

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 関（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,570,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,600 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (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.

(5) 地域要因の将来予測 旧関市の中心市街地近郊北西部にあって、区画整然とした比較的閑静な住宅市街地を形成する。今後とも安定的に現状を維持しつつ、地価は当面潜在的な供給過多の中、やや弱含みで推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

(6) 市場の特性 同一需給圏は、合併前関市中心市街地外縁部に形成される住宅地域で公共施設への接近性に比較的恵まれる地域である。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㎡程度の規模で、750万円～800万円程度、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 比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 規準価格, 内訳, 補正, 要因.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討, (11) 変動率 (年間, 半年間), (12) 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
関（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印
鑑定評価額	3,770,000 円		1㎡当たりの価格	11,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	関市中之保字上屋敷道下夕4471番4外				②地積 (㎡)	343	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) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 14.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 320 ㎡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 0 m 県道	1	交通施設	関富岡駅 北東 17km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	山間部の県道沿いに広がる農家集落地域であり、特段の変動要因もなく地価は下落基調で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 0.0								
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	11,000 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	同一需給圏の範囲は関市北東部の旧武儀郡を中心に関市郊外の山間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は中之保及び富之保・下之保地区を中心とする農家集落地域である。対象基準地は山間集落のため積極的な需要は乏しく、地価下落も長期化している。不動産市場は閑散としており同一需給圏外からの転入需要は極めて乏しい。不動産取引があった場合も隣地の買い受けや親族間売買などの個別性が強くなる取引であり、中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は事例が乏しい為、広域的なエリアおよび時点より地域的特性が類似する事例を収集し採用した。各種補正は適正であり、社会的妥当性が認められる査定価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、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 11,400 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 山間部の集落で人口は減少し、高齢化率は上昇傾向である。不動産市場は閑散としており需要は低い。										
	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] 人口減少、住民の高齢化が進行しているが、地域に特段の変動は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	②変動率	年間	-3.5 %	半年間	%										

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 関（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,240,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,200 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 4 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 関市大杉字香林庵 600番11.

Table with 4 columns: (1) 範囲, (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. Includes details for 東 80m, 西 10m, 南 0m, 北 15m.

Table with 4 columns: (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. Includes details for 低層住宅地 and various valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area.

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. Explanation of the valuation process and adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等. Comparison of public and designated prices with adjustments.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等, (3) 価格形成要因. Analysis of price formation factors and annual price changes.

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes details for 関（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (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 9 columns: (1) ①範囲, (2) 標準的使用, (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.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text describing market characteristics and land use.

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. Text explaining the valuation process.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前. Includes numerical data for prices and adjustments.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前, (11) 変動率. Includes data for price changes and reasons for adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	7,650,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	関市下有知字新今宮 2 7 2 0 番 1			②地積 (㎡)	261	⑨法令上の規制等 (都) (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	
台形 1:1	住宅 W2	新旧一般住宅の中に、農地も介在する郊外の住宅地域	北西5m市道	水道 下水	関下有知 1.4km	
(2) 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	交通施設	法令規制	(都) (60,200)
			基準方位 北 5 m 市道	関下有知駅 北西 1.4km		
⑤地域要因の将来予測	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。					

(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 形状 -1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300 円/㎡
	収益還元法	収益価格	15,000 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、合併前関市北西部、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生活利便性にやや欠ける地域である。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 600 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 比準価格は類似地域内の取引事例から比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的である。収益還元法は、周辺には低層共同住宅等の収益不動産の立地も見られ、同手法適用に一定の妥当性が認められるが、土地価額に見合う収益をあげているとは言えず、需要者は自用目的での取引が中心である。よって市場の実態を反映した比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に代表標準地、指定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	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 +2.5 交通 +0.6 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	関 - 3		[ 99.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 115.5 ]	[ 99.0 ] 100	29,000					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号		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 対象基準地の比準価格 (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 +3.1 交通 +6.6 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	関 - 1		[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 129.7 ]	[ 99.0 ] 100	29,500					

