

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
郡上（県） -1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印
鑑定評価額	15,200,000 円		1㎡当たりの価格	46,500 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 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 10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	郡上市八幡町小野6丁目5番26外				②地積(㎡)	326	⑨法令上の規制等	(都)2中専(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 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 320 ㎡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、6 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 3.1 km	法令規制	(都)2中専(60,200) 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	46,500 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	同一需給圏は郡上市及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町のエンドユーザーである。当該地域は居住環境良好な地域として人気が高く一定の需要が存在する。当該地域の中心価格帯の土地取引は200㎡～350㎡で総額は950万円～1600万円程度、建売分譲住宅は2450万円～3100万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で購入者による自己使用が大半であるため、比準価格を妥当と認め、基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお収益還元法は、賃貸市場の最近の状況及び熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。																									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	郡上 -1	② 時点修正	[99.7 / 100]	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [114.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	46,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.5	交通 +6.2	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	53,600 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	[/ 100]	③ 標準化補正	100 / [/ 100]	④ 地域要因の比較	100 / [/ 100]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	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/㎡																								
(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	47,100 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は微減傾向で推移しており、地域経済も長期的には衰退傾向にある。中心地区以外は変動要因はない。																			
	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	-		[地域要因]	良好な居住環境を有する住宅地域で市内では人気のエリアであるが、地域経済全般の影響等から地価の下落が継続している。																			
	② 変動率	年間	-1.3 %	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	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	4,370,000 円	1㎡当たりの価格	18,900 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	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	18,900 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 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 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 19,200 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	-1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
郡上（県） -3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	2,750,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 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 10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			
	1.2:1	住宅 W2	小規模な一般住宅を中心に農家住宅等も混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	郡上八幡 1.5km			
(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、4m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
	⑤地域要因の将来予測	郡上市南東部に位置する中級住宅地域で、近年は需要が低迷しやや衰退傾向にある。格別の変動要因もないのでしばらくは現状を維持すると予測する。							
(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	24,300 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	同一需給圏は郡上市及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町のエンドユーザーである。当該地域は市郊外の中級住宅地域として経済的な位置づけを有しており、近年は需要の減少が目立つようになってきている。当該地域の中心価格帯の土地取引は100㎡～200㎡で総額は250万円～500万円程度、建売分譲住宅は1750万円～2000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする地域で購入者による自己使用が大半であるため、比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお収益還元法は、賃貸市場の最近の状況及び熟成の程度、対象基準地の画地の状況等から適用しなかった。								

(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
	郡上 - 1					24,100				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +6.0 +1.1 +80.0 0.0 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	② 変動率		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減傾向で推移しており、地域経済も長期的には衰退傾向にある。中心地区以外は変動要因はない。					
	■継続 □新規	前年標準価格	24,800 円/㎡		[地域要因]		郡上市郊外の住宅地域で格別の変動要因がない。地価は下落傾向で推移しておりしばらくは現状で推移すると予測する。				
	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	[98.7] / 100		[100] / [192.9]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	□代表標準地 □標準地	年間	-2.0 %	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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address: 郡上（県） -4 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,760,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,450 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) [平成 29年 1月] 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 10 rows. (1) 所在地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用, (5) 周辺の土地の利用, (6) 接面道路, (7) 供給処理施設, (8) 主要な交通施設, (9) 法令上の規制. (2) ①範囲, ②標準的使用. (3) ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因. (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.

Table with 10 rows detailing price adjustments and factors. (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の検討. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格/比準価格, 内訳, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因.

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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes address: 郡上（県） -5 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,600 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, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (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

Summary table with 10 rows: (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

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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,830 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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, 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. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格とした: 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) 前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因.

