

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） -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	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	38,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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						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	関市貸上町8番3外				②地積 (㎡)	310	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) 1住居 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 20 m、北 25 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	特にない	街路	基準方位 北 8 m 市道	交通施設	関市役所前 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,000 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	同一需給圏の範囲は旧関市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は旧関市中心市街地外縁部の住宅地域。需要者は旧関市内に居住または、岐阜市・各務原市等に勤務する一次取得のサラリーマン層で圏外からの転入者は少ない。駐車場や空地が宅地転用される等、周辺の土地利用状況に変化が見られる。当該地域の中心価格帯は、土地は6.0坪程度で8.0万円程度、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	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。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傾向のため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は近隣地域周辺や地域的特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地との検討も行い、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	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 -2.5	
	関 -3	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 88.3 ]	[ 100 ] / 100	38,100		交通 0.0	交通 -5.7	環境 0.0	環境 -4.0	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	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 -2.5	
	-	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通 0.0	交通 -5.7	環境 0.0	環境 -4.0	行政 0.0

(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]	関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向が続く核家族化が進む。消費増税延期をキックに景気の足踏状態からの脱却に期待。
	■継続 □新規	前年標準価格 38,600 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。
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 -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	3,640,000 円	1㎡当たりの価格	10,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価又は倍率	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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) 土砂災害警戒区域				
(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 17km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,600 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旧武儀郡を中心に関市郊外の山間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は中之保及び上・下之保地区を中心とする農家集落地域である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落も長期化している。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の買い受けや親族間売買などの個別性が強い取引であり、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。比準価格は事例が乏しい為、広域的にエリアや取引時点を判断し、地域的特性が類似する事例を収集し採用した。各種補正は適正で、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、貸家需要が認められないため収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、対象基準地の過去からの価格推移にも留意し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地	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からの検討	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] 山間部の集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場も閑散としており需要は乏しい。							
	前年標準価格 11,000 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。							
	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 -3.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
関（県） - 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5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	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) (その他) (70,200)		
	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	関富岡 3.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 0 m、北 0 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	関富岡駅 南東 3.9km	法令規制	(都) (70,200)		
(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 二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,400 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る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700万円前後、建売で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、前年価格との推移などを検討しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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 24,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。					
	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] 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。					
	②変動率		年間	-3.3%		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 28 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) 不動産インベストラサー. Values include 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 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. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 5日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 13日, 正常価格, [平成 28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 table with 10 sections (1-10). (1) 所在地, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28 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) 不動産インベス トリサーチ. Values include 関（県） -5, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,900 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 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 5日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 13日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (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 Trial Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
関（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬啓司 印
鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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) (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						
	1.5:1	住宅 W1	農地の中に一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道 下水	関 5.2km						
(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 25.0 m、奥行 約 20.0 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 6 m 市道	交通施設	関駅 北西 5.2km	法令 規制 (都) (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は関広見 I C にほど近い住宅地域であるが、インター開通以降に目立った土地利用の変化は見られず、将来的にも大きな変動はないものと思われる。地価は当面下落基調にて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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,900 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、市内北西部の市街地外縁に存する住宅地域を含む一帯である。需要者は地縁を有する個人を中心とした一次取得者が中心である。東海環状自動車道「関広見 I C」に近く、インター開通が周辺地域の土地利用を促進するものと期待されたが、現在のところ土地利用に大きな変化はなく、土地需要も低調である。取引の中心価格帯は、土地のみで 6000 ~ 10000 万円程度、新築戸建住宅で 2000 万円前半と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの農家住宅を中心とした住宅地域であり、取引に際しては自用目的のものがほとんどである。周辺にアパートなどはあまり見られず、賃貸市場も未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、市内の住宅地域内の標準地との比較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	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 +1.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	関 -6		[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 111.5 ]	[ 101.0 ] 100	17,800					
	公示価格											
	19,800 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	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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市は総人口・生産年齢人口ともにやや減少率が高い。住宅建設等は消費税増税後の落ち込みから落ちつきを取り戻している。 [地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	18,200 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 □代表標準地 □標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%							

