

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	
揖斐川（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印	
鑑定評価額	5,580,000 円		1㎡当たりの価格	26,300 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 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 26 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	揖斐郡揖斐川町三輪字小松島 2 5 1 0 番 2				②地積 (㎡)	212	⑨法令上の規制等	(都) 準住居 (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) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 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 18.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 210 ㎡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 4 m 町道	交通施設	揖斐駅 北 1.9 km	法令規制	(都) 準住居 (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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,300 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	同一需給圏は揖斐川町及び隣接池田町、大野町の住宅地域である。需要者は、揖斐川町に地縁性を有する個人が中心で、町外からの転入者はほとんどない。人口は減少傾向にあり、取引は低調に推移している。取引の中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみで 500 万～800 万円程度、新築戸建物件は 2000 万～2300 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	比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、取引の実態を反映し、信頼性が高い。自己使用目的での取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。貸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困難であるため、収益還元法は非適用とした。本件は、比準価格を採用し、標準地及び指定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。											
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.3 交通 +2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	揖斐川 - 1	[ 98.8 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 95.4 ]	[ 101.0 ] 100	26,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	池田 - 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 +2.5 交通 -0.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	30,200 円/㎡	[ 96.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 112.3 ]	[ 101.0 ] 100	26,300					
(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		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。周辺市町への流出もあり、不動産需要は低迷している。							
	前年標準価格 26,900 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		[地域要因] 揖斐川町三輪地内で都市計画道路大野揖斐川線の工事が行われている。							
	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 -2.2 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	1,890,000 円	1㎡当たりの価格	5,780 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 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	揖斐郡揖斐川町西津汲字西武良704番				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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 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 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 350 ㎡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	標準方位北、3.2 m町道	交通施設	揖斐駅 北西 13km	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	5,780 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、揖斐川町全域及び本県市北部の山間集落地域と判定する。旧久瀬村のエリアが地価同調性の強い範囲となるが、民需に基づく不動産取引は極めて少なく、後継者不在による資産の処分・買い受けでは価格の連続性を伴わない事例が目立つ。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法の適用による比準価格が唯一の試算価格となった。比準過程においては、公的評価の先例等も参考にして要因比較の精度向上に努め、社会的な妥当性が認められる価格が得られたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって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 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] 旧久瀬村の人口は直近1年で約2%減、10年間で約3割減。移住促進策もなかなか効果が出ない。						
	前年標準価格 5,960 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 世帯数は横ばいを維持しており、人口問題は独居高齢者の増加段階にあるとみられる。						
	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 □ 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		[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	株式会社不動産鑑定北川事務所
揖斐川（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印

鑑定評価額	3,780,000 円	1㎡当たりの価格	17,100 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 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	1.0 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	揖斐郡揖斐川町房島字東屋敷 8 6 1 番				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) (70,400) (その他) (70,330)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 200 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡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 5.5 m 町道	交通施設	揖斐駅 北西 3.3km	法令規制 (都) (70,330)			
(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 角地 +1.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,100 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	同一需給圏は揖斐川町及び隣接池田町、大野町の住宅地域である。需要者は、揖斐川町に地縁性を有する個人が中心で、町外からの転入者はほとんどない。旧来からの集落地域内において高齢化も進展しており、取引は低調に推移している。取引の中心となる価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみで 300 万～700 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	比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。自己使用目的での取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。既成集落地域であるため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困難であるため、収益還元法は非適用とした。本件は、市場の実態を反映した比準価格を採用し、標準地及び指定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。										
(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 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 -2.5 交通 -2.4 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 98.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 110.4 ]	[ 102.0 ] 100	17,200					
(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 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 -1.6 交通 +0.7 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 96.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 174.4 ]	[ 102.0 ] 100	17,100					
(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] 人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。周辺市町への流出もあり、不動産需要は低迷している。						
	前年標準価格 17,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った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	-2.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	12,200 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 20日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.2 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	揖斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂 2 4 2 6 番 1				②地積 (㎡)	235 ( )	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域		
	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 W 2	住宅、小規模営業所で集落が形成された住宅地域	西4.5m町道	水道 下水	谷汲口 5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 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 17.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 250 ㎡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	標準方位北、4.5 m町道	交通施設	谷汲口駅 南西 5km	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	移住促進策の効果が限られる中で、住民の高齢化、人口減少が進行しており、地域経済社会の縮小・衰退が続くと予測する。									
(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	12,200 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、揖斐川町の南部及び本巣市、大野町の隣接地域と判定する。旧谷汲村のエリアが歴史的に地価形成の同調性が強いが、住宅の新規需要は極めて乏しく、中古住宅は取り壊しを前提とする売買がほとんどである。長期売れ残りのミニ分譲地を廉価で買い受ける事例も認められるが、住宅等を建築する動きはみられない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は地域一体性が強いエリアから得られた3事例によって試算した。地域格差は20%以内に収まり、地域実態に即して社会的妥当性が認められる価格が求められたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって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 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	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] 旧谷汲村の人口は直近1年で約2%減、10年間で約15%減。世帯数は独居世帯の増加などで微増を続けていたが、直近1年は横ばい。						
	前年標準価格 12,500 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		[地域要因] 門前商店街で経営者の高齢化に伴う廃業が相次いでいる。						
	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 -2.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
揖斐川（県） - 5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印

