

鑑定評価書（令和5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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 郡上（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (43,700 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (9) 法令上の規制等. Includes details for 郡上市八幡町小野6丁目5番26外.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (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 2 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0).

Table with 5 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は八幡町地区内の程度の良い住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は八幡町地区内の程度の良い住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (郡上 -2, 50,400 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (郡上 -2, 50,400 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 44,000 円/㎡, 変動率 -0.7%), (3) 価格形成要因の③ (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） - 2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	3,950,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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		郡上市白鳥町為真字小向イ1735番4				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等		
	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 特にない				
	④地域的要因の将来予測		特記 事項		街路		基準方位北 6 m 市道		交通 大島駅東 500m		法令 都計外 規制
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		17,100 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	同一需給圏は白鳥町一帯の住宅地域。主な需要者は白鳥町等に居住する1次取得者で、圏外からの転入者は少なく、必要に応じて取引が行われる程度である。新興の住宅地域であるが、需要の程度は弱く周辺地域の開発も少ない。土地取引の中心価格帯は200㎡で350万円前後と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態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 <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		地域要因	
	標準地番号	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		地域要因	
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		17,300 円/㎡		③ 価格変動要因				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 高齢化、コロナ禍による収益性の低下等により地域経済はやや弱含みで推移している。格別の発展要因も認められない。				
	公示価格		円/㎡		-		[地域要因] 新興の住宅地域で、周辺では住宅建設が増加している。ただし発展の程度は緩やかである。				
②変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和5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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 郡上（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (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) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (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 with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討, (3) 価格形成要因の變動状況.

鑑定評価書（令和5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, 三星不動産鑑定. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,140 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, 倍率種別.

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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of valuation 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 of estimated prices), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対年標準価格等の検討 (Review of annual standard prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） -5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	8,860,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	郡上市大和町島字杉ヶ瀬5198番1				②地積 (㎡)	587	⑨法令上の規制等	都計外					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 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 1.1 km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	旧大和町内の旧来からの集落地域で、土地取引件数は少なく必要に応じて個別に成立する程度である。格別の変動要因が見当たらないため、しばらくは現状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	形状	0.0	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は大和町一円の集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は坪当たり5万円程度で、取引規模は300㎡～600㎡と幅がある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態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 <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			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	(円/㎡)		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	(円/㎡)		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 15,200 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 高齢化、コロナ禍による収益性の低下等により地域経済はやや弱含みで推移している。格別の発展要因も認められない。								
	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		標準地番号 -			[地域要因] 地域要因の変動の乏しい地域で格別の変動要因は見当たらない。近隣地域はやや弱含みで推移している。								
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率		年間	-0.7 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） -6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	4,120 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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				郡上市和良町沢字南沢田797番1外	②地積 (㎡)	583	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			
	1:1.5	住宅W2	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域	南西3.4m市道、北西側道	水道 下水	焼石18km					
(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 28.0 m、規模		560 ㎡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	焼石駅西 18km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅の点在する山間部の住宅地域で、地域要因の変化に乏しい。当分の間は現状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	方位角地	0.0 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,120 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	同一需給圏は旧和良村一円の農家集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は規模約500㎡で200万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態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 4,200 円/㎡		③ 価格変動要因				
	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 -		[一般的要因] 高齢化、コロナ禍による収益性の低下等により地域経済はやや弱含みで推移している。格別の発展要因も認められない。				
	公示価格 円/㎡						[地域要因] 旧来からの集落地域で地域要因の変動は緩やかである。地域要因は弱含みで推移している。				
②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和5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, 氏名. Values include 郡上(県) -7, 岐阜県, 岐阜第2, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,900 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上(県) -8), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2), 業者名 (クニタチ鑑定事務所), 氏名 (山村 寛)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月10日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月25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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 標準的画地, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 前年標準価格等の検討.



鑑定評価書（令和5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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 郡上（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 95,000 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) 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (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) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (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 with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の變動状況.

鑑定評価書（令和5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, 三星不動産鑑定. Includes details for 郡上（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 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, [令和5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) 鑑定評価の手法の適用, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の検討. Includes details on location, area, and price analysis.

鑑定評価書（令和5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, 三星不動産鑑定. Includes address: 郡上（県） 5-3 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 西村 隆

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,800 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, [令和5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) 鑑定評価の手法の適用, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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) (その他)	
	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	郡上八幡 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 200m、北 100m			②標準の使用	低層店舗事務所地				
	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	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	41,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	9,430 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及び隣接する美濃市、下呂市を含む主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映した比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり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	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 -2.3 交通 -1.6 環境 +71.5 行政 +10.3 その他 0.0
	標準地番号 郡上 5-1	[ 99.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 181.9 ]	[ 100 ] 100	40,600				
(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	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 価格形成要因の	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。						
	前年標準価格 41,000 円/㎡			[地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であるが特段の繁華性の変動はない。地域全体の衰退傾向の影響下にある。						
	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			[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 -1.0% 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,240 円/㎡
-------	---------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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 郡上市白鳥町大島字中ノ棚2870番1外					②地積 (㎡)	17,142	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 100 m、西 0 m、南 170 m、北 120 m					②標準的使用 大工場地						
	③標準的画地の形状等 間口 約 225.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 18,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					④地域的特性 特記事項 隣接する大工場地の工場建設は未着工のままである。						
	⑤地域要因の将来予測 大規模工場地の所在する地域で白鳥インターチェンジに近く地価水準も廉価であることから一定の需要が認められる。周辺地域において新規工場地の整備が予定されており、長期的には発展が期待される。					街路 8.5 m市道						
					交通施設		大島駅南東 1.3 km		法令規制			
(3) 最有効使用の判定	大工場地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		7,240 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の工場地域一円。主な需要者は圏内の製造事業者であるが、圏外からの企業進出も見込まれる。東海環状自動車道白鳥ICから比較的近く、土地価格が廉価であるため、一定の土地需要が認められる。今後は徐々に発展成熟すると予測する。取引の中心価格坪当たり2万4千円程度と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に所在する工場は自社工場が大半で、賃貸のケースはほぼ皆無である。対象基準地において適切に収益モデルを想定することが困難なため、収益還元法は非適用とした。よって本件においては比準価格を採用し県内及び同一需給圏内における工業地全般の地価動向等にも留意して、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		地域要因	
	公示価格 円/㎡		[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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		地域要因	
	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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因		[一般的要因] 高齢化、コロナ禍による収益性の低下等により地域経済はやや弱含みで推移している。格別の発展要因も認められない。						
	前年標準価格 7,250 円/㎡					[地域要因] 周辺地域の工業団地整備事業が完成し、今後の発展が期待される。長期的には発展が期待される。						
	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					[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	-0.1 %	半年間	%							