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） - 7	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	6,790,000 円		1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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			
	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) 1 低専 (50, 80) (その他)				
(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	低層住宅地				
	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	市内有数の住宅団地（桜台ニュータウン）	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	関口駅 南東 2.2 km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円/㎡			⑦内訳					
	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	同一需給圏は桜ヶ丘中学校校区内住宅地域を中心とする圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。熟成した閑静な住宅団地であり今後も現状を維持にて推移と予測されるが、居住の利便性を重視する需要者の嗜好性の変化等に起因して需要は減退傾向にあり総じて需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は中古住宅で総額 1000～1200 万円、60 坪程度の更地で坪当たり 10～12 万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅主体の住宅団地のため自用目的の取引が中心であり、収益性を考慮した取引は皆無に等しい。地域内の標準的な画地に市場性を有する賃貸用の共同住宅の建設を想定することは用途地域上の制限から困難であり、かつ一棟貸し戸建住宅に対する賃借需要も乏しいため収益還元法は手法としての有効性が認められず非適用とした。よって本件では市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(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						
(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 38,600 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ 102.0 ] / 100	33,300					
(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 33,500 円/㎡		③変動状況 [一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。								
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
関（県） - 8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	8,250 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5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	関市洞戸菅谷字中川原171番1				②地積 (㎡)	450	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) 土砂災害警戒区域				
(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	特記事項	街路	交通施設	岐阜駅 北 26km	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	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,250 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) 公示価格とした価格	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] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。						
	前年標準価格 8,400 円/㎡				[地域要因] 旧来からの住宅等が建つ住宅系地域で、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				[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	-1.8 %	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	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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) 土砂災害警戒区域					
(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	特にない	街路	基準方位 北10 m県道	交通施設	関富岡駅 北東 6.9km	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 形状 +1.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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、関市北東部の住宅地域で、特に価格連性が強い地域は旧関市の郊外および旧武儀郡の住宅地域。主たる需要者は地縁の選好性を有する個人が大半である。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も続く。当該地域の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。取引があった場合も用地買収や隣地の買い受け、親族間売買など個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。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。比準価格の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。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	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 +6.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	関 -6	[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 134.3 ]	[ 101.0 ] 100	14,800					
(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		[一般的要因] 山間部の集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場も閑散としており需要は乏しい。							
	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		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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
前年標準価格	15,200 円/㎡	年間	-2.6 %	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	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29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		「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域			
(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	特になし	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	関富岡 北東 23km	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) 鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の旧武儀郡を中心に関市郊外の間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は上之保および中・下之保地区である。対象基準地は関市最北の間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落も長期化している。当該地域の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皆無である。不動産取引があった場合も隣地の買い受けや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。比準価格は事例が乏しい為、広域的にエリアや取引時点を判断し地域的特性が類似する事例を収集し採用した。各種補正は適正で、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なく、貸家需要もないため収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、対象基準地の過去からの価格推移にも留意し、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 価格形成要因の	[一般的要因] 山間部の集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場も閑散としており需要は乏しい。							
	前年標準価格 9,400 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。							
	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 -4.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
関（県） - 11	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	1,880,000 円	1㎡当たりの価格	4,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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	関市板取字野向 3 8 9 0 番 1				②地積 (㎡)	452 ( )	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 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	標準方位北、6.5 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 49km	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 不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,150 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 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続いている。						
	前年標準価格	4,200 円/㎡		[地域要因] 県道が拡幅され、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 □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。							
②変動率	年間	-1.2 %	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） - 12	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	11,700,000 円		1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 29 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	関市倉知字祭場下400番3外				②地積 (㎡)	337	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,176)			
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 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 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4.4 m市道	交通施設	刃物会館前 南西 1.4km	法令規制	(都) (60,176)			
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,000 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	同一需給圏の範囲は関市中心部南西寄りの住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は倉知地区および周辺の住宅地域。需要者は関市内に居住する一次取得のサラリーマン層が大半を占め圏外からの転入者は少ない。なお複合型大規模商業施設に近接するため、幹線道路沿いは商業事業者の需要も考えられる。空地が多いが住宅地需要は活発とはいえない。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で約700万円程度、新築の戸建物件で2,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。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傾向であるため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は地域的特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度、指定基準地との検討や標準地との均衡に留意し、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 +4.4 交通 -7.1 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	33,800 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 99.9 ]	[ 103.0 ] / 100	34,700					
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	関 - 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +7.1 交通 -1.2 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	38,600 円/㎡	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 114.3 ]	[ 103.0 ] / 100	34,600					
(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] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向が続く核家族化が進む。消費増税延期をキックに景気の足踏状態からの脱却に期待。							
	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。							
②変動率		年間	-0.9%	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) 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	4,200,000 円		1㎡当たりの価格	15,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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 20km	法令規制	対象基準地と同じ			
(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	15,900 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関市内住宅地域を含む。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	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 -6	[ 99.3 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	15,800		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +20.0
(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 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100		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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。							
	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		[地域要因]		特に目立った変化は認められず概ね現状維持にて推移している。							
	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。					

