

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,300 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, (7) [令和2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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (10) 年標準価格.

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,000 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) [令和2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.

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） - 3	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	6,460,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	関市大杉字香林庵600番11				②地積 (㎡)	299	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)
	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	関富岡 3.9km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 0 m、北 0 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 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	農地が多い中、農家住宅、一般住宅が散在する地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	関富岡駅南東 3.9km	法令規制	(都) (70,200)
(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	+3.0	二方路	+1.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	21,600 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	同一需給圏は関市外縁部の農家住宅地域一帯。需要者の中心は当該圏域に地縁を有する個人や若年層が分譲住宅を取得する程度。全般に高齢化の過程にあり、その傾向に拍車がかかっていくと予測される地域である。需給は弱く、近時の取引価格などを参考とすると、取引の中心となる価格帯は土地が300㎡程度で、総額700万円前後、建売で、800万円前後と思料される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の個人層である。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、対象標準地の画地規模で収益性に着目して市場参入する者は少なく収益想定には相対的な限界がある。よって、本件は収益価格の試算を断念し、基準価格を標準に、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	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	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。					
	前年標準価格 22,200 円/㎡			[地域要因] 地域要因等の変動は特段認められない。					
	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	-2.7%	半年間	%				

鑑定評価書（令和2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チ. Row 1: 関（県） - 4, 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, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,300 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Includes values like 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, 29,000 円/㎡, 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) 所在地, (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, (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. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

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） - 5	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	7,390,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	関市下有知字新今宮2720番1				②地積 (㎡)	261	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 60 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 長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北5m市道	
	④地域的要因の将来予測	美濃市境に近い、水田を主とする農地の目立つ熟成途上の住宅地域であるが今後も住宅地として安定的に推移し、地価は当面潜在的な供給過多の中、弱含みで推移するものと予測する。				交通施設	関下有知駅 北西 1.4km	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	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	28,300 円/㎡			形状	-1.0				
	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、関市街地北西部、美濃市境付近、主として下有知地区内に形成される住宅地域である。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜・各務原市等の事業所に勤務する勤労者、及び開発素地を求める不動産事業者等である。土地については200㎡程度で500万円～700万円程度、戸建住宅については近隣地域内には新規の建売物件は見られないが市内全般では2,000万円～2,600万円前後が需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の個人層である。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、対象標準地の画地規模で収益性に着目して市場参入する者は少なく収益想定には相対的な限界がある。よって、本件は収益価格の試算を断念し、基準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、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対象基準地の規準価格 (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					28,400		交通 0.0	交通 +0.6		
(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	環境 0.0	環境 +13.0	行政 0.0	行政 0.0
	関（県） - 1					28,200		画地 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] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。							
	■継続 □新規	前年標準価格	28,600 円/㎡		[地域要因]	農地の多い中に分譲地を主とする住宅が増加しつつある熟成途上の住宅地域であり地域要因の変動はない。					
	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	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。					
	□代表標準地 □標準地	②変動率	年間	-1.0%	半年間	%					

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company name.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,800 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, (7) [令和2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 detailing site characteristics, surrounding areas, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Site', 'Nearby Area', 'Most Effective Use', 'Valuation Method', 'Market Characteristics', 'Adjustment of Valuation', and 'Annual Standard Price Check'.

