別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－１　宅地-1

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
郡上（県）　－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	14,600,000 円	１㎡当たりの価格	44,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	郡上市八幡町小野６丁目５番２６外			②地積（㎡）	326（　　）	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）２中専（60,200） （その他）土砂災害警戒区域
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅を中心に農地も見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	郡上八幡 3.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			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　25.0　ｍ、　規模　320　㎡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、６ｍ市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 3.1km	法令規制	（都）２中専(60,200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域であり、今後も未利用地の宅地化が漸増するものと予測する。価格水準は継続的な下落傾向にあるが新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け下落幅が拡大した。						

(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　44,700　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	同一需給圏は地域的・価格的な牽連性を有する八幡町内住宅地域。需要者は地縁性を有する個人及び法人のほか居住地を需要する一次取得者層も含む。区画整然とし居住環境が良好な住宅地域として相対的な希少性は高い。その一方で八幡町内住宅地域の価格序列上位に位置するエリアを敬遠し価格序列下位の郊外へ一次取得者層が流出する傾向が見られることに加え新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は弱含み。需要中心価格帯は坪１５万円程度。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心的である。また画地条件上の制約から各戸に駐車場を備えた市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから比準価格を採用し分科会における議論も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　郡上　－2	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	地域要因
	公示価格　52,300　円／㎡	[98.2]／100	100／[102.0]	100／[113.0]	[100]／100	44,600		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +0.5 交通 +8.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 +4.0
(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　45,500 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　-1.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 ［地域要因］　緩やかながら未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　中園不動産鑑定所
郡上（県）　－2	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　中園　真一　印

鑑定評価額	4,130,000 円	１㎡当たりの価格	17,900 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	郡上市白鳥町為真字小向イ１７３５番４			②地積（㎡）	231（　）	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	住宅 W２	一般住宅のほか農地等も介在する新興住宅地域	北東6m市道	水道 下水	大島 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　150 m、西　150 m、南　70 m、北　160 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　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　６ｍ市道	交通施設	大島駅 東 500m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	白鳥町中心市街地の南方に所在する新興住宅地域で、今後緩やかに熟成度を増してゆくと思料するが、少子高齢化等の影響から住宅市場は縮小傾向にあり、住宅地価は当面下落基調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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,900 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　／　円／㎡		
	原価法	積算価格　／　円／㎡		
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は当市白鳥町及び大和町の一般住宅主体の住宅地域と思料する。主な需要者は白鳥町及び大和町に居住する１次取得者であり、一部の買替え需要も見込まれる。近隣地域周辺は白鳥地区の新興住宅地域であるが、少子高齢化等の影響から住宅需要は弱い。市場では分譲物件は見当たらず、土地単体や中古住宅の取引が散見される程度で静態的な市場を呈している。こうした中で、土地取引（７０坪）の中心価格帯は４００万円程度と思われる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にはアパートなど収益物件が散見されるが、取引では利便性や居住性を重視した自用目的のものが支配的である。取引事例比較法では、このような市場実態を反映した成約事例から精度の高い比準価格を求めた。他方、近隣地域は収益想定することがなじまない土地柄であり収益還元法は適用しなかった。本件では実証的な比準価格を標準にして、当市の他の基準地の価格動向等にも留意した上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　18,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進み、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばい。新型コロナにより観光客数は激減、市場への影響が懸念材料。 ［地域要因］　一部に道路改良事業が施行され、戸建住宅の建築が見られたが、このほか特段の変動要因は見当たらず、概ね安定的に推移している。 ［個別的要因］　前面市道の改良事業により幅員６ｍに拡幅された。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－３　宅地-1

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
郡上（県）　－3		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	2,600,000 円	１㎡当たりの価格	23,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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押場９３８番１１			②地積（㎡）	113（　　）	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(60,160)
	1.2:1	住宅 Ｗ２	小規模な一般住宅を中心に農家住宅等も混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	郡上八幡 1.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、北　50ｍ			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　9.0 ｍ、　規模　120 ㎡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、４ｍ市道	交通施設	郡上八幡駅 南東 1.5km	法令規制 (都)(60,160) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測する。価格水準は継続的な下落傾向にあるが新型コロナがもたらした需要減少を受けて下落幅が拡大した。						