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	9,520,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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) (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 19.4km	法令規制	(都) (60, 160)	
(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	17,800 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関市内住宅地域を含む。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的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	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 +7.4 交通 -3.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 +7.0
	公示価格	[ 99.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 111.2 ]	[ 100 ] / 100	17,700				
(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	[ ] / 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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。						
	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 □代表標準地 □標準地			[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。	
	標準地番号	-								
公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
関（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 廣瀬啓司 印
鑑定評価額	71,800,000 円	1㎡当たりの価格	72,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 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 (その他)(90,300)
	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	店舗RC2	中規模店舗の建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	西12m市道、背面道	水道下水	関1.7km			
(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	低層店舗事務所地		
	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	市内中心部の路線商業地域	街路	12m市道	交通施設	関駅西1.7km	法令規制	(都)近商(90,300)準防
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は市内中心部にある路線商業地域で、多くの店舗が集積し繁華性の程度は高いものの、大型商業施設や他の路線商業地域との競争等の影響もあって、地価は当面下落基調で推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	43,600 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、関市内及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域を含む一帯である。需要者は沿道型サービス店舗を展開する大手チェーン等である。周辺は市内でも中・大型店舗が集積する地域で、沿道の繁華性の程度は高いが、他の路線商業地域等との競争も激しくなっている。昨今の新規店舗は事業用定期借地などを利用したものが多く、幹線道路沿いで土地取引はあまり多くは見られず、中心となる価格帯を把握することは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では自用の中型店舗が中心であり、賃貸については定期借地が散見されるが、事業者向け賃貸市場の成熟度はあまり高くない。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、これに収益価格を関連づけて、市内商業地域内の標準地との比較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	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 +1.0
	標準地番号 関 5-1					71,800		交通 0.0	交通 -0.4		
	公示価格 46,100 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 67.4 ]	[ 106.0 ] / 100		環境 0.0	環境 -33.0			
							画地 0.0	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
	-							交通 0.0	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		環境 0.0	環境 0.0			
							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	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] 近年景気は緩やかな回復傾向にあったが、市内商業地の取引に与える影響は少なく、本格的な土地需要の回復には至っていない。							
	前年標準価格 74,300 円/㎡	[ ] / [ ]		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。							
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	[ ] / [ ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
<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 -2.4 %	半年間 %									

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） 9-1	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	98,100,000 円		1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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	関市下有知字深橋前5469番4外				②地積 (㎡)	4,502	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) (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	8 m 市道	交通施設	関下有知駅 東 1.5 km	法令規制	対象基準地と同じ
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 三方路	-3.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 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	同一需給圏は市内工業地域のほか充実した高速道路網により名古屋圏へ製品等を輸送可能な周辺市町を含む。需要者は交通便利性や地盤の強固さ等の地理的条件を重視する県内外の法人が中心。県内工場立地状況は上記地理的条件優位性に加え県独自支援策も功を奏し比較的堅調に推移。近隣地域は開発から相当の期間が経過した工業団地ではあるが立地適地の希少性を反映して需給は弱含みから均衡化へ向かうと見られる。需要中心価格帯は坪7～8万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自用の工場地が中心であり賃貸借市場は熟成していない。そのため基準地上に貸工場若しくは貸倉庫を建設し賃貸借に供することを想定すること及び類似工場地の純収益自体の把握が困難であることから収益還元法は非適用とした。本件では牽連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、不動産市場における需給動向等を勘案の上、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
	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
	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] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。					
	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 □代表標準地 □標準地			[地域要因] 緩やかながら未利用地に係る工場等を中心とした土地利用が漸増している。					
	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 0 %	半年間 %						