(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]	地場産業において業績改善の動きがあるも企業規模等によりばらつきがある。過去 5 年で人口約 2.5% 減、高齢化率は約 27% である。
	前年標準価格	29,600 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	□ 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 -1.0% 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
関（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	関市広見字昭和新田1853番1				②地積 (㎡)	580	⑨法令上の規制等	(都) (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 100 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 25.0 m、奥行 約 20.0 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 6 m市道	交通施設	関駅北西 5.2km	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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 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	同一需給圏の範囲は、関市北西部の住宅地域で、特に価格牽連性が高い地域は広見、池尻、小瀬地区等の中心市街地外縁部の住宅地域である。主たる需要者は一次取得のサラリーマン層が大半を占める。関広見ICが近く東海環状自動車道西回りルートの整備が周辺地域にもプラス要因と期待されたが土地利用に目立った変化はなく、不動産取引も低調である。中心価格帯は、土地は500～700万円程度、新築の戸建物件で2,000～2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの農家住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。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る。近隣地域内に賃貸住宅が殆ど存在せず、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。比準価格は類似性の高い事例より査定しており妥当性は高い。よって、比準価格を採用し、標準地との価格均衡にも留意し、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	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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	関 -6	[ 99.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 111.0 ]	[ 101.0 ] / 100	18,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +1.3	
(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	環境 0.0	環境 +8.5	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	[ ] / 100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況		[一般的要因] 市街地の人口は微増微減を繰り返しながらも減少傾向。宅地需要は郊外を中心に弱含み傾向である。						
	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		③変動状況		[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。						
	②変動率		年間 -1.6%		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 27 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: 関（県） -7, 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, 6,830,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,500 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. Includes values like 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, [平成 27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

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. 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. Columns include 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. Values include 関 -5, 40,100 円/㎡, 33,400.

Table (9) 指定基準地. Columns include 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, ⑦ 内訳. Values include 関 -1, 38,800 円/㎡, 33,500.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes 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. Includes text about population trends and market conditions.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	5,280,000 円	1㎡当たりの価格	8,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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) ①所在及び地番並びに「居住表示」等	関市洞戸菅谷字中川原 1 7 1 番 1 外				②地積 (㎡)	629	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)
台形 1:1	住宅 L S 2	農家住宅及び一般住宅が散在する住宅地域	北西 5.1m 市道、北東側道	水道 下水	岐阜 26km		

(2) 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、5.1 m 市道	交通施設	岐阜駅 北 26.2km	法令規制	都計外
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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	8,400 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口市北東部・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 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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-	[ ]	100 [ ]	100 [ ]	[ ]	[ ]		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
(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 [ ]	[ ]	[ ]		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
(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] 地場産業において業績改善の動きがあるも企業規模等によりばらつきがある。過去 5 年で人口約 2.5% 減、高齢化率は約 27% である。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,550 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 <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]		旧来からの住宅等が建ち並ぶ住宅系地域で、特に大きな変化は見られない。							
② 変動率		年間	-1.8%	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OKB信用保証
関（県） -9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江 印

鑑定評価額	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	関市神野字本郷169番4				②地積 (㎡)	280	⑨法令上の規制等	(都) (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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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 10 m 県道	交通施設	関富岡駅 北東 6.9km	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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は旧関市の市街地外縁部および旧武儀郡の住宅地域。主たる需要者は地縁的嗜好性を有する個人が大半である。関市中心部から距離的に遠いことから土地の需要は乏しく、地価下落が長期化している。不動産市場は閑散としており、外部からの転入需要は極めて乏しい。取引があった場合も用地買収や隣地の買い受け、親族間売買など個別性が強くなるため中心価格帯等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	当該地域は、旧来からの農家住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の中堅個人層である。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る。近隣地域内に賃貸住宅が殆ど存在せず、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。比準価格の各種補正は適正であり社会的妥当性が認められる査定価格が得られたと判断する。よって、比準価格を採用し標準地との価格均衡にも留意し、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	関 -6	[ 99.5 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[ 101.0 ] 100	15,200				
(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					
(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		15,600 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		-						
	② 変動率		年間	-2.6 %	半年間	%					
		③ 変動状況		[一般的要因] 山間部の集落で人口は減少し、高齢化率は上昇傾向である。不動産市場は閑散としており需要は低い。 [地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。 [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	株式会社OKB信用保証		
関（県） -10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江	印	

