別記	2様式	第6			鑑定詞	评価	書(	令和	<b>1</b> 2	年	地征	師	査)			Ā	令和 郡上(県		7月 20 <del>-</del> 1	日 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	:号		提出先	Ē	所属分	科会名	名 業	者名	(有)	エリ	リアオ	フィス						
	Ā	郡上(県)		-1	岐阜県	Ļ	岐阜	第2	B	名	不動	産鑑	定士	荒	Ц	徳統				印
鑑定	它評価	額					14, 600	0,000	円 1	l m³当;	たりの	価格	ř						44, 700	円/mឺ
1	基本區	的事項																		
(1)	価格田	<b>寺点</b>	4	令和 2年	7月 1日	(4)	鑑定評	価日		令和	1 2年	7月	17日	(6) 路 線		令和 2年 <mark>線価又は</mark>				円/m
(2)	実地詞	調査日		令和 2年	7月 1日	(5)	価格の	種類		正常信	西格			緑価	岭	保率種類			1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての銀	監定評価											10 - 1 = 1	J.)			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1)		在及び地番		郡上市八	幡町小野	6丁目	15番2	6外						②地		3	326	9%	き令上の	規制等
基準		「住居表示」等	-	0 T/I T/I O 1	-D.D. (-			T.I.T.	- @#-		- Uhar	- 1	€ //I 4A	(m²	•	(	)		(都) 2	山甫
地	3形	状	4)敷地(	の利用の		)周辺 <i>0</i> t況	り土地の	利用0	0 6 接回	面道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況			な交通施 の状況	設との		(60, 2	
		1:2	住宅 W 2		坩	也も見ら	Eを中心 られる区	画整	北6mī	市道		7	水道 下水	郡上。 3.1km		Į.			の他) 少災害警	序戒区域
(0)	0.11						と住宅地				T 0.1=									
(2) 近	① 類	連囲 『準的画地の <del>』</del>	-	00 m、西 間口 糸		m、南 .0 m,		m、z f 約	· <u> </u>	50 m 5. 0 m	_ ···	標準的 現模	使用	低層信		地 <b>㎡程度、</b>	11/14	長方	ES	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな		. 0 m,	、 天1		基準方位		6 m	交通	那上	.八幡駅		川住坟、	法令	(都)	2 中専(	(60, 200)
域	4)1	3498月71日1王		1 1 1 1					市道				北東	3. 1ki	m			土砂	災害警	戒区域
			事項	 				路				施設					規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 3来予測	低層住宅にあるな	さを主体 る が新型コロ	とする住 <sup>会</sup> コナがも7	宅地域 たらし	であり、 た需要源	今後 載少の	も未利用 影響を受	地の気は	宅地化 客幅が	が漸 拡大	増する した。	ものと	:予	測する。	価格水道	準は継	続的な	下落傾向
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地									対象基	-	)	方位				0.
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比準位	価格			44, 7	00 F	]/mੈ	] '	個別的	要因						
"	クルロハ	1	収益還:	元法	収益	価格			/	F.	]/mੈ									
			原価法		積算(						]/m <sup>*</sup>									
(0) =	+ 18 <i>€</i>	4+ 44	開発法	人図), L lib4			る価格	· +-h	7 11 f2E m-		]/m <sup>*</sup>		<b>元 水</b>	. I.16-63. At	L -2-	+->- /m	1 1 7 2 12 2	+ I =	) T. 2. E.	
(б) п	市場の	) 符件1生	要する- 宅地域の	合圏は地域 一次取得る の価格序の コナがも方	者層も含さ 列上位にℓ	い。区I 立置す	画整然と るエリフ	: し居 <sup>,</sup> でを敬:	住環境が 遠し価格	。良好/ 作列	な住宅 下位の	地域 郊外	として へ一次	相対的 取得者	りなら	希少性は が流出す	高い。 る傾向z	その一	方で八巾	番町内住
(7) 訂	式算価・検証	i格の調整 E及び鑑定	用目的の	牛も散見る の取引が「	申心的で活	ある。	また画地	此条件	上の制約	1から4	各戸に	駐車	場を備	iえたit	汀場	性を有す	る賃貸	用建物	の想定	自体も凩
Į	平価額 里由	の決定の	難であっきたこと	ったため <sup>®</sup> とから比 <sup>®</sup>	手法自体の 単価格を打	の有効系用し	性が認め 分科会に	かられ こおけ	ない収益 る議論も	還元法路また	去は適 えて上	用し記の	なかっ 如く鑑	た。本 定評価	· 斯額	では信頼 を決定し	性を有った。	する取	引事例	を収集で
(8) 公 ŧ	急価	① □代表標	準地	標準地			3標準1	it (	地域要	_			才象基準 )規準個	<b>FKA</b> (	7	標街		0.0 地	街	
示。	現価集格	標準地番号	郡	上 -2	'-	正	補正		因の比 較	出 比	因の 較		(円/!		内訳	15		0.0 域 9.0 医	交: 環:	_
公示価格を	ייליו	公示価格			Γος	3.2]	100		100	Γ 1/	00 ]					正 直		2. 0	行	政 0.
		五八四位	52, 300	円/mឺ		00	[ 102.0	] [	113.0		00		44,	600		行 その		0. 0	その	也 +4.
(9)	٤.	① 指定基準	地番号		2時		③標準1		地域要	5個			<b>象基</b> 準		7	標 街	i路	地	街	
指定基準地	からの			_	修	正	補正		因の比 較	要比	因の 較	0,	)比準値 (円 <i>/</i> i		内訳	16	通 境	域要	交: 環:	_
準地	検 討	前年指定基	基準地の(	 価格 円/㎡	[	]	100	_1 г	100	[	]						i地 ·政 · 他		行i その <sup>6</sup>	
		①_1対象基準		討			-	[-	般的要因	· [] /	人口は	減少	傾向、	高齢化	/率	は上昇傾	向にある	5。取	引件数は	は新型コ
(10)	_ 、	■継続 前年標準価	新規		00 <b>E</b> 7	2	3			ī	ュナの	影響	を受け	減少、	取	引価格は	依然下	<b>客基調</b>	にある。	
対象基準地の前	中票集画各	削午標準価/ ①-2基準地/ 点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	00 円/m 標準地等		一地 格形成要	変 動 [地 状況	域要因]		爰やか 曽して			用地に	二係	る低層住	宅を中心	ひとし	た土地	利用が漸
の質が	等 か	標準地番号	冬		Д	_ ∕mื	成要因の	[個	別的要因	国] 作	固別的	要因	に変動	はない	١,					

