 西 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。北東部の道路整備等と相俟って、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	低層店舗併用住宅地				(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	45,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,800 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みる。需要者は、同一需給圏内に地縁的嗜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。商況等も相俟って、商業地域の色合いが薄くなる傾向と観察する。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、収益価格は参考に留め、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	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
	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 46,200 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 当市も景況の改善度は弱く、実感に乏しい。その影響下、土地取得意欲は回復せず、地価の下方圧力は持続している。 [地域要因] 静態的な様相下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。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間 -1.9 %	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
郡上（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	46,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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 0 m、西 0 m、南 200 m、北 100 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 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	特にない	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	47,300 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	21,500 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、八幡町の商業地域である。特に八幡町内の国道156号沿いの地域、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と考えられる。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。主たる需要者は、店舗、事業所としての利用を前提とした企業が考えられる。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は商業繁華性が徐々に衰退しつつある商・住・工の混在地域であり、土地を購入し店舗及び店舗併用住宅等を建築し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に比較可能な標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して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	郡上 5-1	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 / [169.4]	⑤ 個別的要因の比較	100 / [100]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,700	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.8		
	公示価格	79,800 円/㎡												交通 0.0	交通 +7.9	環境 0.0	環境 +30.0	行政 0.0	行政 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	[/ 100]	③ 標準化補正	100 / [/ 100]	④ 地域要因の比較	100 / [/ 100]	⑤ 個別的要因の比較	100 / [/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通	交通	環境	環境	行政	行政
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	[継続] [新規]		前年標準価格	48,000 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因]	郡上市の人口は下落傾向にあり、加えて高齢化率の上昇、需要の偏重により二極化が進行しており、変動率にも表れている。										
	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	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	郊外部に関しては、国道沿いと言えど需要は乏しく、変動要因も乏しいため、引き続き需要の低迷が続くものと考えられる。									
② 変動率	年間	-2.5 %	半年間	%	[個別的要因]				個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（平成 27 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	59,800,000 円		1㎡当たりの価格	7,860 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 1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					
					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)		
	1.5:1	工場	農地が多い中に中、小工場が建つ工業地域	西7.5m市道、四方路	水道、下水	大島 1.3km			
(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	中規模工場地			
	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 1.3km	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、堅実のと予測する。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	中規模工場地				(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	7,860 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/㎡程度と判定する。当市の全般的な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。中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	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
	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
	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 ■継続 □新規		前年標準価格 7,940 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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度は弱い。但し、旧町村間で動向に開きがあると認識する。			
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[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。			
	②変動率		年間 -1.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			