

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	4,740,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	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			
	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)			
	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 14.9km		(その他) (60,164)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.1 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 14.9 km	法令規制	(都) (60,164)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅・旧来住宅が見られる集落地域。現状では特筆すべき要因がみられないことから、今後当分の間は安定的に推移するものと料する。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,840 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	同一需給圏は当市中心部近郊の旧来住宅が多い住宅地域。主な需要者は圏内居住者及び圏内に地縁を有する者で、圏外からの転入者は少ない。当市の宅地開発は高富小エリアが中心であるが、一方で近年地価が安く岐阜市との時間距離が比較的短い伊自良南部でも見られる。梅原地区は集落及びこれに近似する地域が多く、東部を除いて、従来から開発動向が弱い。従って、取引は散発的で地縁的なものを中心であり、その市場実態が見出しづらいつらいというのが実情である。										
(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・旧来住宅が混在する農家集落に近い住宅地域。付近ではアパート等の収益物件も散見されるが、これは元々の土地所有者による節税を主目的とするものが多い。実際の取引では土地の収益性より交換価値としての市場価格を重視して行われるのが大半である。以上から、本件では客観的検証的な比準価格を標準とし収益価格も斟酌して、前年価格からの変動状況など諸要因の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正			
(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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ] / 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年の検討	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 価格形成要因の		[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。当市の取引は高富地区が中心で、他の地区は散発的で少ない。						
	前年標準価格	20,700 円/㎡			[地域要因] 付近は旧来からの住宅が多く、現状では変動要因に乏しく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		[個別的要因] 個別的な変動要因はない。						
	公示価格	円/㎡		-							
	②変動率	年間	-2.9 %	半年間	%						

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） - 2 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	---------

鑑定評価額	7,070,000 円	1㎡当たりの価格	35,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	山県市大字東深瀬字鴻ヶ池 7 7 7 番 1				②地積 (㎡)	198	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)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか農地も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道 下水	岐阜 12.8km		(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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 m市道	5	交通施設	岐阜駅 北方 12.8km	法令 規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	山県市内の既成住宅地域で、戸建住宅が集積する。今後も現状を維持しつつ推移すると予測される。										
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,300 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旧高富町及び岐阜市北部の住宅地域を中心とする地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。散発的に宅地分譲等に伴う土地供給が見られるものの、需要者は岐阜市中心部への接近性に優れた地域へと選好する傾向が見られることから、相対的に劣後する当該地域において需給はやや弱含みとなっている。なお需要の中心価格帯は土地総額 800 万円～1,000 万円程度となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域にアパート等賃貸物件は散見されるが収益物件の取引は皆無に近く、自用目的での取引が中心である。よって市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を 規準とした 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	地域 要因	街路	+1.5
	標準地番号 山県 -1	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 106.1 ]	[ 103.0 ] 100	35,700		交通	0.0		交通	-2.3
(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	環境	0.0	地域 要因	環境	+7.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			画地	0.0		行政	0.0
(10) 対象 基準地 の 前 年の 標準 価格 等 の 前 年の 標準 価格 等 の 前	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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は通減しており、郊外部において高齢化率が上昇している。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。								
	前年標準価格 36,400 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特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 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 -1.9%	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
山県（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 山県（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 岐阜中, 氏名, 不動産鑑定士, 中園 真一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,900 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (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) 倍率種別, (8) 31,000 円/㎡, (9) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, (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, (6) 最有効使用の判定, (7) 鑑定評価方式等の適用

Table with 8 columns: (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

Table with 10 columns: (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, (8) 街路交通環境画地行政その他, (9) 地域要因, (10) 街路交通環境行政その他

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） - 4 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	- 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	8,160,000 円	1㎡当たりの価格	20,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	山県市岩佐字小原屋敷270番				②地積 (㎡)	406	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)		
	1.2:1	住宅 W2	店舗も見られる旧来からの住宅地域	西5.2m市道	水道	岐阜 17.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 30 m、南 200 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 23.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡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 5.2 m市道	交通施設	岐阜駅 北 17.7km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は店舗等も見られる旧来からの住宅地域。現状では特段の変動要因が見られないことから、当分の間は現状推移してゆくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	9,040 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	同一需給圏は当市岩佐地区の住宅地域及びその周辺地域。主な需要者は圏内居住者及び圏内に地縁を有する者で、圏外からの転入者は少ない。当市の宅地開発は岐阜市北部との連動性がある高富地区が中心で、美山地区は武儀川流域に在って山間地が多いため、過疎化が進み業者の開発動向は弱い。岩佐地区は近年人口が減少し廃店舗が目立つなど衰退傾向にある。従って、取引は散発的で地縁的なものが中心で、明確な市場が見出しづらい状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は衰退傾向のある住商混在する地域。付近ではアパート等の収益物件が少なく、賃貸市場の熟成度は高富地区と比べると低く、本件でも収益価格は低位に求められた。取引では土地の収益性より交換価値としての市場価格を重視して行われるのが大半である。以上より、成約価格から求め客観的な比準価格を標準とし収益価格も比較考量して、前年価格からの変動状況など諸要因の検討も踏まえた上で、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		標準化補正			
(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		標準化補正			
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。当市の取引は高富地区が中心で、他の地区は散発的で少ない。					
	前年標準価格	20,900 円/㎡		[地域要因] 旧来からの住商混在地域であるが、漸次閉鎖店舗が目立つようになり、住宅地としての性格を強めつつある。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別の変動要因はない。					
	公示価格	円/㎡								
	② 変動率	年間	-3.8 %	半年間	%					