公示価格

②変動率 年間 -1.8% 半年間

円/m<sup>²</sup>

別記	· 提式第6		鑑定評	価書(令和	2 <b>年</b>	地価調	(首)		令和 郡上(県	和 2年 7月 20日 提出 中 2 <b>宅地-1</b>
	基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	中園	下動産鑑定	三所	
	郡上 (県)	<b>-</b> 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 F	1 ㎡当	たりの価権	各			17,900 円/m <sup>2</sup>
1	基本的事項	·			·			·		
(1)	価格時点	令和 2年	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 2年 7月	15日		令和 2年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)	実地調査日	令和 2年	6月 25日	(5)価格の種類	正常	価格		線路	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	I						
2	鑑定評価額の決定	の理由の要旨								
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		白鳥町為真字	小向イ1735番4	Į			②地積 (㎡)	( )	⑨法令上の規制等
基準地	③形状	④敷地の利用の	D現況 ⑤周 状況	引辺の土地の利用の 記	⑥接面道路		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な 接近 <i>0</i>	な交通施設との D状況	都計外 (その他)
	1:2	住宅 W 2		设住宅のほか農地 )介在する新興住 地域	北東6m市道	İ	水道 下水	大島 500m		
(2)	①範囲	東 150 m、	西 150 m、	、南 70 m、北	160 <b>m</b>	②標準的	的使用	低層住宅	地	1
近隣	③標準的画地の開	沙状等 間口	約 10.0	m、 奥行 約	20.0 r	n、 規模		200	m <sup>²</sup> 程度、 形状	ほぼ長方形
近隣地域	④地域的特性	特記特にな	211	街市	準方位北 道	<sup>6 m</sup> 交通	大島 東 5	駅 OOm	法令	都計外
		事項		路		施設	Ž		規制	
	⑤地域要因の	白鳥町中心市街	が地の南方に	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

	将来予測	から住宅市場は縮小	、傾向にあり、住宅地価は当i	面下落基	調で推移	するものと予測する	0,	
(3)	長有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の	方位	0.0
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	17, 900	円/m²	個別的要因		
U	D適用	収益還元法	収益価格	/	円/m <sup>²</sup>			
		原価法	積算価格	/	円/m²			
		開発法	開発法による価格	/	円/m <sup>²</sup>			
(6) †	方場の特性			。近隣地	域周辺は	白鳥地区の新興住宅	要者は白鳥町及び大和町に居住する E地域であるが、少子高齢化等の影	