(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　23,000 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	同一需給圏は八幡町中心市街地周辺の住宅地域。需要者は地縁性を有する個人及び法人が大半を占める。旧来からの住宅地域であり相対的な希少性を有する。その一方で需要者が限定される傾向があること、居住者の高齢化が進行していること、自動車の大衆化や価値観の変化により一次取得者は郊外の住宅地域を選好する傾向が強いことに加え新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は坪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	賃貸物件も散見されるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は少数で自用目的の取引が中心的である。また画地条件上の制約から市場性を有する賃貸用建物の想定自体も困難であったため手法自体の有効性が認められない収益還元法は適用しなかった。本件では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採用し、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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 郡上（県）　－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 +6.4、交通 +5.4、環境 0.0、行政 0.0、その他 +73.0
	前年指定基準地の価格 45,500 円／㎡	[98.2]/100	100/[100]	100/[194.0]	[100]/100	23,000			

(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 前年標準価格　23,500 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 [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。
	②変動率　年間　-2.1％　半年間　％		

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－４　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　中園不動産鑑定所
郡上（県）	－4	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　中園　真一　印

鑑定評価額	2,530,000 円	１㎡当たりの価格	7,750 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	郡上市高鷲町鮎立字寺田筬２８１５番１外			②地積（㎡）	327（　）	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 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	北濃 4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			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４ｍ市道	交通施設	北濃駅 北東 4km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	高鷲町内では概ね中庸的な集落地域であるが、レジャーの多様化等からスキー客・別荘利用者は減少傾向にあり地域経済は停滞している。今後も当分の間は同様に推移し、地価の下落圧力は続くものと思料する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,750　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及び白鳥町等の集落地域と思われる。主な需要者は圏内に地縁を有する者で、一部に圏外からの移住者も見込まれる。高鷲町は高原地帯のスキー場や別荘需要により発展してきたが、近年の少子高齢化・レジャーの多様化の影響からスキー客の減少・別荘需要の減退がみられ地域経済は停滞している。高鷲町内では別荘物件の取引が中心で、中には処分目的と思われる低廉な取引が目につき、別荘地の市場は総じて芳しくない状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間の農家集落地域であり、取引は実需によるものや地縁・血縁が絡んだ取引が中心である。取引事例比較法では、類似する集落地域や別荘物件の成約事例から試算した。他方、近隣地域周辺は賃貸市場が未成熟で収益性を考慮することがなじまないことから収益還元法は非適用とした。以上から、本件では比準価格を標準とし、市内集落地域等に所在する他の基準地の価格動向にも留意して、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□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,050 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　-3.7％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進み、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばい。新型コロナにより観光客数は激減、市場への影響が懸念材料。 ［地域要因］　近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、集落地域として安定的に推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－５　宅地-1

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
郡上（県）　－5		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	9,220,000 円	１㎡当たりの価格	15,700 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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ケ瀬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）
	台形 1:2.5	住宅 W２	農地の中に一般住宅のほか営業所等が散在する県道沿いの住宅地域	西11m県道	水道 下水	山田 1.1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　80ｍ、北　90ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　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：特にない	街路：基準方位北、１１ｍ県道	交通施設：山田駅 北西 1.1km	法令規制：「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅を主体とする既成集落地域であり今後も未利用地の宅地化が漸増するものと予測する。価格水準は継続的な下落傾向にあるが新型コロナがもたらした需要減少を受けて下落幅が拡大した。					

(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	同一需給圏は価格的な牽連性を有する大和町内既成集落地域及び新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び法人が中心となる。長良川右岸の主要地方道が改良整備された以降車両交通量は増加したものの元来静態的である地域特性に起因して土地の取引件数は少数で供給可能な未利用地も残ることに加え新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は弱含みである。需要の中心となる価格帯は坪５～６万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において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採用し、分科会における議論も踏まえて、上記の如く鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　16,100 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　-2.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 ［地域要因］　緩やかながら未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
郡上（県）　－6	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　田内　淳　印

鑑定評価額	2,580,000 円	１㎡当たりの価格	4,420 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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（㎡）	583（　　）	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
	1:1.5	住宅 Ｗ２	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域	南西3.4m市道、北西側道	水道 下水	飛騨金山 19km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			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　28.0　ｍ、　規模　560　㎡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、３．４ｍ市道	交通施設	飛騨金山駅 北西　19km	法令規制 「都計外」 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落地域の一つ。南西付近の市道整備が観察されるが、山間過疎化が鮮明であり、現状推移なるも、需給は「弱含み」で、地価も「下落」基調が続くと予想される。						