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） - 5 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	- 5	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	7,320,000 円	1㎡当たりの価格	15,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	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			
	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 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 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、4 m市道	交通施設	岐阜駅北西方 18km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,800 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	同一需給圏は旧伊自良地区を中心とする農家集落地域で、山県市内における都市計画区域外の農家集落地域全域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心であり、地域性から取引形態は限定的となる傾向にある。元来静態的な地域で宅地分譲も少ないことから、需給は低調となっている。なお取引が少なく需要の中心となる価格帯は把握しづらいが、概ね土地総額 500 万円～600 万円程度と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しいため収益価格の試算は断念した。当該地域では自用目的の取引が中心であり周辺の取引価格は少なからず需要者の意思決定において重視されるものと思考されることから、本件では比準価格を妥当と判断して採用し、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	標準地番号	-	[ ] 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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は通減しており、郊外部において高齢化率が上昇している。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。							
	前年標準価格 16,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特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。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
② 変動率		年間	-3.1 %	半年間	%						

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） - 6 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	- 6	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	山県市谷合字加羅 1 0 4 3 番 1				②地積 (㎡)	469	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 100 m、西 30 m、南 50 m、北 15 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 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 25 km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	平井坂トンネルの供用開始により高富地区への時間距離は短縮された。ただ、市街地から遠い山間地のため、今後、過疎化が緩やかに進行してゆくものと思料する。									
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,200 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	同一需給圏は当市美山地区の山間地の住宅地域等。主な需要者は圏内居住者及び圏内に地縁を有する者で、圏外転入者は少ない。但し、取引自体が少なく地縁性が強いため、不動産相互の代替競合関係が希薄で同一需給圏を明らかにすることは難しい。美山地区は山間地が多いため過疎化が進行し、宅地開発は自用目的のものが大半である。取引は散発的で隣地買い増しや親族間取引など特殊事情が介在するものが中心であり、その価格もまちまちで標準化されていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は武儀川沿いの山間地に所在する住宅地域。アパートなど収益物件は見当たらず賃貸市場がないに等しい。したがって、本件では収益還元法は非適用とし、実際の成約事例から試算した比準価格を採用して、前年価格からの変動状況等諸要因の検討も踏まえた上で、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 <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 [ ]	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
	-	[ ] 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 価格形成要因の	[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然とせず。当市の取引は高富地区が中心で、他の地区は散発的で少ない。							
	前年標準価格 9,600 円/㎡			[地域要因] 旧来住宅が多い過疎化が進んでいる地域であるが、地域の状況に特筆すべき変動要因はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的な変動要因はない。							
	②変動率	年間 -4.2 %	半年間 %								

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） 5-1 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	80,200,000 円	1㎡当たりの価格	53,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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					

## 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 1 2 9 5 番 1 外				②地積 (㎡)	1,505	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 (80,200)			
	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 11.4km		(その他) (90,200)			
(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	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15 m 県道	交通施設	岐阜駅 北方 11.4km	法令規制	(都)近商 (90,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市内主要街路沿いの路線商業地域であるが建物集積の程度は低い。今後も現状維持にて推移するものと予測される。									
(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	三方路 +7.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,400 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	同一需給圏は山県市中心部及び岐阜市北部における商業地域及び住商混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人で、地方進出する法人も含まれる。256号バイパスの開通や将来の高速道路延伸から利便性が向上し、今後店舗等集積の期待が大きい地域ではあるが、現段階では需要が喚起される状況には至っていない。なお取引が少なく需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪15万円～20万円程度と史料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的の取引が中心である。一方比準価格は周辺における実勢価格を価格判定の基礎とするものであり主たる需要者が意思決定する上で重視されるものと思料する。よって本件では比準価格を標準に収益価格を比較考量し、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	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 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	山県 5-1	[ 98.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 107.3 ]	[ 107.0 ] 100	53,600				
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は通減しており、郊外部において高齢化率が上昇している。東海環状道の延伸により地域経済の活性化が期待される。						
	前年標準価格 54,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特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。						
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間 -2.4%	半年間	%							

## 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
山県（県） 9-1 宅地-1

基準地 番号	山県（県）	9-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	岐阜中	氏名	不動産鑑定士	中園 真一	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	-----	----	--------	-------	---

鑑定評価額	138,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	山県市富永字的場 1 6 番 7 外				②地積 (㎡)	10,367	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 100 m、西 150 m、南 160 m、北 100 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡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	6.5 m 国道	交通施設	岐阜駅 北 18.4 km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,300 円/㎡			四方路	+6.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			間口・奥行の関係	-10.0				
	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	同一需給圏は当市及び周辺市町の中小工場地等。主な需要者は県下の中小製造メーカー。市場は、長らく景況の不透明感や円高の進行により需要が大きく減退していたが、ここへ来て底値感やアベノミクス効果などから下落幅の縮小傾向が顕著になった。ただ、景況に明るい兆しが見える現下にあっても、新興国の追い上げなど工場地をとりまく市場環境は未だきびしく、また工場地は通常相対取引されるため供給>需要の買手市場に大きな変化はないと思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市の工場は自社工場が大半であり、一方賃貸市場における貸工場は小規模なものに限られる。したがって、対象基準地のような比較的規模が大きい工場について、収益モデルを想定することは難があり、よって収益還元法は非適用とした。試算価格は比準価格のみ求めたが、当該価格は成約事例から導き信頼性を相応に充たしている。以上から、本件では比準価格を標準にして、前年価格からの変動状況など諸要因の検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	標準地番号	-	[ ] / 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 価格形成要因の		[一般的要因] 景況はアベノミクスにより明るい兆しがあるも未だ判然としない。当市の取引は高富地区が中心で、他の地区は散発的で少ない。						
	前年標準価格 13,600 円/㎡				[地域要因] 近隣地域は中小工場地であり、その価格形成要因に特筆すべき変動は見当たらない。						
	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] 個別的な変動要因はない。						
② 変動率	年間	-2.2 %	半年間	%							