

鑑定評価書（平成 26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, 株式会社不動産鑑定北川事務所. Includes address: 郡上（県） -1 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 片山 恵津子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,000 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 26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 8 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) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table (8) 公示価格: 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳

Table (10) 対前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況

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
郡上（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	6,300,000 円		1㎡当たりの価格	37,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	郡上市八幡町中坪3丁目1番4				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (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, 180)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 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 14.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 170 ㎡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 5 m 市道	交通施設	郡上八幡駅 北 2.7km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 180)			
(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	37,500 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	同一需給圏は八幡町既成市街地及びその周辺部の住宅地域である。需要者は八幡町居住者及び当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者は少ない。山裾に位置した地域で、土地売買の需要は弱く、不動産取引は総じて低調に推移している。取引は散発的で、縁故地縁的なものも多く、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を主体とする地域で、取引は自用目的のものがほとんどで、居住の快適性、利便性を重視して行われるのが通常である。地域の状況から経済合理性に見合う共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。従って本件では、市場の実態を反映し、実証的な比準価格を採用し、標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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	郡上 -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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +3.1 交通 +6.1 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	55,500 円/㎡	[98.5 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 144.4]	[100 / 100]	37,500					
(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		前年標準価格 38,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。						
	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/㎡			[地域要因] 安定的に推移している既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は認められない。						
	②変動率		年間 -3.4 %	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 26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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 郡上 (県) -3, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,940,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,000 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 8 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) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格: Comparison of representative and standard prices with adjustments for time, standardization, and regional factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of designated standard prices with previous years and adjustments.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: Analysis of price changes and reasons for fluctuations.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
郡上（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小島正三 印
鑑定評価額	2,940,000 円	1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	郡上市高鷲町立字寺田箴 2 8 1 5 番 1 外				②地積 (㎡)	327 ()	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)			
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域	西4m市道	水道 下水	長良川鉄道北濃 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 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 18.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 台形									
	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	長良川鉄道北濃駅 北東 4km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅と農家住宅が混在する静態的な山間集落地域であり、地域要因に大きな変化は予想しがたいことから、ここしばらくの間は現況のまま推移するものと予想される。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 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	同一需給圏は当市高鷲町等の旧来からの住宅地域。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。高鷲地区の住宅地市場は、ひるがの高原や明野高原等の別荘地と、地元住民の土地取引に分けられる。前者は潤沢な山林等の素地を開発して各所に別荘地が分譲されているが、市況は依然供給>需要。後者は散発的・実需中心で、地縁性が関係して個別事情が介在しやすいため、取引価格はまちまちで明確な市場が見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅・農家住宅が見られる山間集落地域である。付近ではアパート等の収益物件が見当たらず、土地の収益性追求より専ら市場価格を重視して取引されるのが大半である。本件では賃貸市場の未成熟を考慮して、収益還元法は非適用とした。以上より、実際の成約価格から求めた比準価格を採用し、前年価格との相対的意義等の検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、消費税駆け込み需要の反動等の経済環境を反映して地価は当分の間弱含みで推移するものと予想される。						
	前年標準価格 9,220 円/㎡		[地域要因]		地域要因の静態的な既成集落地域であり、変動要因は特に認められない。						
	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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
郡上（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 25 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	郡上市大和町島字杉ヶ瀬5198番1				②地積(㎡)	587	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 50 m、西 70 m、南 70 m、北 90 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 35.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、1 m 県道	交通施設	山田駅 北西方 1.1 km	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	形状 0.0 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	17,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,360 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、旧大和町の住宅地域が中心と判定する。需要者の中心は旧大和町圏域に居住する勤労者、買い替え需要者が主体で、幹線道路沿いに位置することから地縁性を有する個人事業主の転入がみられる。平坦部で、諸利便施設との接近性に恵まれていること等から、潜在的な住宅地需要は堅実、安定と推考する。地価は当市の地域展開等を反映して弱含み持続の動きであるが、緩和傾向とみる。取引の中心価格帯は土地で1千万円前後と判定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当旧町自体が山間部の町であること等から賃貸アパートは少ないが、賃貸想定を行い収益価格も試算した。しかしながら、土地に対する投下資本の回収ができるまでの賃料水準の設定は困難で、経済的合理性を求めることは無理と言い得る。また、地域では土地は自用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。従って本件は、現実の市場性を反映し、納得性に優れる比準価格を重視し、収益価格を参考にし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 対象基準地の標準価格(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 17,400 円/㎡		③ 価格変動状況 [一般的要因] 当市の人口は減少傾向が強く、高齢化率も高い。アベノミクス効果の浸透度は薄いとみる。但し、旧町村間で動きに強弱がある。 [地域要因] 目立った動きは見られない。 [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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 -0.6 %	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
郡上（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	2,560,000 円		1㎡当たりの価格	5,330 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	郡上市和良町沢字南沢田797番1外				②地積 (㎡)	480	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 50 m、西 100 m、南 0 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、3.4 m市道	交通施設	飛騨金山駅 北西 19km	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	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,330 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和良町、明宝地区、八幡町外縁の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。郡上市の中心部から距離のある集落地域で、利便性、居住の快適性等で劣位にある。人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。不動産取引はほとんど無く、中心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	取引が少ないため、広域的に収集し、比準価格を試算したが、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。収益価格については、当該地域は集落地域で、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非現実的であるため、試算出来なかった。従って、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格としての	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対象基準地の標準価格 (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) 対前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 5,550 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。			
	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/㎡			[地域要因] 静態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。			
	②変動率		年間 -4.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

