

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） -1	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	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	関市貸上町8番3外				②地積 (㎡)	310	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (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) 居住誘導区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 60 m、南 20 m、北 25 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 12.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 250 ㎡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 8 m 市道	交通施設	関市役所前 南西 650m	法令規制	(都) 1 住居 (60,200) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	旧関市の中心市街地近郊にあって、区画整然とした比較的閑静な住宅地域。地価は下落基調で推移していくと予測される。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		38,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因								
	収益還元法	収益価格		16,500 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旧関市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は旧関市中心市街地周辺の住宅地域。需要者は旧関市内に居住または、岐阜市・各務原市等に勤務する一次取得のサラリーマン層で圏外からの転入者は少ない。駐車場や空地が宅地転用される等、周辺の土地利用状況に変化も見られるエリアである。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で700~800万円程度、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	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺地域は共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。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傾向のため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は貸上地区や地域的特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考程度に留め、さらに標準地との検討も行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての標準価格	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.5
	関 -3		[99.9]	100	100	[100]	38,100		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	-	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	行政	0.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。									
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 中心市街地に比較的近い概ね熟成した住宅地として安定しており地域要因の変動はない。									
前年標準価格 38,400 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		[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 円/㎡		②変動率												
		年間 -0.5 %												
		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） -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	3,500,000 円		1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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10m県道	交通施設	関富岡駅 北東 17km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(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	10,200 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旧武儀郡を中心に隣接市町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上・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。本年度の宅地取引は数件であり隣地購入などの個別性が強い取引であった。よって、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、エリアや取引時点を広域的に判断し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、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、貸家需要が認められないため収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、対象基準地の過去からの価格推移にも留意し鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	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からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 山間部集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場は閑散としており需要は極めて乏しい。							
	前年標準価格 10,600 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。							
	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	-3.8%	半年間	%						

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	
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	6,910,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 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)		
	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	(その他) (70,200)			
(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	比準価格	23,100 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2,800万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	近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域であり、自己居住目的での取引が中心である。比準価格は地域の特性に鑑み、需給圏を広げ、多数の取引事例を収集し、求めたもので、信頼性は高い。他方、収益価格は賃貸市場も未成熟で、規範性を有する賃貸事例も皆無なことから、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、前年価格との推移などを検討しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての価格	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続き、雇用は着実に改善している。						
	前年標準価格	23,400 円/㎡		[地域要因]		地域要因等の変動は特段認められないが、小規模の宅地分譲地に近接している。					
	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	標準地番号	-		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間	-1.3%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,800 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 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29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) -5, 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, 7,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,800 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 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 13日, 正常価格, [平成 29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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (9) 法令上の規制等. Values include 関市下有知字新今宮 2 7 2 0 番 1, 261 (㎡), (都) (60, 200), (その他).

Table with 4 columns: (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. Values include 東 90 m, 西 60 m, 南 60 m, 北 150 m, 低層住宅地, 間口 約 15.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 300 ㎡程度, 形状 長方形.

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) 鑑定評価の手法の適用. Values include 低層住宅地, 方位 0.0, 形状 -1.0, 取引事例比較法, 比準価格 28,800 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 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。

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. Value: 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、指定基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. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号 関 -3, 公示価格 33,700 円/㎡, 標準化補正 [100/100], 地域要因の比較 [100/115.5], 個別的要因の比較 [99.0/100], 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 28,900, 標準化補正 0.0, 地域要因 0.0.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Values include 指定基準地番号 関 -1, 前年指定基準地の価格 38,400 円/㎡, 標準化補正 [100/100], 地域要因の比較 [100/131.9], 個別的要因の比較 [99.0/100], 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 28,700, 標準化補正 0.0, 地域要因 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 28,900 円/㎡, ①-2基準地が共通地点, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率 年間 -0.3%, 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	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成 29 年 1 月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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

