

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, 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, 15,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,100 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) 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	東和コンサルタント株式会社	
郡上（県） - 2	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	4,440,000 円		1㎡当たりの価格	19,200 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 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 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	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 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	特になし	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	大島駅 北東 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 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、市内白鳥町及び大和町北部の住宅地域を含む一帯である。需要者は、白鳥町及び隣接する大和町等に居住する個人及び地縁を有する個人が中心である。周辺は新興の住宅地域であるが、人口減少の影響から土地需要は減退傾向にあって、需給関係は弱含み傾向にある。取引の中心価格帯は、土地のみで 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 0 0 0 万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間部にある新興住宅地域で、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少なく、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、市内住宅地域内の他の基準地の価格動向も参考として鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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	[] / 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] 郡上市人口は減少傾向にあって高齢化率も高い状況にある。市内では土地取引・建築着工ともに低調に推移している。							
	前年標準価格 19,500 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 □ 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	-1.5 %	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） -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	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 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 14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					

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) (その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)							
	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 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、4 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 南東 1.5km	法令規制	(都) (60, 160) 土砂災害警戒区域							
(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	24,800 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、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代表標準地 標準地番号	郡上 -2	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [212.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,600	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 +6.9 交通 +10.5 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,800 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	郡上 -1	②時点修正	[97.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [183.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,300	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 +6.4 交通 +1.2 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	47,700 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 25,400 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、加えて高齢化率の上昇、地域ごとの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	<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] 郊外の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。											
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。										

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	2,830,000 円	1㎡当たりの価格	8,660 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 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,660 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						
	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 8,820 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 -1.8 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
郡上（県） - 5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	9,860,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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 15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 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	「都計外」 (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、1 1 m 県道	交通施設	山田駅 北西 1.1 km	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	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	16,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	8,330 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、郡上市大和町を中心として、白鳥町等の住宅地域を含む。需要者は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。県道沿いの地域で、大和町内では利便性が高いものの、取引は少なく、需要は弱含み傾向にあるものと思料する。需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にあるが、土地のみでは500万～1000万円前後と把握する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引が少ないため、広域的に収集して比準価格を試算したが、同一需給圏の地位を適切に反映したものと判断する。取引は自用目的のものが大半で、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であるため、比準価格を標準に、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とされた	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 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 17,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。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。				
	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] 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。				
	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（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, 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, 2,380,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,950 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) 前年標準価格等の検討.