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
郡上（県） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	14,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	美並荊安駅 南東 600m	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	14,000 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	同一需給圏は郡上市美並町、八幡町外縁の住宅地域である。旧来からの集落地域内にあるため、需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。不動産取引は低調に推移しており、中心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	比準価格は美並町及び八幡町外縁の事例を採用して試算しており、信頼性は比較的高いものと判断する。収益価格については、旧来からの集落地域内にあるため、賃貸需要はほとんどなく、経済合理性に見合った賃貸用共同住宅を想定することは非現実的であるため、試算出来なかった。従って、比準価格を採用し、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	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 対象基準地の標準価格 (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 14,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。			
	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/㎡			[地域要因] 静態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。			
	② 変動率		年間 -2.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

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
郡上（県） -8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子 印
鑑定評価額	3,580,000 円	1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	郡上市明宝畑佐下タ上ミ切309番9外				②地積 (㎡)	639	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 50 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 23.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 620 ㎡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、5.5 m市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 19km	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	角地	0.0	不整形	-1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,600 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	同一需給圏は郡上市明宝地区、和良町、八幡町外縁の住宅地域である。需要者は当該地域に地縁性を有する者が大半で、圏外からの転入者はほとんどない。郡上市の中心部から距離のある旧来からの集落地域で、利便性、居住の快適性等で劣位にある。人口は減少傾向にあり、高齢化も進行している。不動産取引はほとんど無く、中心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	取引が少ないため、広域的に収集し、比準価格を試算したが、同一需給圏の地位を適正に反映したものと判断する。収益価格については、旧来からの集落地域で、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非現実的であるため、試算出来なかった。以上の状況から、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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	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) 対前年標準価格等の前	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] 郡上市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は上昇している。経済政策効果によるデフレ脱却、景気回復が期待される。					
	前年標準価格 5,840 円/㎡			[地域要因] 静態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			[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	-4.1 %	半年間	%				

鑑定評価書（平成 26 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 4,570,000 円 and 1㎡当たりの価格: 19,800 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) [平成 26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 table with 10 rows. (1) 基準地: 郡上市白鳥町... (2) 近隣地域: 東 150m, 西 150m... (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, 収益還元法... (6) 市場の特性: 同一需給圏は、直接的には... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 山間部の準中核的な町で... (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地... (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格... (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点... ②変動率: 年間 -1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
郡上（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	28,700,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	郡上市八幡町新町9 2 6番				②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400)								
	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 50 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m			②標準の使用	低層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 1.3km	法令規制	(都)商業 (80,400)								
(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	ない											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	82,200 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	同一需給圏は八幡町の既成商業地域。需要者の中心は、多くが同一需給圏内に地縁性のある個人事業者が大半を占め、圏外からの需要者は少ない。近年郊外店舗の影響、地域経済の低迷等の影響などで商業地に対する需要は相対的に低いが、当地域は郡上市や地元事業者が中心となって観光面に力を入れており、街並みや道路が整備され稀少性を有する地域であり、観光客の入り込み数も回復基調にあり、商業地需要も回復している。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心となっており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を中心に収益価格を関連づけ、類似の標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	郡上 5-1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [78.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	101,000	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 -6.0 交通 -1.9 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	80,500 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	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/㎡															
(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 102,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気回復のなか、地価下落幅は縮小傾向にある。											
	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] 八幡町中心市街地における商業地の不動産取引はやや活発になっている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-1.0 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 26 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Row 2: 郡上（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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, 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)