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） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	6,990,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 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 26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	郡上市美並町白山字町並1149番外				②地積 (㎡)	542	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					
	1:2	住宅 W2	一般住宅を中心とした既成住宅地域	西4.6m市道	水道 下水	美並苅安 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 50m、南 100m、北 60m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、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、4.6m市道	交通施設	美並苅安駅 南東 600m	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落地域の一つ。地域要因の変動は特に認められないが、山間過疎化が鮮明であり、現状推移なるも、需給は「弱含み」で、地価も「下落」基調が続くと予想される。									
(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	12,900 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、旧美並村の他隣接の「八幡町」「稲成」や同「乙原」の他「美濃市」「須原」、同「蔵生」など外延の集落地域全般。圏域では地縁的選好性が強く、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者などが主体と考えられる。反面、これら圏域では山間過疎化にて、若年者の都市部への流出が鮮明で、公共用地の取得を除くと、土地取引は極めて少なく、需給は「弱含み」での推移が続いている。市場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、一般住宅を中心とした既成住宅地域ではあるが、山間過疎化を鮮明としている集落地域の一つ。収益物件の取得を目的とする需要者はなく、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。住宅取得目的の取引が主であることから、近隣地域や類似地域の多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。この為、本件では比準価格を中心に、前年価格との推移等にも留意し、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 13,300 円/㎡		③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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因]	消費等の持ち直しが世評されるが、「八幡町小野」地区の住宅地を除き、取引の減少が鮮明。都市の衰退及び市街地の縮小が懸念される。					
	②変動率		年間	-3.0%	半年間	%	[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。			
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				

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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes 鑑定評価額 3,250,000 円 and 1㎡当たりの価格 5,080 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 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	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
郡上（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 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 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]	87,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 10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	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	66,400 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旧来からの商業地域一円である。需要者層は店舗兼住宅の取得を希望する個人事業者等と推定される。長らく不動産市況が低迷し地価の下落が続いていたが、近年外国人観光客が大幅に増加し収益性が改善しつつある。周辺地域において取引事例は少ないが、仮に取引があった場合は中心価格帯で1㎡当たり100,000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	当該地域は、旧来からの商店街に位置し自己使用の事業者が中心で賃貸市場の熟成の程度は低い。また、賃貸需要が弱く新たに土地を取得して建物を建築し賃貸を行う投資家は少ないと思われる。以上の検討を踏まえ、本件においては、比準価格を標準として収益価格を関連づけ、標準地との均衡にも留意のうえ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 <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 0.0
	郡上 5-1					100,000		交通 -1.9	環境 -20.0	行政 0.0	その他 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 0.0
	-							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	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		[一般的要因] 人口は微減傾向で推移しており、地域経済も長期的には衰退傾向にある。中心地区以外は変動要因はない。							
	前年標準価格 100,000 円/㎡	[地域要因] 市中心部の商店街に位置し、近年外国人をはじめとする観光客が増加し繁華性が高まっている。今後も発展傾向が予測される。		[個別的要因] 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率	年間 0.0 %	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	18,100,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 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	郡上市大和町剣字中矢田 2 5 4 番 1 1 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	特になし	街路	17 m 国道	交通施設	郡上大和駅 東 280m	法令規制	都計外		
(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	27,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,100 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、これに収益価格を参酌して、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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 27,500 円/㎡		③ 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るが、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。				
	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/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 国道沿いであって、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。				
	②変動率		年間	-1.8%	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	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	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	43,600 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	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	44,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,700 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、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、これに収益価格を参酌して、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	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るが、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 44,500 円/㎡			[地域要因] 旧来からの商店街であり、繁華性は低下傾向にある。					
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		[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 %						

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, 一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所. Includes details for 郡上（県） 5-4, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 西村 隆.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,900 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, (7) [平成 29年 1月] 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 detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

Table (8) 公示価格: 公示価格, 標準地番号, 郡上 5-1, 公示価格 78,900 円/㎡, 修正, 補正, 比較, 44,600.

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正, 補正, 比較, 100.

Table (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, 前年標準価格, 1-2 基準地が共通地点, 変動率.

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	59,000,000 円	1㎡当たりの価格	7,750 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	1.0 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	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)	
	1.5:1	工場	農地が多い中に中小工場が建つ工業地域	西7.5m市道、四方路	水道 下水	大島 1.3km			
(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	特にない	街路	7.5m市道	交通施設	大島駅 南東 1.3km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は白鳥IC近くの中規模工場が集積する工業地域であるが、近年の景気回復傾向の状況下でも中小企業の土地需要は本格的に回復するには至っておらず、地価は当面弱含み基調で推移するものと予測する。							
(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	7,750 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	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	[]			
	公示価格	円/㎡	[]	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
	-	[]	100	100	[]	100			
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	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 変動状況 価格形成要因の	[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。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -0.6 %	半年間 %		