鑑定評価額	2,400,000 円	1㎡当たりの価格	9,400 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	関市上之保字仲畑下モ15035番1				②地積 (㎡)	255	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) 土砂災害警戒区域」				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 20 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 260 ㎡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 m市道	交通施設	関富岡駅 北東 23km	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	9,400 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の旧武儀郡を中心に広域的には下呂市の山間集落一帯の住宅地域も含む。特に価格牽連性が強い地域は上之保および中之保・富之保地区である。対象基準地は関市最北の山間集落のため積極的な需要は乏しく、特に本年度は取引が見当たらない。不動産市場は閑散としており、同一需給圏外からの転入需要は皆無である。不動産取引があった場合も隣地買受けや親族間売買などの個別性が強くなるため中心価格帯等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	当該地域は山間部の農村地域であり、需要者は自己居住目的が大半である。比準価格は事例が乏しい為、広域的なエリアおよび時点より地域的特性が類似する事例を収集し採用している。各種補正は適正で、社会的妥当性が認められる査定価格が得られたと判断する。なお、収益性を目的とする賃貸物件は皆無であり、貸家需要が見られない地域であるため収益還元法は非適用とした。よって、市場性を反映した比準価格を採用し、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 9,800 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 山間部の集落で人口は減少し、高齢化率は上昇傾向である。不動産市場は閑散としており需要は低い。 [地域要因] 人口減少、住民の高齢化が進行しているが、地域に特段の変動は認められない。 [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 -4.1 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	1,900,000 円	1㎡当たりの価格	4,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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) 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
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)
台形 2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	東10.3m県道	水道 下水	岐阜 49km		

(2) ①範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 200 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性	特記 特にない
④地域的特性	事項	街路	基準方位北、6.5 m市道
		交通施設	岐阜駅 北 49km
		法令規制	都計外

⑤地域要因の将来予測 人口減少、高齢化が進みつつある地域であり、今後も新たな土地需要は見込めない。地価は今後も下落基調と予測する。

(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法 基準価格 4,200 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、関市板取地区を中心に関市洞戸・武芸川町の一部と山口市北東部を含む。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	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							
(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							
(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] 地場産業において業績改善の動きがあるも企業規模等によりばらつきがある。過去5年で人口約2.5%減、高齢化率は約27%である。				
	前年標準価格 4,250 円/㎡			[地域要因] 県道が拡幅され、整備済の隣接地域へのアクセスが向上した。				
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	代表標準地 標準地							
	標準地番号							
	公示価格							
	②変動率 年間 -1.2% 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
関（県） -12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	35,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等	関市倉知字祭場下400番3外			②地積 (㎡)	337	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) (60,176)
1:2	住宅 W2	住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域	南4.4m市道	水道 下水	刃物会館前 1.4km	

(2) ①範囲	東 100 m、西 60 m、南 80 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 特にない
④地域的特性	事項	街路	基準方位北、4.4 m市道
		交通施設	刃物会館前駅 南西 1.4km
		法令規制	(都) (60,176)

⑤地域要因の将来予測 複合型大規模商業施設に近接する未利用地も多く残る住宅地域であり今後も緩やかながら低層住宅、駐車場等を中心とした土地利用が漸増していくものと予測する。地価水準は下落傾向にて推移と予測する。

(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 +3.0
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,100 円/㎡
	収益還元法	収益価格	14,300 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 同一需給圏は関市中心市街地外縁部の住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、転入を希望する給与所得者層が中心となるが複合型大規模商業施設に近接するという地域的特性から顧客の動線となる道路沿いには商業事業者の需要も見られる。今後も未利用地に係る低層住宅等を中心とした土地利用が漸増していくものと予測されるが特に旺盛な需要が見受けられない現状を反映して需給は弱含み推移と予測する。需要中心価格帯は土地坪12万円程度である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域の周辺地域にアパート等の賃貸物件も見られるが、土地の取得を前提に収益物件としての賃貸用建物を建設することは殆どなく、需要者は主として市場性に基づく取引価格を重視する傾向にある。本件では、多数の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妥当と判断して採用し、さらに指定基準地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 0.0
	標準地番号	関 - 3	[ 99.3 ]	100	100	[ 103.0 ]	33,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	関 - 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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.0
	前年指定基準地の価格	38,800 円/㎡	[ 99.5 ]	100	100	[ 103.0 ]	35,000		交通 0.0	環境 +2.0	行政 0.0	その他 0.0

(10) 対象基準地の前年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 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因]	地場産業において業績改善の動きがあるも企業規模等によりばらつきがある。過去5年で人口約2.5%減、高齢化率は約27%である。
	前年標準価格	35,500 円/㎡		[地域要因]	未利用地に係る低層住宅、駐車場等を中心とした土地利用が漸増している。
	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		[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 -1.1%	半年間 %		