(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 角地　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　4,420　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、旧和良村の他隣接の「明宝」や「下呂市」「金山町」など外延の集落地域全般。圏域では地縁的選好性が強く、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者などが主体と考えられる。反面、これら圏域では山間過疎化にて、若年者の都市部への流出が鮮明で、公共用地の取得を除くと、土地取引は極めて少なく、需給は「弱含み」での推移が続いている。従って、市場の中心となる価格帯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	近隣地域は、国道の背後に位置するも、一般住宅、農家住宅等が山間地に混在する集落地域の一つ。収益物件の取得を目的とする需要者はなく、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。住宅取得目的の取引きが主であることから、近隣地域や類似地域の多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。この為、本件では比準価格を中心に、前年価格との推移や変動要因等にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,560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　-3.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響は、農村部へは及んでいない。 ［地域要因］　地域に特段の変動要因はない。取引自体が少ない。濃飛横断自動車道の一部供用開始（方須迄）が留意される程度。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－７　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
郡上（県）　－7	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　田内　淳　印

鑑定評価額	6,290,000 円	１㎡当たりの価格	11,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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１１４９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）
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅を中心とした既成住宅地域	西4.6m市道	水道 下水	美並苅安 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　50ｍ、南　100ｍ、北　60ｍ			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、４．６ｍ市道	交通施設	美並苅安駅 南東 600m	法令規制 「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落地域の一つ。地域要因の変動は特に認められないが、山間過疎化が鮮明であり、現状推移なるも、需給は「弱含み」で、地価も「下落」基調が続くと予想される。						

(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　11,600　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、旧美並村の他隣接の「八幡町」「稲成」や同「乙原」の他「美濃市」「須原」、同「蕨生」など外延の集落地域全般。圏域では地縁的選好性が強く、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者などが主体と考えられる。反面、これら圏域では山間過疎化にて、若年者の都市部への流出が鮮明で、公共用地の取得を除くと、土地取引は極めて少なく、需給は「弱含み」での推移が続いている。市場の中心となる価格帯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	近隣地域は、一般住宅を中心とした既成住宅地域ではあるが、山間過疎化を鮮明としている集落地域の一つ。収益物件の取得を目的とする需要者はなく、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。住宅取得目的の取引きが主であることから、近隣地域や類似地域の多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。この為、本件では比準価格を中心に、前年価格との推移等にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　12,000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　-3.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響は、農村部へは及んでいない。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　－８　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
郡上（県）	－8	岐阜県	岐阜第２分科会	氏名	不動産鑑定士　田内　淳　印

鑑定評価額	2,970,000 円	１㎡当たりの価格	4,650 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	郡上市明宝畑佐字下タ上ミ切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）土砂災害警戒区域
	不整形 1:1.2	住宅 W２	中規模農家住宅のほか一般住宅等が見られる既成の住宅地域	南東5.5m市道、南西側道	水道 下水	郡上八幡 19km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			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、５．５ｍ市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 19km	法令規制 「都計外」土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	古くからの集落地域の一つ。県道などの整備経過は進むが、山間過疎化が鮮明であり、現状推移なるも、需給は「弱含み」で、地価も「下落」基調が続くと予想される。						

(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 角地 0.0 不整形 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,650 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、旧明宝の他隣接の旧「和良村」など外延の集落地域全般。圏域では地縁的選好性が強く、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者などが主体と考えられる。反面、これら圏域では山間過疎化にて、若年者の都市部への流出が鮮明で、公共用地の取得を除くと、土地取引は極めて少なく、需給は「弱含み」での推移が続いている。従って、市場の中心となる価格帯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	近隣地域は、中規模一般住宅等が見られる既成住宅地域ではあるが、山間過疎化を鮮明としている集落地域の一つ。収益物件の取得を目的とする需要者はなく、賃貸市場としても未成熟である為、収益価格は求めることができなかった。住宅取得目的の取引きが主であることから、近隣地域や類似地域の多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性が高い。この為、本件では比準価格を中心に、前年価格との推移等にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　4,800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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響は、農村部へは及んでいない。 ［地域要因］　地域に特段の変動要因はない。取引自体がほとんどない。大規模林道「和良明宝線」の整備が留意される程度。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　5－1　　宅地-1

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
郡上（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	27,500,000 円	１㎡当たりの価格	97,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	87,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					倍率種別	
(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９２６番			②地積（㎡）	284（　　）	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）商業（80,400） （その他）
	1:5.5	店舗兼住宅 Ｗ２	各種店舗が建ち並ぶ町の中心商業地域	北7m市道	水道 下水	郡上八幡 1.3km	
(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　20ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層店舗地	
	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	通称「南町」の観光型既成市街地内商業地域	街路	７ｍ市道	交通施設	郡上八幡駅 北東 1.3km
		法令規制	（都）商業(80,400)				
	⑤地域要因の将来予測	需給が概ね均衡し安定的に推移していた「北町」「南町」の観光型既成市街地内商業地域は、令和２年３月から５月までの間、新型コロナの影響を受け観光客数が激減し、需給は弱含みへと転じた。					

