

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	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	(都) 1 住居 (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) 居住誘導区域					
(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) 居住誘導区域			
(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	38,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	16,500 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周辺の住宅地域。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も見られるエリアである。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で700~800万円程度、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。比準価格は貸上地区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	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	地域要因	街路 -2.5
	標準地番号	関 -3	[99.9]	100	100	[100]	38,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 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 -2.5
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,400 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
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	3,500,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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」 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	10,200 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	同一需給圏の範囲は関市北東部の旧武儀郡を中心に隣接市町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。本年度の宅地取引は数件であり隣地購入などの個別性が強い取引であった。よって、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、エリアや取引時点を広域的に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。不動産市場は閑散としており需要は極めて乏しい。					
	前年標準価格 10,600 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 -3.8%	半年間 %						

鑑定評価書（平成 29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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,100 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率 1.0 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 (Surrounding Area, 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 Price and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 29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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,800 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（平成 29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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,800 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. Values include 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29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 Estimated Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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	株式会社OKB信用保証
関（県） -6	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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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)					
	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 100 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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)					
(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	17,500 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	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市内北西部の市街地外縁部の住宅地域。需要者は地縁性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IC」に近いこと、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。当該地域の中心価格帯は、土地は600～1000万円程度、新築戸建住宅で2000万円台前半程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は旧来からの農家住宅が主体の地域で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。対象基準地周辺は農家住宅を中心としており賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。比準価格は広見地区や類似性の認められる事例より査定し、各種補正は適正で社会的妥当性が認められると判断する。よって、比準価格を採用し標準地との均衡にも留意し、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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	関 -6		[99.3]	100	100	[101.0]	17,500		交通	0.0	交通	+1.3	環境	+9.0
(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	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			行政	0.0	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。									
	■継続 □新規		変動状況		[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。									
前年標準価格		17,900 円/㎡		[個別的要因] 現在建替え中である事以外は、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	-2.2 %	半年間	%									

鑑定評価書（平成 29 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) エリアオフィス. Row 1: 関（県） -7, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 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

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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, usage, and price determination. Includes detailed text for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 対象基準地の前年標準価格.

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	3,660,000 円	1㎡当たりの価格	8,130 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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	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	特にない	街路	基準方位 北5.1m市道	交通施設	岐阜駅 北 26km	法令規制	都計外 土砂災害区域		
(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	8,130 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	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 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き、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 8,250 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	-1.5 %	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） -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	4,030,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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							
	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								
(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	特になし	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) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	郊外の県道沿いに農家集落を中心とした住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられない。地価は現状のまま下落基調にて推移すると予測される。													
(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 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	14,400 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の住宅地域で、特に価格連動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的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いている。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、旧来からの農家住宅が主体の地域で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。比準価格は地域の特性が類似するエリアの事例で各種補正は適正であり社会的妥当性が認められると判断する。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	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 -1.0	交通 +6.0	環境 +29.0	行政 0.0	その他 0.0
	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/㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +6.0	環境 +29.0	行政 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 -1.0	交通 +6.0	環境 +29.0	行政 0.0	その他 0.0
	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/㎡)		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +6.0	環境 +29.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 郊外の集落で人口減少は加速し、高齢化率も30%以上である。不動産市場は閑散としており需要は乏しい。				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	[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				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	[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	-2.7 %	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	2,190,000 円		1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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 30 m、西 30 m、南 70 m、北 70 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」 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	8,600 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隣接市町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。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。本年度の宅地取引は数件で、隣地の買受け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、エリアや取引時点を広域的に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 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		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 山間部集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場は閑散としており需要は極めて乏しい。							
	前年標準価格 9,000 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			[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	-4.4 %	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	1,850,000 円	1㎡当たりの価格	4,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29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	関市板取字野向3890番1				②地積 (㎡)	452 ()	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 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	基準方位 北10.3m県道	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	4,100 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、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 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	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き、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 4,150 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			[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	-1.2 %	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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				
	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, 176)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 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 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4.4 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	34,500 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旧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や周辺の住宅地域。需要者は旧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言えない。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2,000万円台前半程度である。											
(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に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。比準価格は倉知地区を始め地域の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 +4.4 交通 -7.2 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	関 -3	[99.9] 100	100 [100]	100 [100.8]	[103.0] 100	34,400					
(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	38,400 円/㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [114.3]	[103.0] 100	34,500					
(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。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。							
	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		[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。								
② 変動率	年間	-0.9 %	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） - 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	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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) 土砂災害区域				
(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	標準方位北、8 m 県道	交通施設	岐阜駅 北東 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	15,700 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	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 +4.8 環境 0.0 行政 0.0 その他 +19.0
	公示価格	関 - 6	[99.4] 100	100 [100]	100 [123.5]	[100] 100	15,700					
(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。								
	前年標準価格 15,900 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。								
	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 -1.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 29 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) エリアオフィス. Row 1: 関（県） -14, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統. Row 2: 関（県） -14, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 23日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29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. (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, 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. (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: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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: 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. (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. (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, ②変動率.

鑑定評価書（平成 29 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) エリアオフィス. Row 1: 関（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 70,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,600 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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 6 月 23 日.

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) 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 29 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) エリアオフィス. Row 1: 関（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統, 印.

Table with 4 columns: 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

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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 23日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (4,502), ③形状 (不整形 1:1), ④敷地の利用の現況 (工場), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中小工場が建ち並ぶ工業団地), ⑥接面道路の状況 (南東8m市道、三方路), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (関下有知 1.5km), ⑨法令上の規制等 ((都) (60,200) (その他)). (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 8m市道, 交通 関下有知駅 東 1.5km, 法令 規制 (都) (70,200)), ⑤地域要因の将来予測 (中小工場が建ち並ぶ内陸型の熟成した工業団地であり、今後も現状維持にて推移と予測。企業の生産活動には緩やかながら回復の兆しが見受けられ立地適地の希少性を反映して地価水準は概ね横這い推移と予測。). (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 -3.0, 三方路 +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概ね均衡状態にあるものと思料する。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 (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). (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). (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 21,800 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, ②変動率: 年間 0.0%, 半年間 %). (11) 変動状況 (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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)