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 
並問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、近隣地域は収益地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。

価と	価格	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 交通環境	地域要因	街路 交通 環境
		公示価格	円/m <sup>°</sup>	100	[ 100 ]	[ 100 ]	[]			ш	画地 行政 その他		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	地域要因	街路 交通 環境
华 快 討		前年指定基準地の何	価格 円/m <sup>²</sup>	100	[ 100 ]	[ 100 ]	[]				画地 行政 その他		行政その他
(10) 対 年 象 標	<u>ئ</u>	①-1対象基準地の検 ■継続 □新規 前年標準価格	! 18, 300	•	3	一般的要因	材料。	少、高齢化が進。新型コロナに			件数は減少傾向		

(10)		
対年ら	前年標準価格	18, 300 <b>円/㎡</b>
対象基準 年標準価 らの検討	①-2基準地が共通地点	(代表標準地等と同一地
準 価 討	点)である場合の検討	
地格	代表標準地	票準地
の等前か	標準地番号	-
Bil Yi,	Λ = ITT+6	III ∠²

-2.2% 半年間

公示価格 ②変動率 年

年間

円/mឺ

%

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。

版 動 形成 要 の [他域要因] 「他域要因] 「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。

別訂	尼様式	第 6		鑑	定評	[価	書(	令和	<b>1</b> 2	年	地個	訪	(査)			1	令 即上(! 『歌上(!		7月 20 <b>-</b> 3	日 提出 <b>宅地-1</b>
		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			ир- <b>ш</b> - ()	7117		<u> </u>
	Ā	郡上(県)		-3	岐阜県		岐阜	第 2	E	氏名	不動	産鑑	定士	荒山	: 徳	統				印
鑑元	它評価	額					2, 60	0,000	円 ·	1 ㎡当:	たりの	)価格	3						23, 000	円/㎡
1	基本區	的事項		•					•											
(1)	価格	寺点		令和 2年 7月	1日	(4)	鑑定評	価日		令和	1 2年	7月	17日	(6) 路		口 2年				円/㎡
(2)	実地記	周査日		令和 2年 7月	1日	(5)	価格の	種類		正常值	西格			線価		価又は 8率種別			1.1	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての鑑定	評価															
_		評価額の決定												0.11						
(1) 其	_	f在及び地番s f住居表示」等		郡上市八幡	町稲成5	产押場	938	番11						②地和 (m²)		1	.13	9)	去令上の	規制等
基準地	③形			の利用の現況	兄 ⑤ 以 状 :		土地の	利用の	⑥接ī	面道路	の状況		⑦供給 処理施	8主要			設との	,	(都) (60, 20	00)
												i	設状況					( ?	の他)	
		1.2:1	住宅 W2		小河中,混	規模な 心に農 生する	:一般住 と家住宅 住宅地	三宅を 三等も 地域	東4mī	市道			水道 下水	郡上 <i>ハ</i> 1.5km	幡			土	砂災害警 (60, 16	
(2)	(1)釿	i#I	東	20 m、西	20 m	南	80	) m、北	,	50 m	<b>②</b> 輝	■ 進 4	り使用	低層住	字抽					
		。 準的画地の肝		間口約		) m,		<u>////、//</u> 亍 約		9.0 m		規模	112/11			程度、	形状	: 長方	形	
近隣地域	(4)±#	域的特性	特記	特にない					基準方位 市道	立北、	4 m	交通		八幡駅			法令		都) (60,	160)
璵		, ,,,,,,,,,	事項					路	山垣			施設	用果	1.5km			規制	工作	災害警	<b></b>
	©+#	 !域要因の			- 7 仕 夕	+1/h <del>1-1}</del> ~	つま h		:珀仆ヶ	· . 64: +t; )					L Z.	別小フ		- No 沙生 バー	· 女小女士 九九 →	って赤ぼ
		来予測	向にあ.	宅を主体とす るが新型コロ	っただも	地域たらし	した需要	写版と	が受けて	(下落	国が拡	大し	た。	( 80)	< J′₁	則りつ	。‴俗	小华的	、水压水元日37。	1 1 洛帜
(3) 1	<b>最有</b> 效	使用の判定	低層住	宅地										準地の	方	位				0.