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　98,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　75,500 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	同一需給圏は郡上八幡中心市街地内既成商業地域を中心に県内外の価格牽連性を有する観光産業型既成商業地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか県内有数の観光地として元来有する高い顧客流動性に着目する商業事業者も含む。需要云々にかかわらず高い相対的希少性を有し需給は均衡状態にて安定的に推移していたが、概ね令和２年３月から５月までの間、新型コロナの影響を受け観光客数が激減し需給は弱含みに転じた。			
(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。郡上市を代表する既成商業地域であり店舗等の集積は見られ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と言わざるを得ない。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、さらに地価公示標準地との検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　郡上　5－1	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 0.0、交通 -0.9、環境 0.0、行政 0.0、その他 -21.0
	公示価格　78,300 円／㎡	[97.0]／100	100／[100]	100／[78.3]	[100]／100	97,000		
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　100,000 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　-3.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 ［地域要因］　地域要因に目立った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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ２ 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　５－２　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　中園不動産鑑定所
郡上（県）　５－２		岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　中園　真一　印

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	25,400 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	郡上市大和町剣字中矢田２５４番１１外			②地積（㎡）	669（　　）	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）
	1:1.5	店舗兼住宅 Ｓ３	飲食店舗、小売店舗等が多い国道沿いの商業地域	北東17m国道	水道 下水	郡上大和 280m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	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	１７ｍ国道	交通施設	郡上大和駅 東 280m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	店舗・営業所が混在する路線商業地であるが、周辺の背後人口や購買力には限りがあり熟成度が不十分である。徳永地区の大型商業施設の影響等もあって、今後も当面は下落基調で推移するものと予測する。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　25,700　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	同一需給圏は当市大和町及び白鳥町等の幹線沿いの商業地域であり、主な需要者は地元の商店経営者、及び広域展開を図るチェーンストア事業者が見込まれる。近年、消費ニーズの多様化や商圏の広域化等により客足は分散し、一部はインターネットへ流失している。展開力に優るコンビニや量販店を除くと店舗経営は容易ではなく、出店動向は依然弱い状況にある。こうした中で、周辺商業地での取引事例は少なく、取引の中心価格帯を見出すのは困難である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗・営業所が中心であり、周辺におけるテナント需要は弱く、貸店舗等の賃貸市場は未成熟である。したがって、収益還元法の適用では十分な収益が得られず、収益価格は低位に試算された。一方、類似地域の成約事例から比準価格を求めたが、この価格は市場実態を反映して信頼性を得ている。本件では指標性に優る比準価格を重視し、収益価格も参酌して、類似する基準地の価格動向等も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,000 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　-2.3％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進み、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばい。新型コロナにより観光客数は激減、市場への影響が懸念材料。 ［地域要因］　徳永地区等の商業地間の競合やインターネットの普及により、客足は分散・流失傾向にあり、商況は停滞している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　5 － 3　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　中園不動産鑑定所
郡上（県）	5－3	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　　中園　真一　　印

鑑定評価額	5,260,000 円	１㎡当たりの価格	37,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	郡上市白鳥町白鳥字大栗１４９番１外			②地積（㎡）	140（　　）	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）
	1:2.5	店舗兼住宅 Ｓ４Ｆ１Ｂ	店舗のほか住宅等も混在する駅前の商業地域	南7.6m県道	水道 下水	美濃白鳥 100m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　80ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	店舗併用住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　160 ㎡程度、　形状　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	美濃白鳥駅前の商店街	街路	７．６ｍ県道	交通施設	美濃白鳥駅 西 100m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	店舗併用住宅のほか一般住宅も混在する駅前の商業地域で、客足は郊外の大型商業施設やインターネットへ流失して商況は停滞している。取引は近年把握できず、地価の下落基調は当面続くものと思料する。						