(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											
	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 100 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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	特になし	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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	同一需給圏の範囲は、旧関市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は市内北西部の市街地外縁部の住宅地域。需要者は地縁性を有する個人を中心とした一次取得者が中心である。東海環状自動車道「関広見IC」に近いこと、土地利用を促進するものと期待されたが、現在のところ土地利用に大きな変化はなく、土地需要も低調である。当該地域の中心価格帯は、土地は600～1000万円程度、新築戸建住宅で2000万円台前半程度である。																		
(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需要者は自己居住目的の中堅個人層。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。対象基準地周辺は農家住宅を中心としており賃貸市場は未成熟であるため、収益還元法は非適用とした。比準価格は広見地区や類似性の認められる事例より査定し、各種補正は適正で社会的妥当性が認められると判断する。よって、比準価格を採用し標準地との均衡にも留意し、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 / [111.5]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	17,500	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 +1.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	19,500 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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 17,900 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。												
	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/㎡		[] / 100		[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められず、安定的に推移している。 [個別的要因] 現在建替え中である事以外は、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	(有) エリアオフィス	
関（県） - 7	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	6,790,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	関市桜台4丁目3番10 「桜台4-3-10」				②地積 (㎡)	204	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) 1低専 (50,80) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 120 m、南 50 m、北 20 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 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	市内有数の住宅団地（桜台ニュータウン）	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	関口駅 南東 2.2km	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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 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	同一需給圏は桜ヶ丘中学校校区内住宅地域を中心とする圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。成熟した閑静な住宅団地であり今後も現状維持にて推移と予測するが顕在化した近隣の取引事例価格及び通学する小学校及び中学校の児童数の推移から安定した需要が認められ総じて需給は均衡状態にあるものと判断した。需要中心価格帯は中古住宅で総額1000~1200万円、60坪程度の更地で坪10~12万円。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅主体の住宅団地のため自用目的の取引が中心であり、収益性を考慮した取引は皆無に等しい。地域内の標準的な画地に市場性を有する賃貸用の共同住宅の建設を想定することは用途地域上の制限から困難であり、かつ一棟貸し戸建住宅に対する貸借需要も乏しいため収益還元法は手法としての有効性が認められず非適用とした。よって本件では市場性を反映した比準価格を採用し、指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格	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対象基準地の標準価格 (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 +2.0 交通 +8.5 環境 0.0 行政 +3.1 その他 +3.0
	前年指定基準地の価格 38,400 円/㎡	[99.4] / 100	[100] / [100]	[100] / [117.5]	[102.0] / 100	33,100					
(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 33,300 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。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。					
	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] 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。					
	②変動率		年間 0.0 %	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	(有) 不動産インベストラサー	
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	3,660,000 円	1㎡当たりの価格	8,130 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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		
	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) 土砂災害区域			
(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 土砂災害区域		
(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	8,130 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	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比準価格を採用し、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
	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		③価格形成要因の	[一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続き、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 8,250 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 □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	-1.5 %	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） -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	4,030,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	関市神野字本郷169番4				②地積 (㎡)	280	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) 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	特になし	街路	基準方位 北10 m 県道	交通施設	関富岡 北東 6.9km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	郊外の県道沿いに農家集落を中心とした住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられない。地価は現状のまま下落基調にて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 形状		+1.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の住宅地域で、特に価格連動性が強い地域は旧関市の郊外および旧武儀郡の住宅地域。主たる需要者は地縁的選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も続いている。当該地域の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需要者は自己居住目的の中堅個人層。売買市場は自己使用目的が大部分で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。比準価格は地域の特性が類似するエリアの事例で各種補正は適正であり社会的妥当性が認められると判断する。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	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 -1.0		
	標準地番号	関 -6	[99.3]	100	100	[101.0]	14,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 郊外の集落で人口減少は加速し、高齢化率も30%以上である。不動産市場は閑散としており需要は乏しい。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,800 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/㎡		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。 [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	%									

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	2,190,000 円	1㎡当たりの価格	8,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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