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, 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, 7,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 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, (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) 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） - 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	3,330,000 円	1㎡当たりの価格	5,210 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 15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 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	郡上市明宝畑佐下上ミ切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		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 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 23.0 m、奥行 約 27.0 m、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、5 m市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 19km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,210 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を含む。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。旧来からの集落地域で、郡上市の中心部から距離があり、利便性、居住の快適性等で劣っているため、需要は弱い。人口は減少傾向にあり、高齢化も進展している状況にあり、不動産取引は少なく、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、広域的に収集して比準価格を試算したが、同一需給圏の地位を適切に反映し、説得力を有するものと判断する。旧来からの集落地域で、取引は自用目的のものが大半で、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、収益価格は試算出来なかった。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		
(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		
(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 5,370 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因				
	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 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。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。 [地域的要因] 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。				
	②変動率	年間 -3.0 %	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 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	87,000 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	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	郡上八幡駅 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	78,500 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、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も力を入れており、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	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 -6.0 交通 -1.9 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	郡上 5-1		[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [78.4]	[100] / 100	101,000					
(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		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、加えて高齢化率の上昇、地域ごとの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。								
	■継続 □新規			[地域要因] 八幡町中心部への観光客の増加が見受けられるが、観光地外との需要の偏重は広がりつつある。								
前年標準価格 100,000 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		[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 円/㎡		年間 0% 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
郡上（県） 5-2	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	18,400,000 円	1㎡当たりの価格	27,500 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]	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		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	郡上市大和町剣字中矢田254番11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	17 m国道		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は店舗・事業所が混在する路線商業地域であるが、繁華性の程度はあまり高くはなく、大型商業施設の影響等もあって土地需要は減退傾向にあり、地価は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	28,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,200 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、大和町内の国道156号沿いの地域を中心に、市内全域の路線商業地域等を含む一帯と判断する。需要者は、地元の小規模事業者から全国展開する大手チェーン等まで幅広く認められる。周辺地域はかつては地域における中心商業地域としての機能を担っていたが、大型商業施設の進出等にもなって、繁華性は低下傾向にある。また周辺での取引事例は少なく、取引の中心となる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	近隣地域は自用の店舗・事業所が中心であり、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が見られる程度で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低い。従って、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、市内商業地域内の他の基準地の価格動向も参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	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	[] / 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] 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 28,000 円/㎡			[地域要因] 国道沿いにおいて、かつては町の中心部であったが、徐々に繁華性が低下してきている。							
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		[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	東和コンサルタント株式会社	
郡上（県） 5-3	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	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	44,500 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]	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		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	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 40 m、西 30 m、南 100 m、北 60 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	旧来からの商店街	街路	7.5 m 県道	交通施設	美濃白鳥駅 西 200m	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	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	24,500 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、白鳥町や八幡町の旧来からの商業地域を中心に、市内全域の商業地域を含む一帯と把握する。需要者は地縁を有する地元事業者が中心で、圏外からの転入者は少ない。大型商業施設の進出等の影響もあって周辺での商業地需要は低迷しており、繁華性は低下傾向にある。隣地買い増し等を除いて商業地域内での土地取引は少なく、中心となる価格帯を見出すこと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	近隣地域は自用の店舗併用住宅が中心となっており、賃貸物件は閉鎖店舗を賃貸したケースが見られる程度で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は総じて低い。よって、市場での取引実態を適切に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、市内商業地域内の他の基準地の価格動向も参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての標準とした	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	地域要因
	公示価格	[] / 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	[] / 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] 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 45,300 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 □ 代表標準地 □ 標準地			[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	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	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 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 14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	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標準的使用	低層店舗地						
	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	特になし	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	比準価格	46,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	29,900 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、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 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 -2.3	
	郡上 5-1	[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [174.0]	[100] / 100	45,600		交通 0.0	交通 -2.2	環境 0.0	環境 +30.0	
(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	画地 0.0	行政 +10.3	行政 0.0	その他 +27.0	
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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] 郡上市の人口は減少傾向にあり、加えて高齢化率の上昇、地域ごとの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。								
	■継続 □新規	前年標準価格	46,800 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。						
	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変動状況		[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	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	東和コンサルタント株式会社	
郡上（県） 9-1	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	59,300,000 円		1㎡当たりの価格	7,800 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 27 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	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	交通利便性に優れた工業団地	街路	7.5m市道	交通施設	大島駅 南東 1.3km	法令規制	都計外		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,800 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、郡上市を中心とした中濃圏域等の工場適地を含む広いエリアであり、主な需要者は製造業等を営む自用目的の中堅企業等である。大企業を中心とした企業収益の改善を背景として工場の移転集約が進んできており、大規模工場地については需要も安定しているが、中小工場地についてはやや弱含み傾向にある。また工業地取引はその規模などによっても成約価格の水準に乖離が見られ、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	工業地の取引に際しては自用目的のものが殆どであり、賃貸市場においても工場用途のものはほとんど見られず、適正な賃料把握にやや難点があるため、収益還元法の適用は見送った。従って市場の実態を反映した比準価格を標準とし、さらにマクロ的に中濃圏域の工業地全般の地価動向にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 近年景気は緩やかに回復し、大企業では収益改善も進んできたが、地元経済の景況感は業界によってバラツキがある。							
	前年標準価格 7,860 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 □ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間	-0.8 %	半年間	%							