Table with 9 columns: (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, 低層店舗兼住宅地, 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, 1 7 m国道, 交通施設, 郡上大和駅 東方 280m, 法令規制, 都計外, ⑤地域要因の将来予測, 近隣住民あるいは通行車輛等を顧客の対象とする路線商業地域として店舗利用がある程度熟成しており、地理的位置の優位性あるいは旧八幡町圏域の商業地と比べた割安感により、相応の地域展開を予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層店舗兼住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 28,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 15,600 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、旧大和町内の幹線道路沿いを主に、広く国道 1 5 6 号沿いの旧八幡、旧白鳥町地内の路線商業地域等をも含む郡上市内と判断する。需要の中心は、地元資本の飲食店等から全国展開するコンビニエンスストアまで幅広く認められる。昨今の利用の展開は安定的な状況で、現況程度で推移するものと思料する。近時の取引事例は乏しく、地域の中心となる価格帯の把握は困難な情勢である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, かつては当旧町の中心商業地を形成していたが、近年、旧役場の南側に大規模複合店舗施設が開設され、その位置を譲った感が強い。現在では自用の店舗及び店舗兼住宅が中心であり、賃貸物件は後継者難から閉鎖した店舗を賃貸するケースや一部に見られるアパートに限定され、商業事業者向けの賃貸市場の形成度は低い。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考に、前年価格からの時系列にも充分考慮の上、上記の如く鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, 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, ②変動率, 年間 -1.7%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 昨今の商況下、既成商業地は新規郊外大店舗等と過当競争となっている。商業収益力の向上は苦しく、地価の下方圧力は解消していない。 [地域要因] 安定的な用途性下、特に変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所	
郡上（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	寺崎 博男 印
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	46,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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	郡上市白鳥町白鳥字下町9 9 5 番 1 外				②地積 (㎡)	256 ()	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)			
	1:3.5	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 100 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	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	古くからの商店街である。	街路	7.5m県道	交通施設	美濃白鳥駅 西方 200m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	駅前から旧街道へ連なる古くからの商店街で、郊外店への顧客流出は避けられないが依然、相応の集客力は維持している。北東部部の道路整備等と相俟って、地価は大きな落ち込みなく推移しているものとみる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,200 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	同一需給圏の範囲は、白鳥町旧来からの商業地域を中心に、外縁部の幹線道路沿い等、郡上市一円の商業地域と認識する。近年は住宅地機能に比重が移りつつあり、商業地需要は少ない状況とみる。需要者は、同一需給圏内に地縁的嗜好性のある個人事業主や資本規模の小さい中小企業等である。商況等も相俟って、商業地域の色合いが濃くなる可能性は低いと推察する。取引の中心価格帯は、事例が少なく、あっても取引内容が複雑で把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域は成熟した商業地で、従来からの小規模な自用の店舗が中心となっている。商業用事業者向けの賃貸物件は殆どなく、収益性を十分に発揮し得る環境でないこと等から、収益価格は低位となった。また、採用した模範となる賃貸事例は旧八幡町の事例も含み有用性に不安が残る。従って本件は、市場価値を実際の取引行為の中で具現化した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、更に広域的な価格バランスにも留意して、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	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			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	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			その他			
(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		前年標準価格 47,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 当市の景況は改善傾向は鈍く、実感に欠ける。その影響下、土地取得意欲は回復せず、地価の下方圧力は解消していないと把握する。					
	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] 安定した様相下、特に変化は認められない。					
	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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ	
郡上（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印

鑑定評価額	27,400,000 円	1㎡当たりの価格	48,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	郡上市八幡町稲成字中島202番7外				②地積 (㎡)	570	⑨法令上の規制等	(都)準工 (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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 0m、南 200m、北 100m			②標準の使用	低層店舗併用住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	国道156号沿いに店舗、営業所等が連担する路線商業地域	街路	9.5m国道	交通施設	郡上八幡駅 西 600m	法令規制	(都)準工 (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	ない										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	49,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	28,300 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	同一需給圏は八幡町の商業地域。とりわけ八幡町内の国道156号沿いの五町、中坪地区、高山方面に通ずるせせらぎ街道沿い等が代替関係の強い地域である。東海北陸自動車道「郡上八幡インター」周辺の国道156号沿いには、新規店舗等の進出も見られやや発展傾向にあるが、郡上市中心市街地と「郡上八幡インター」との動線から外れた当地域の商業地としての需要は相対的に弱い。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗・事業所が中心となっており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を中心に収益価格を関連づけ、類似の標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	郡上 5-1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [165.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	48,000	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 -1.8 交通 +7.9 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	80,500 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	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/㎡															
(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 49,000 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にある。											
	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] 従来から土地利用用途が混在する地域で特記すべき変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-2.0%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (郡上 (県) 9-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (寺崎不動産鑑定事務所), 氏名 (寺崎 博男 印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (60,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,940 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 26年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 26年 7月 15日), (6) 路線価 (平成 26年 1月), (2) 実地調査日 (平成 26年 6月 25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 report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (Regional factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Comparison 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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's prices)