

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
山県（県） -1	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	4,150,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	山県市大字梅原字申子1262番3				②地積 (㎡)	236	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,164)								
	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											
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び既成の集落地域	北4.1m市道	水道 下水	岐阜 15km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 30m、北 50m				②標準の使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、規模 240㎡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、4.1m市道	交通施設	岐阜駅 北 15km	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	17,600 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	同一需給圏は山県市内の既成集落地域及び山県市中心部周辺に位置する住宅地域である。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。低層住宅を主体とした既成集落地域が本来的に有する地域的特性を反映して未利用地に係る宅地利用を前提とした需要も特に旺盛ではなく需給は弱含みで推移している。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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	山県 -2	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [63.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,600	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.5 交通 -2.6 環境 0.0 行政 0.0 その他 -37.0	
	公示価格	11,500 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 []	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	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 □新規		前年標準価格 18,000 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 過疎化が著しい地区を有し人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は減少、取引価格も大半の地区で下落基調にある。									
	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		標準地番号 -				[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。									
	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	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印

鑑定評価額	6,300,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	山県市大字大門字大門945番12				②地積 (㎡)	463	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 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				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	岐阜駅 北西 17km	法令規制	都計外						
	⑤地域要因の将来予測	公共施設に近接する旧来からの住宅地域として特に大きな変化はないと見込まれる。地価は今後も下落基調を示すものと予測する。																		
(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	13,600 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	同一需給圏は、山県市伊自良地区を中心に梅原・西深瀬などのほか、東深瀬・大桑地区などを含めた市郊外の住宅系地域である。市場参加者は主に山県市及び隣接市の勤労者・自営業者などで、最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で400万～700万円、土地建物一体で1900万～2200万円といったところである。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、近隣地域及びその周辺が既存集落で、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求めたうえ、規範性のある地価公示標準地との検討も踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格としての価格	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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.6	交通 +4.0	環境 -24.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 11,500 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [81.3]	[100] / 100	13,600														
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 個人消費が減少傾向を示す中、住宅投資・設備投資については、微増傾向で推移している。															
	前年標準価格 14,000 円/㎡			[地域要因] 旧来からの既存住宅を主体とした集落地域として、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 <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	-2.9 %	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
山県（県） -3	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	5,930,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	山県市大字高富字高橋1003番1				②地積 (㎡)	182	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60, 200) (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 70m、西 170m、南 130m、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 10.0m、奥行 約 19.0m、規模 190㎡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、6.9m市道	交通施設	岐阜駅 北東 11km	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	32,600 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	同一需給圏は価格的な牽連関係を有する山県市中心部に位置する住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人のほか居住地を需要する一次取得者を含む。山県市内において需要者の選好性が強い住宅地域であるが通学する小学校児童数の推移及び低層住宅地へ転換可能な土地の供給余力等を考慮するに需給は弱含みで推移しているものと判断した。需要の中心となる価格帯は土地坪当たり11万円程度、新築戸建て総額3000万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では信頼性を有する取引事例に基づく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上記の如く鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地番号	山県 -1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [106.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	32,700	⑦内訳	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 -0.9 交通 -4.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 +12.0
	公示価格	34,700 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 []	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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 過疎化が著しい地区を有し人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は減少、取引価格も大半の地区で下落基調にある。								
	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] 緩やかながら未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。								
	②変動率		年間	%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes sub-rows for 山県 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,520,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,500 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 31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 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (5) 鑑定評価の手法の適用 and (8) (9) 公示価格/指定基準地からの検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	深貝不動産鑑定事務所
山県（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 深貝 哲郎 印
鑑定評価額	76,300,000 円		1㎡当たりの価格	50,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	山県市大字高木字戸羽1295番1外				②地積 (㎡)	1,505	⑨法令上の規制等	(都) 近商 (80,200) (その他) (90,200)		
	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					
	1.2:1	店舗 S1	低層店舗が見られる県道沿いの商業地域	南西15m県道、三方路	水道 下水	岐阜 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m				②標準的使用	店舗敷地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,600 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.5m県道	交通施設	岐阜駅 北 11km	法令規制	(都) 近商 (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	東海環状自動車道の延伸や高速道 I C に接続する国道 256 号の整備が進捗するにつれ、徐々に商業集積も進むと見込まれる。地価は今後、下落幅が縮小に向かうと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	店舗敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +7.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,700 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、山県市の中心市街地及びその周辺のほか、岐阜市北部も含めた商業系地域である。市場参加者は、山県市及びその隣接市などの事業者のほかチェーン展開による店舗立地を図る広域型企業も見込まれる。最多価格帯は取引規模にもよるが、更地で 2000 万～5000 万円、土地・既設建物一体で 3000 万～8000 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	近隣地域は、山県市中心市街地の西部の県道沿いで、国道 256 号バイパスに近接し、店舗立地が進みつつある商業地域である。一方で、店舗等の賃貸物件は新規物件はあまり見られず、既存の賃貸物件についても家賃低落傾向から採算性は高くない。よって、本件では比準価格を重視し、店舗兼共同住宅の賃貸を前提にして求めた収益価格を考慮し、さらに規範性のある地価公示標準地との検討を踏まえ、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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +3.2 環境 -0.8 行政 0.0 その他 0.0
	山県 5-1	[99.6] 100	<u>100</u> [100]	<u>100</u> [101.4]	[107.0] 100	50,700					
(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	<u>100</u> []	<u>100</u> []	[] 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 50,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 個人消費が減少傾向を示す中、住宅投資・設備投資については、微増傾向で推移している。						
	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] 対象基準地の接面する県道沿いや隣接する国道沿いを中心とするエリアで新たな店舗立地が進んだ。						
	②変動率 年間 -0.2 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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: 山県（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, 129,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,400 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, [平成 31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 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and valuation methods. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) public price comparison.