(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
	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 30 m、西 30 m、南 70 m、北 70 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	特になし	街路	基準方位 北5m市道	交通施設	関富岡駅 北東 23km	法令規制
(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	8,600 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	同一需給圏の範囲は、関市北東部の旧武儀郡を中心に隣接市町の間集落一帯の住宅地域。特に価格牽連性が強い地域は上之保および中・下之保地区である。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、地価下落も長期化している。当該地域の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。本年度の宅地取引は数件で、隣地の買受けなど個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、エリアや取引時点を広域的に判断し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、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なく貸家需要もないため収益還元法は非適用とした。よって、比準価格を採用し、対象基準地の過去からの価格推移にも留意し、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	[] 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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 山間部集落で人口減少は加速し、高齢化率は40%以上と高い。不動産市場は閑散としており需要は極めて乏しい。				
	前年標準価格 9,000 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。				
	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		② 変動率						
公示価格		年間	-4.4 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
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	1,850,000 円	1㎡当たりの価格	4,100 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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)				
(2) 近隣地域	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	比準価格	4,100 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	比準価格は、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比準価格を採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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		③価格形成要因の	[一般的要因] 生産、及び消費の一部に弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しの動きが続き、雇用は着実に改善している。							
	前年標準価格 4,150 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 □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 -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OKB信用保証
関（県） -12	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	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 23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	関市倉知字祭場下400番3外				②地積 (㎡)	337	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,176)			
	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 100 m、西 60 m、南 50 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 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	特になし	街路	基準方位 北4.4 m市道	交通施設	刃物会館前 南西 1.4km	法令規制	(都) (60,176)			
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	14,000 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	同一需給圏の範囲は旧関市中心部南西寄りの住宅地域で、特に価格牽連性が強い地域は倉知地区や周辺の住宅地域。需要者は旧関市内に居住する一次取得のサラリーマン層が大半を占め圏外からの転入者は少ない。なお複合型大規模商業施設に近接するため幹線道路沿いは商業事業者の需要も考えられる。空地が多いが住宅地需要は活発とは言えない。当該地域の中心価格帯は、土地は60坪程度で約700万円程度、新築の戸建物件で2,000万円台前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は一般住宅が主体の地域で周辺には共同住宅も見られるが、需要者は自己居住目的の中堅個人層。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ため、収益性に着目して市場参入する者は少なく、査定された収益価格も低位となった。比準価格は倉知地区を始め地域の特性が類似する事例より査定した。よって、比準価格を標準とし収益価格は参考程度、指定基準地との検討や標準地との均衡に留意し、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 +4.4 交通 -7.2 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	33,700 円/㎡	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [100.8]	[103.0] / 100	34,400					
(9) 指定基準地	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 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 +7.1 交通 -1.2 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	38,400 円/㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [114.3]	[103.0] / 100	34,500					
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市は世帯数は微増だが、人口は減少傾向。土地取引件数、建築着工件数ともに弱含み傾向にある。							
	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		代表標準地		[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
代表標準地		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	-0.9%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 29 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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,700 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 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 23日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29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 8 main rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (264), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (県道沿いに一般住宅が散在する住宅地域), ⑥接面道路の状況 (東8m県道), 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 (岐阜 20km), ⑨法令上の規制等 ((都) (60, 200) (その他) 土砂災害区域). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 30 m、西 80 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 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: 特になし, 街路: 基準方位北、8 m 県道, 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 (県道沿いに一般住宅等が散在する住宅地域であり今後も概ね現状維持にて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). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 15,700 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 (同一需給圏は関市武芸川町内住宅地域を中心に価格的な牽連関係を有する関市内住宅地域を含む。). (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賃貸借需要は殆ど認められない。). (8) 公示価格 (代表標準地 関 -6, 公示価格 19,500 円/㎡, 修正 [99.4/100], 補正 [100/100], 比較 [100/123.5], 比較 [100/100], 標準価格 (円/㎡) 15,700, 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 0.0, 行政 0.0, その他 +19.0). (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 修正 [/100], 補正 [/100], 比較 [/], 比較 [/], 標準価格 (円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 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: 継続, 前年標準価格 15,900 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 円/㎡, ②変動率: 年間 -1.3%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。土地取引価格は下落傾向、土地取引件数も減少している。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。)

鑑定評価書（平成 29 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. Row 2: 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, 9,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,600 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. Includes values like 平成 29年 7月 1日, 平成 29年 6月 23日, 更地としての鑑定評価, 平成 29年 7月 14日, 正常価格, [平成 29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 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 (㎡), 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. (2) 近隣地域: 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. (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: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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: 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. (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, ⑦内訳. (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, ②変動率.

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	70,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	54,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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				
	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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 60 m、南 130 m、北 100 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 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	市内中心部の路線商業地域	街路 1.2 m 市道	交通施設	関駅 西 1.7 km	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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	52,000 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	同一需給圏は市内の主要幹線道路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事業者及び全国・地方展開を図る事業者が中心となる。幹線道路沿いの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。代替競争関係に立つ類似地域等へ顧客が分散する傾向が強いことから特に底堅い需要は認められず需給は弱含み推移と予測する。需要中心価格帯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。市の中心部に位置する熟成した路線商業地域では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料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、さらに公示価格を標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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	■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 +2.0 交通 +3.8 環境 0.0 行政 +4.5 その他 -33.0
	公示価格	関 5-3	[99.4] 100	100 [97.0]	100 [74.1]	[106.0] 100	71,400					
(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		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。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	72,500 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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
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	(有) エリアオフィス	
関（県） 9-1	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	98,100,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 23 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	関市下有知字深橋前5 4 6 9 番4 外				②地積 (㎡)	4,502	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 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	特記事項	特になし	街路	8 m市道	交通施設	関下有知駅 東 1.5km	法令規制	(都) (70,200)		
(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 -3.0 三方路 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 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工業団地ではあるが立地適地の希少性を反映して需給は概ね均衡状態にあるものと思料する。需要中心価格帯は坪7～8万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び類似地域共に自用の工場地が中心的であり賃貸借市場は成熟していない。そのため基準地上に貸工場若しくは貸倉庫を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、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	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	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 21,800 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 人口は減少傾向、高齢化率は上昇。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。					
	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] 緩やかながら未利用地に係る工場等を中心とした土地利用が漸増している。					
	②変動率		年間 0.0 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					