

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	
下呂（県） -1	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	6,210,000 円		1㎡当たりの価格	26,900 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 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	下呂市萩原町萩原字の場9 2 6 番 1				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 20 m、西 50 m、南 50 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 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北東、6.5 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅 南西 700m	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	26,900 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	対象不動産の同一需給圏は、旧萩原町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強いので、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、旧萩原町中心部に近く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600万円前後、新築の戸建物件は2,000万円前後である。											
(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、標準地からの検討を考慮し、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 0.0	地域要因	街路 -5.0
	下呂 -2	公示価格	[99.1] / 100	100 [101.0]	100 [96.3]	[100] / 100	26,800	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -4.4
(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 -5.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 -4.4
(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	27,600 円/㎡		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、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。				
	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	標準地番号	-	公示価格			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。		
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。						

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	
下呂（県） -2	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	1,770,000 円		1㎡当たりの価格	6,000 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 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	下呂市馬瀬中切字相津垣内1761番4外				②地積(㎡)	295	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 450 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	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	飛騨萩原駅 北西 9.1 km	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 形状 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,000 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	対象不動産の同一需給圏は、旧馬瀬村全域の住宅地域である。下呂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、馬瀬川沿いに散在する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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 6,090 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。					
	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] 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。					
	②変動率		年間 -1.5 %	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	
下呂（県） -3	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	2,450,000 円		1㎡当たりの価格	8,680 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	下呂市萩原町宮田字上見1242番1				②地積(㎡)	282	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 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	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	飛騨宮田駅 南 350m	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 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	8,680 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、旧萩原町郊外の住宅地域である。下呂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、駅や小学校には近いものの、当該地域における最近の土地取引は少なく、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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		8,920 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況				
	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/㎡				[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、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。			
②変動率		年間	-2.7%	半年間	%	[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。				
						[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	
下呂（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	6,880,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 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 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	下呂市小坂町大島字塚中 1 7 4 6 番 1				②地積 (㎡)	323	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 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	特にない。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	飛騨小坂駅 南東 180m	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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,300 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、旧小坂町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強いので、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、旧小坂町中心部に近く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 600 万円前後、新築の戸建物件は 2,000 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、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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 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 +1.6
	標準地番号 下呂 -2					21,300		交通 0.0	交通 -3.1		
(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	環境 0.0	環境 +25.5	行政 0.0	行政 0.0
	下呂 -1					21,300		画地 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準地等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	②変動率	③価格形成要因の	[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、下呂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 21,600 円/㎡	年間 -1.4 %	変動状況	[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	半年間 %	④個別的要因	[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/㎡										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県） - 5	岐阜県	岐阜第2	氏名	寺村 建一郎 印
鑑定評価額	2,240,000 円	1㎡当たりの価格	6,450 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 16 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 11 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	下呂市金山町祖師野野字庭回津447番1外				②地積 (㎡)	347	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 200 m、南 200 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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、11.5 m 国道	交通施設	飛騨金山駅 北西 9.5 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	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	6,450 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	郊外の農家集落地を主体とする住宅地域全般を同一需給圏と判定した。需要者の中心は、旧金山町に地縁・血縁的選好性をもつ個人、ないしは事業者と判断される。山間郊外部の当該地区では過疎化が進んでおり、土地需要は低下、不動産取引は散発的であり、取引に際しては様々な事情が介在するケースが多く、取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間郊外部の農家住宅地域で、賃貸市場がきわめて未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。土地取引は居住用等自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず地理的に広範囲に拡大して取引事例を収集採用した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向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調整決定した。										
(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 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 6,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少が慢性化し、とりわけ金山地区の減少率は下呂市全体の減少率を上回っている。また高齢化率も高い。					
	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/㎡			[地域要因] 和良と結ぶ国道256号沿いの静態的な既成住宅地域で、特に変動要因は認められない。					
	② 変動率		年間 -3.7 %	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	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県） -6	岐阜県	岐阜第2	氏名	寺村 建一郎 印
鑑定評価額	1,750,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 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 16 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 11 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	下呂市宮地字岩本77番12外				②地積 (㎡)	190	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 250 m、西 200 m、南 30 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	特にない	街路	基準方位、北4m 市道	交通施設	下呂駅 南東 9km	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	9,200 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	旧下呂町郊外の農家集落地域を同一需給圏と判定した。主たる需要者は地縁者である個人を中心とする。山間の集落地域で市場は静態的に推移している。また取引も限定的である中、少子高齢化等の影響から土地需要は少なく、需給の弱さが慢性化している。尚、取引が少なく需要の中心となる価格の把握は困難であるが概ね土地のみで坪あたり3万円強程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅自体が皆無に等しく、収益価格の試算は断念した。地縁性に立脚した自用目的の取引が中心である。市場参加者は実際の取引価格を重視する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。							
	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			[地域要因] 平成24年7月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成26年5月に下呂温泉病院が森地区に移転。							
	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 -3.2%	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		