鑑定評価書（平成 27 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: 関（県） -13, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統. Row 2: 関（県） -13, 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, 4,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,100 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. Row 1: (1) 平成 27年 7月 1日, (4) 平成 27年 7月 17日, (6) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍. Row 2: (2) 平成 27年 7月 3日, (5) 正常価格, (6) 倍率種別. Row 3: (3) 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 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, (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 data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 27 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: 関（県） -14, 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, 9,630,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,000 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. Includes values like 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, [平成 27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

Large table with multiple rows and columns detailing the valuation process. 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) 公示価格とした. Columns include 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. Values include 関 -6, [ 99.5 / 100 ], 100, [ 100 ], [ 111.2 ], [ 100 ], 18,000.

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 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, ⑦ 内訳. Values include -, [ ], 100, [ ], [ ], 100.

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討 (継続/新規), ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率 (年間 -1.6%, 半年間 %), ③ 価格形成要因の分析 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

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	
関（県） 5-1	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	73,600,000 円	1㎡当たりの価格	74,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	57,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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						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	(都)近商 (80,300) 準防			
	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) (90,300)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 130 m、北 100 m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	圏域の中心に位置する路線商業地域	街路 12 m市道	交通施設	関駅 西方 1.7km	法令規制	(都)近商 (90,300) 準防			
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	75,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	41,600 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	同一需給圏は町内及び周辺市町の主要幹線及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する商業事業者及び全国・地方展開を図る商業事業者が中心となる。幹線道路沿い商業地域への出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づく場合が大半で土地取得を前提とした取引は少ない。市の圏域中心に位置するという立地上の希少性に基づき需給は次第に均衡化していくものと予想される。需要中心価格帯は明確には見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。幹線市道沿いの路線商業地域であるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思量される市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格等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) 公示価格とした	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 -0.4 環境 0.0 行政 0.0 その他 -34.0
	標準地番号 関 5-1	[ 98.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 66.4 ]	[ 106.0 ] 100	74,200					
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。							
	前年標準価格	76,000 円/㎡		[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。							
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	-2.2 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 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: 関（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, 98,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,800 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. Includes values like 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, [平成 27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 report table with multiple rows and columns. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (4,502), ③形状 (不整形 1:1), ④敷地の利用の現況 (工場), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中小工場が建ち並ぶ工業団地), ⑥接面道路の状況 (南東8m市道、三方路), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (関下有知 1.5km), ⑨法令上の規制等 ((都) (60,200), (その他) (70,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 50 m), ②標準的使用 (工場地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形), ④地域的特性 (特記 特になし, 街路 8m市道, 交通 関下有知駅 東方 1.5km, 法令 (都) (70,200), 事項 規制), ⑤地域要因の将来予測 (中小工場が建ち並ぶ内陸型の熟成した工業団地であり、今後も現状維持にて推移と予測。企業の生産活動には回復の兆しが見受けられるものの特に旺盛な需要を惹起するまでには至らず地価水準は弱含み推移と予測。). (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 -3.0, 三方路 +3.0). (5) 鑑定評価方式等の適用 (取引事例比較法, 比準価格 21,800 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 (同一需給圏は市内工業地域のほか充実した高速道路網により名古屋圏へ製品等を輸送可能な周辺市町を含む。需要者は交通便利性や地盤の強固さ等の地理的条件を重視する県内外の法人が中心。県内工場立地状況は上記地理的条件優位性に加え県独自支援策も功を奏し比較的堅調に推移。近隣地域は開発から相当の期間が経過した小規模工業団地のため新たに開発された大規模工業団地に比し需要は旺盛とは言えず需給は依然弱含み。需要中心価格帯は坪7~8万円程度。). (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。そのため基準地上に貸工場若しくは貸倉庫の建設し賃貸借に供することを想定すること及び類似工場地の純収益自体の把握が困難であることから収益還元法は非適用とした。本件では牽連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及び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, 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)). (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)). (10) 年間の標準価格等の前年標準価格の検討 (①-1対象基準地の検討 (継続, 新規), 前年標準価格 21,900 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, 公示価格, ②変動率 (年間 -0.5%, 半年間 %), ③価格形成要因の変動状況 (一般的要因: 人口は微減傾向、高齢化率はさらに上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。経済状況は緩やかな回復傾向にある。; 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。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない。)).