

鑑定評価書（平成 30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） -1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,000 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 report table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 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, 東和コンサルタント株式会社, 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 13 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 22 日, (5) 価格の種類, 正常価格, (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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30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） -3 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 23,900 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 30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 report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review)

鑑定評価書（平成 30 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, 東和コンサルタント株式会社. Includes 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬啓司.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,250 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 30 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. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30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分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,400 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 30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 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and market conditions.

鑑定評価書（平成 30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, and 印. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,710 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 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
郡上（県） - 7	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	6,780,000 円	1㎡当たりの価格	12,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	郡上市美並町白山字町並 1 1 4 9 番外				②地積 (㎡)	542	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 100 m、北 60 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 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、4.6 m 市道	交通施設	美並荏安駅 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	12,500 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、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] 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。										
	前年標準価格 12,900 円/㎡			[地域要因] 静能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。										
	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 -3.1 %	半年間 %											

鑑定評価書（平成 30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, and 印. Values include 郡上（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, and 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,160,000 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) 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 detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30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） 5-1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 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

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 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の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） 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	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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」 (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					
	1:1.5	店舗兼住宅 S 3	飲食店舗、小売店舗等が多い国道沿いの商業地域	北東17m国道	水道 下水	郡上大和 280m					
(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	17m国道	交通施設	郡上大和駅 東 280m	法令規制	「都計外」		
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い。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、地価は当面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	基準価格	27,100 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 1 5 6 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、繁華性は低下傾向が続いている。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		前年標準価格 27,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内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あまり見られず、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/㎡			[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。					
	②変動率		年間 -1.9 %	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 30 年地価調査）

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	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	42,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	郡上市白鳥町白鳥字下町995番1外				②地積 (㎡)	256	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				
	1:3.5	店舗兼住宅 W2	小売店舗が建ち並ぶ既成の商業地域	東7.5m県道、背面道	水道 下水	美濃白鳥 200m				
(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	7.5m県道	交通施設	美濃白鳥駅 西 200m	法令規制	「都計外」	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は小規模店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの商店街で、大型商業施設の影響等もあって徐々に顧客誘引力が低下している。地価は当面下落基調にて推移するものと予測する。									
(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	43,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	20,700 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。特殊事情が介在するものを除けば周辺商業地域内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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	<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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 43,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内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あまり見られず、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		- 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。				
	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	-2.1%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30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） 5-4 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 西村 隆 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 25,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,000 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 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

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	58,600,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 22 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	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」 (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	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」		
(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	7,700 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、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を営む中堅企業等である。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、交通利便性に優れた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) 対象基準地の前年の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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内景気は回復傾向にあって大企業では収益改善が進んできていますが、地域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 7,750 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	-0.6 %	半年間	%						