鑑定評価書（令和2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, 6,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,800 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 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, 令和2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 sections: (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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	3,470,000 円	1㎡当たりの価格	7,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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」 (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					
(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」 土砂災害警戒区域		
⑤地域要因の将来予測	国道背後の旧来型の住宅を中心とした地域で、今後もほぼ現状のまま推移すると見込まれる。地価は今後もやや下落基調で推移すると予測する。										
(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	基準価格	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、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	基準価格は、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基準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <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	[] / 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。							
	前年標準価格 7,870 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-2.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,800 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, (7) [令和2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, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ギフカンテイ, 関（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 1,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, [令和2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 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, (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	(有) 不動産インベストラサーチ	
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	1,760,000 円	1㎡当たりの価格	3,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	関市板取字野向3890番1				②地積 (㎡)	452	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 200m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 15.0m、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	基準価格	3,900 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、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	基準価格は、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基準価格を採用し、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 3,980 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 感染症の影響により、経済活動が抑制されるなか、足元で急速に下押しされており、住宅建設についても前年を下回っている。					
	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/㎡			[地域要因] 県道が拡幅され、隣接地域へのアクセスが向上した。					
	②変動率		年間 -2.0%	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2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, 株式会社ギフカンテイ. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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) [令和2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 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	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） - 13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	3,990,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	(都) (60,200) (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 30m、西 80m、南 200m、北 150m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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、8m 国道	交通施設	岐阜駅 北東 20km	法令規制	対象基準地と同じ			
	⑤地域要因の将来予測	市郊外の住宅等が散在する農家集落地域で、今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。															
(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	15,100 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	同一需給圏は関市武芸川町内住宅地域を中心に、周辺の農家集落地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。関市郊外に位置する、住宅等が散在する地域で市場は静態的に推移しており、取引も限定的である。圏外からの需要は殆ど見られず需給は弱含みである。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪当たり5万円～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	収益性に基づく取引は皆無であり賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は価格牽連性が認められる事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると料する。よって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、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 6	②時点修正	[99.3] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [121.4]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,500	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 -1.0 交通 +4.8 環境 +17.0 行政 0.0 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	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	①-1対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	15,300 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	-												
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間	-1.3%	半年間	%												
	③価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 当市の人口は減少傾向であり土地取引件数は近年増減を繰り返している。建築着工件数はやや増加傾向にある。</p> <p>[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	9,100,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	関市武芸川町跡部字高瀬475番				②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (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												
	1.5:1	住宅 L S 2	農家住宅を主体とした農地も見られる住宅地域	西4m市道	水道 下水	岐阜 19km												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 150m、南 220m、北 90m				②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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、4m市道	交通施設	岐阜駅 北東 19km	法令規制	(都) (60,160)									
	⑤地域要因の将来予測	農家住宅を主体とした住宅地域であり今後も現状維持にて静態的に推移すると予測する。地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。																
(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	17,000 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、周辺の農家集落地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。既成の農家集落地域で市場は静態的に推移しており、取引も限定的である。少子高齢化を背景に圏内における土地需要者は少なく、需給は弱含みである。なお取引が少なく需要の中心価格帯を見出すのは困難であるが概ね土地のみで坪当たり5万円～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	収益性に基づく取引は皆無であり賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益還元法は非適用とした。一方比準価格は価格牽連性が認められる事例を採用し試算されたものであり説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にあると料する。よって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、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	関 - 6	②時点修正	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [114.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,400	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 +7.4 交通 -3.2 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	18,900 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		③価格変動要因		[一般的要因] 当市の人口は減少傾向であり土地取引件数は近年増減を繰り返している。建築着工件数はやや増加傾向にある。										
	前年標準価格	17,200 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] 地域要因に目立った変動は認められない。										
	標準地番号	-		②変動率		年間	-1.2%	半年間	%									
	公示価格	円/㎡																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	68,800,000 円	1㎡当たりの価格	69,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	関市山王通2丁目6番1「山王通2-2-25」				②地積 (㎡)	990	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) 近商(80,300) 準防 (その他) 都市機能誘導区域(100,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 60m、南 130m、北 100m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 40.0m、規模 900㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	市内中心部の路線商業地域	街路	12m市道	交通施設	関駅 西 1.7km	法令規制	(都) 近商(90,300) 準防 都市機能誘導区域	
(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	二方路 +6.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,600 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	同一需給圏は市内の幹線道路、準幹線道路沿いの商業地域を中心に周辺の住商混在地域も含む。主たる需要者は法人、事業者等で圏域の内外は問わない。従来より車両交通の往来が盛んな地域で各種店舗が集積するものの、新規出店はさほど見られない。新型コロナに伴う景気減速への懸念から、今後土地利用は慎重と成らざるを得ず需給はやや弱含みで推移すると思料する。なお需要の中心となる価格帯は、概ね土地のみで坪当たり20万円～25万円程度と推定した。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は同一需給圏内における複数の取引事例を基に試算しており説得力を有する。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にある。以上から比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格との検討を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	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	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 +2.0 交通 +3.7 環境 -33.0 行政 +4.5 その他 0.0
	公示価格	[99.0] 100	100 [97.0]	100 [74.1]	[106.0] 100	69,300				
(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	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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市の人口は減少傾向であり土地取引件数は近年増減を繰り返している。建築着工件数はやや増加傾向にある。						
	前年標準価格 70,500 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	-1.4%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
関（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印

鑑定評価額	97,700,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月17日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年6月29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	関市下有知字深橋前5469番4外				②地積 (㎡)	4,502	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) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 200m、北 50m		②標準的使用	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 60.0m、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	交通施設	関下有知駅 東 1.5km	法令規制 (都) (60,200)
(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 三方路	-3.0 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,700 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	同一需給圏は美濃地方を中心とする県内全域における内陸型工業地域。主たる需要者は資本力を有する企業で圏域の内外は問わない。近年高速道路ICや幹線道路に近い立地条件の良好な工業地の需要が高まっている。新型コロナにより海外経済にやや不安定さが見られ今後の先行きが不透明である状況下ではあるが、概ね工場地需要は比較的堅調に推移すると見られる。なお市場の中心となる価格帯の把握は困難であるが、坪当たり7～8万円程度と推定する。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。よって収益建物の想定は経済合理性の観点から妥当とは言えず収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は周辺の工業事例を複数採用しており実証的である。また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うと見られる。以上より市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、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
	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
	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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 2019年の県内工場立地件数、立地面積は共に全国平均を上回り、周辺中部3県と同様に高水準を維持している。			
	前年標準価格 21,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-0.5%	半年間	%				