鑑定評価額	2,800,000 円	1㎡当たりの価格	5,340 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 20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	揖斐郡揖斐川町春日六合字下ヶ流 9 1 5 番 1				②地積 (㎡)	525 ( )	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					
	不整形 1:1	住宅 W 2	農家住宅、旧来住宅が見られる山間の集落地域	北西3.8m町道	水道 下水	揖斐 8.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、3.8 m町道	交通施設	揖斐駅 北西 8.2km	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	急峻な山林を背後に擁する谷間の集落で転入需要は期待できず、若年層の流出が続く中で地域社会の衰退が進むと予測する。									
(3) 最有効使用の判定						(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	5,340 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、揖斐川町及び垂井町北部の山間集落地域と判定する。歴史的に地域一体性が強い旧春日村地区は、集落が散在する地理的配置のため実質的な共同体範囲が比較的狭いうえ、人口の減少が著しく、不動産市場は価格をパラメータとする需給調整機能を失いつつある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	不動産市場が閑散としている地域のため、取引事例比較法は比較可能性を広範に求めたうえで3事例の採用にとどまった。地域格差が目立つ試算となったが、地域実態に鑑みて社会的な妥当性が認められる価格が求められたと判断する。以上により、鑑定評価額は、比準価格をもって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 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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 旧春日村の人口はこの10年間で3.3%減。直近1年は4%弱のマイナスで1000人を割り込んだ。						
	前年標準価格 円/㎡			[地域要因]	上ヶ流地区の観光スポットはロコミを中心に知名度が高まりつつある。						
	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/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間 %	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	
揖斐川（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印	
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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 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 26 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	揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原 1 1 8 番 3				②地積 (㎡)	724	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) 準住居 (60, 200) (その他) (70, 200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 40 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 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特記事項	街路	14.5 m 国道	交通施設	揖斐駅 北 2.7 km	法令規制	(都) 準住居 (60, 200)								
(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 +4.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,800 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	同一需給圏は揖斐川町及び隣接市町の商業地域及び周辺の商住混在地域である。需要者は地縁性を有する個人事業者及び法人が中心である。郊外型大型商業施設への顧客流出、分散化傾向は続いており、繁華性は低下傾向にある。人口減少、高齢化の進展もあり、売買需要は低調に推移している。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等様々であるため取引の中心となる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	商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。比準価格は大野町、神戸町の事例も採用して試算したが、同一需給圏内の地位を適切に反映したものと判断する。本件は、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討も踏まえ、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 標準地番号	岐阜大野 5-1	② 時点修正	[ 98.2 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 124.2 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,300	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 -2.0 交通 +0.3 環境 +20.0 行政 +5.3 その他 0.0
	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[ ] 100	③ 標準化補正	100 [ ]	④ 地域要因の比較	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
(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 [ ]	④ 地域要因の比較	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/㎡	[ ] 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 33,300 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少、郊外型大型商業施設への顧客流出、分散化等により、競争は厳しい。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められないが、顧客流出傾向は続いている。 [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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況													
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%													