(3)最有効使用の判定	店舗併用住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　38,100 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　23,100 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	同一需給圏は当市白鳥町及び八幡町等に所在する既成商業地域と思料する。主な需要者は地場の商店経営者で、圏外からの参入者は少ない。近年、消費ニーズの多様化や商圏の広域化等により客足は分散し、一部はインターネットへ流失している。したがって、近隣地域のような旧来型の商業地の客足回復は容易ではなく、出店動向は依然弱い状況にある。こうした中で、隣地買増し等を除いて商業地の取引は少なく、その中心価格帯を見出すことは困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗併用住宅が中心で空き店舗も目に付く。周辺の賃貸物件は築古の小規模なものが中心であり、商業系の賃貸市場は未成熟である。収益還元法の適用では十分な収益が得られず、収益価格は低位に試算された。他方、取引事例比較法では実際の成約事例から試算して、実態を反映した比準価格を求めた。本件では指標性に優る比準価格を重視して収益価格も参酌し、他の基準地の価格動向も参考にして、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□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　39,000 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　-3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進み、取引件数は減少傾向、住宅着工件数は横ばい。新型コロナにより観光客数は激減、市場への影響が懸念材料。 ［地域要因］　駅前の公園に高機能の多目的トイレが完成し、対象基準地の東隣りの空地に現在共同住宅が建築中である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　5 － 4　　宅地-1

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
郡上（県）　5－4		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	23,900,000 円	１㎡当たりの価格	42,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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
	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）準工（60,200） （その他）
	1:1.2	工場兼事務所 Ｓ２Ｆ１Ｂ	国道沿いに工場、事務所、店舗が混在する路線商業地域	西9.5m国道	水道 下水	郡上八幡 600m	

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　0ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　30.0 ｍ、　奥行　約　20.0 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	９．５ｍ国道	交通施設	郡上八幡駅 西 600m	法令規制　（都）準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	長良川左岸を縦走する幹線国道沿いの商業地域として概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測する。価格水準は継続的な下落傾向にあるが新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け下落幅が拡大した。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　42,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　23,100 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	同一需給圏は市内及び隣接市を含む主要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。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。地域間競争が激しく特筆すべき繁華性が認められない地域の現状と新型コロナがもたらした需要減少の影響を受け需給は弱含みである。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。幹線国道沿いの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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　郡上　5－1	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　78,300 円／㎡	[97.0]／100	100／[100]	100／[180.6]	[100]／100	42,100		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	街路 -2.3 交通 -1.4 環境 0.0 行政 +10.3 その他 +70.0
(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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　43,200 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-2.8％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。取引件数は新型コロナの影響を受け減少、取引価格は依然下落基調にある。 ［地域要因］　近隣地域の南方至近、同一路線沿いにある長く未利用であった空地に低層店舗が新規開店した。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
郡上（県）　9－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　中園不動産鑑定所
郡上（県）	9－1	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　　中園　真一　　印

鑑定評価額	128,000,000 円	１㎡当たりの価格	7,490 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.0 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	郡上市白鳥町大島字中ノ棚２８７０番１外			②地積（㎡）	17,142 ( )	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
	3:1	工場	農地が多い中に中小工場が建つ工業地域	西7.5m市道、北側道	水道 下水	大島 1.3km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　100ｍ、南　200ｍ、北　100ｍ			②標準的使用	中小工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　110.0　ｍ、　奥行　約　70.0　ｍ、　規模　7,700　㎡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	７．５ｍ市道	交通施設	大島駅 南東 1.3km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域内の道路改良や隣接する工業団地の整備事業は進展しているが、工場地の需給圏は広範に形成され代替競合する物件が多いことから、近隣地域周辺の工場地価は当面下落基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中小工場地		(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,490　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を中心とした中濃地区等の中小工場地域である。主な需要者は圏域内に所在する中小の製造メーカーが見込まれる。工場の取引は工業団地の分譲と、既存の工場を購入する場合が考えられるが、工業団地による供給はそれ程多くはないので、購入する企業側の選択肢は限られる。こうした中で、郡上市は工場物件が比較的多く工場地価は若干の下落で推移してきたが、最近の新型コロナの影響等から、今後は下落幅の拡大が窺われる状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市白鳥町の中規模工場は自社工場が殆どであり、一方賃貸市場における貸工場は１００坪程度の小規模なものが大半である。したがって、対象基準地に収益モデルを想定することは難しく、収益還元法は非適用とした。本件では比準価格のみ求めたが、比準価格は実際の成約価格から試算して実証性を備え妥当と思料する。以上から、本件では指標性に優る比準価格を標準とし、中濃地区等の工業地全般の地価動向も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　/100]	100 [　]	100 [　]	[　/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,650 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　-2.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］当市経済は製造業・観光業を中心に概ね堅調。工場地の需給動向は競合物件が多く、新型コロナの影響もあって判然としない状況にある。 ［地域要因］市道の改良整備事業や隣接する工業団地の造成事業が進行中であり、今後、街路条件及び周辺環境の良化が見込まれる。 ［個別的要因］法定外公共物の払下げにより、当該基準地に係る第２工場と隣接する第３工場が一体画地になり、地積・接面状況等が大きく変わった。