下呂（県） 5-1	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	9,550,000 円		1㎡当たりの価格	36,600 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 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	下呂市萩原町萩原字下屋舗1012番3				②地積(㎡)	261	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	低層の店舗兼住宅敷地						
	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 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7.5 m 県道	交通施設	飛騨萩原駅 西 300m	法令規制	「都計外」			
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	36,600 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	対象不動産の同一需給圏は、下呂市内の商住混在地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等を手掛ける地場の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、周辺住民へのサービス提供を主体とした一定の需要も認められる。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが、概ね 1,000 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、小規模店舗としての利用が中心の近隣商業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少なく、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		[] / 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 価格形成要因の		[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、下呂市商業地において地価はやや下落傾向にある。					
	前年標準価格		37,700 円/㎡		[地域要因]		地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、空き店舗や空き事務所が生じている。					
	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	-2.9%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所	
下呂（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2	氏名	寺村 建一郎	印
鑑定評価額	5,190,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 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 16 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 11 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	下呂市金山町金山字下町2075番1外				②地積 (㎡)	221	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 10 m、南 10 m、北 30 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 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	7.5m県道	交通施設	飛騨金山駅西 650m	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,500 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	旧金山町内の中心市街地の商業地域を同一需給圏とするが、広域的には下呂市内および加茂郡白川町市内の商業地域とも価格牽連性を有するものと考えられる。需要者の中心は、旧金山町に地縁の選好性をもつ個人事業者及び小規模法人であり、市場流通性は乏しい。人口減少や高齢化の進展、ロードサイド型店舗への顧客の移転等により旧来からの商店街は衰退傾向にあり、不動産売買も少なく取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧金山町中心市街地に旧来より形成される、店舗併用住宅を中心とした既存の商業地域で、賃貸市場がきわめて未成熟であるため収益還元法は非適用とした。土地取引は自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず底地取引も含め、類似地域において信頼性のある取引事例を収集した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向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調整決定した。										
(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		24,400 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		-						
	②変動率		年間	-3.7%	半年間	%					
		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少が慢性化し金山地区の減少率は下呂市全体の減少率を上回っている。また高齢化率も高い。 [地域要因] 平成27年11月下原トンネルが開通。下呂町方面とのアクセスが向上した。 [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	向川原不動産鑑定士事務所
下呂（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	18,200,000 円	1㎡当たりの価格	62,900 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 18 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	51,000 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	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	下呂市森字折坂859番20外				②地積 (㎡)	290	⑨法令上の規制等	(都)商業(80,400)準防 (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					
	1:2.5	店舗兼住宅 S3	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	北東8.6m市道	水道 下水	下呂 900m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 70 m、北 70 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 10.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	8.6m市道	交通施設	下呂駅 南東 900m	法令規制	(都)商業(80,400)準防		
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並ぶ市中心部の商業地域で、今後も現状維持にて推移すると予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	32,300 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	同一需給圏は下呂市内の普通商業地域及び住商混在地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人及び事業者である。本年度に入り観光客数がやや回復しつつあるものの、地元経済は依然低調に推移している。生産年齢人口が減少傾向にある中、地元住民が利用する店舗等が中心の当地域においては、繁華性はやや衰退傾向にある。なお取引が少なく、需要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	本件では比準価格、収益価格を得た。商業地評価においては収益性の検討は重要であるが、当地域周辺に賃貸用建物が散見されるも、自営の店舗や事務所等が中心で賃貸市場は未成熟であり、市場の実勢を反映した比準価格に優位性が認められる。基準に際しては事例収集に困難があったが、広域的に収集し、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.1 交通 +2.8 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	下呂 5-1	[98.8] 100	100 [105.0]	100 [117.3]	[100] 100	62,500				
(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	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	[] 100					
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。						
	前年標準価格 64,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因] 平成24年7月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成26年5月に下呂温泉病院が森地区に移転。							
	標準地番号	-	[] 100		[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 -2.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
下呂（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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 18 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	48,000 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	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	下呂市幸田字下小瀬 1 3 9 6 番 1 外				②地積 (㎡)	274	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防 (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					
	1:2	店舗兼住宅 S3	低層店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	北東7m県道、北西側道	水道 下水	下呂 70m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 25.0 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	7m県道	交通施設	下呂駅 南 70m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	下呂温泉病院跡地の活用方法如何によって、当地域の繁華性が変化する可能性がある。									
(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	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	36,700 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	同一需給圏は幸田及び湯之島地区等、旧下呂町内で観光を主体とする商業地域を中心に、下呂市内の商業地域、住商混在地域も含む。主たる需要者は観光関連の法人又は個人事業者を中心とし、圏域の内外を問わない。観光客数は回復傾向にあるが業績は旅館により様々で、観光業全体の底上げまでには至っておらず土地需要も低調である。なお取引が少なく、取引される画地の個性や取引事情が多様であり、需要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	本件では比準価格、収益価格を得た。商業地評価においては収益性の検討は重要であるが、当地域周辺に賃貸用建物が散見されるも、自営の店舗や事務所等が中心で賃貸市場は未成熟であり、市場の実勢を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては事例収集に困難があったが、広域的に収集し、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.9 交通 -3.1 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	下呂 5-1	[98.8] 100	100 [105.0]	100 [124.4]	[105.0] 100	61,900					
(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						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 63,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。				
	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 <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] 平成 24 年 7 月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成 26 年 5 月に下呂温泉病院が森地区に移転。				
	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	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	寺村 建一郎 印
鑑定評価額	89,000,000 円		1㎡当たりの価格	8,450 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 16 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 11 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	下呂市萩原町羽根字中瀬4 9 5 番 3 5 外				②地積 (㎡)	10,530	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 0 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 95.0 m、規模 11,000 ㎡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	上呂駅 南 1.5 km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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	8,450 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	下呂市及び周辺市町村の工業地を同一需給圏と判定したが、事例の稀少性により事例の収集範囲は郡上市等広範囲に広げた。画地規模を勘案すると、主な需要者は工場・倉庫等の利用を目的とする全国規模の法人等である。景気の回復基調から、県内の工業地の需要は回復傾向にあるが、当該下呂市郊外における需要は弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが概ね1億円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の工業用途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少なく、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格は非適用とした。従って、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	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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 平成27年において岐阜県の製造業の立地件数・立地面積は全国平均を上回るが、前年よりはともに数字を下げている。							
	前年標準価格			8,620 円/㎡						[地域要因] 県内でも都心部を中心に地価下落は収束しているが、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			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	-2.0 %	半年間	%						