(5)	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			23, 0	000 F	]/m²		個別的	要因						
	の適用		収益還	元法	収益価	格			/	Ρ.	]/m²									
			原価法		積算価	格			/	F.	]/mื									
			開発法		開発法	による	る価格		/	円.	]/mੈ									
(6) ī	市場の	特性	域であり	給圏は八幡町 り相対的な希 の大衆化や値 減少の影響を	予少性を B値観の	有する変化し	る。その こより-	の一方で 一次取得	で需要者 导者は対	≸が限況 ₿外の値	定され 主宅地	る傾  域を	〔向があ ·選好す	ること る傾向	、居が強	住者の いこと	高齢化 に加え	ごが進行	している	ること、
1	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	の取引   効性が	牛も散見されが中心的では 認められない 価格を採用し	っる。ま ヽ収益還	た画り	也条件₋ は適用〕	上の制糸 しなかっ	りから† った。本	ラ場性マ エ件でル	を有す は信頼	る賃 性を	貸用建 有する	物の想 取引事	定自・ 例を	体も困 収集で	難であ	ったた	.め手法目	自体の有
(8)		① □代表標		標準地	2時		3標準·		地域要			<b>⑥</b> 対	<b>才象基</b> 準	≢ ł₄h	1.		i路	抖	3 街路	各
公示	規準とした	標準地番号			修	Œ	補正		因の比		因の	0	)規準値 /四・/	P	標準化補正	交	通	均 要 日	交通	_
価 格	ا ا								較	比	牧		(円/)	111) 🗖	僧正	項 画	境 i地	[2	] 環境 行政	
준 7	t <u>-</u>	公示価格		□ /m²	100	_]	100	_,	100	[	00						政		その作	
(9)		@ #c===##		円/m <sup>*</sup>			©1#:#	J L		_		<b>@</b> +	I & # #	£ 1.1.	1300	その	-	0 0 1	. 4+-11	<b>h</b> o
	<u>ئ</u>	① 指定基準	地番号		②時 修		③標準· 補正	_	地域要 因の比	⑤個. 要	別的 因の		対象基準 )比準値	m枚 (7	標準化補	街 交	路 通	0.0 均		
指定基準地	b D	₹	邯上(県	- 1			—	1	· 較	比			(円/1	m <sup>*</sup> )   i	出補	環	境	0.0	環境	
準地	倹 討	前年指定基	ま進地の	価格	[ 98.	2 1	100		100	Γ 10	00 ]				正	1991	i地	0.0	行政	
			45, 500	 円/㎡	100		[ 100	] [	194.0		00		23,	000		17 その	·政 ·他	0.0	その作	也 +73.
		①-1対象基準			1			[-1	般的要因	五]	人口は	減少	傾向、	高齢化	率は	上昇傾	向にあ	る。取	引件数に	は新型コ
(10)	± `	■継続 前年標準価	新規 終	23, 500	⊞ ∕ m <sup>2</sup>		3			1	17 0)	京/晋	を受り	<b>侧少、</b>	以与ビ	四俗/よ	14220年	洛基해	[にある。	
対象基準地の前	年票集	①-2基準地/	が共通地	点(代表標		: 同一	地 格		域要因]	4	寺に目	立っ	た変化	は認め	られ゛	ず概ね	現状維	持にて	推移して	こいる。
季	集 検 西討	<u>点</u> ) である <sup>t</sup>	場合の検	i討		•	形成	状 況		'	[		>-		- 10	, ,,,,,,,	>= V (1/H	\		
地の	等	代表標準標準地番号	=地	標準地		_	格形成要因		nu 44 <del>ar</del> -	<del></del>	m mater	- mar 1777	ا محد صباب س ( )	3.1.7.						
削 7	۵,	公示価本	各		円/	′m¹	ص ا	L個 <sup>2</sup>	別的要因	최」 1	固別的	要因	に変動	はない	0					

②変動率 年間 -2.1% 半年間

%

別記	様式第	第6			鑑定	三評個	書(全	介和	2 <b>年</b>	地価	調査	)		君	令和 7 1 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		7月 20日  提占 - 4 <b>宅地-1</b>
		基準地番	<del>·号</del>		提出	出先	所属分科	会名	業者名	株式会	会社 中園	不動産	鑑定	所			
	郡	『上 (県)		-4	岐」	阜県	岐阜第	2	氏名	不動產	産鑑定士	中	園」	其一			印
鑑定	?評価客	預					2, 530, 0	00 円	1 m²≝	たりの	価格						7,750 <b>円/m</b>
1 ;	基本的	]事項		<u>'</u>													
(1) {	西格時	点	,	令和 24	年 7月 1	1日(	4)鑑定評価日	3	令	和 2年	7月 15日	(6) 路 線		和 2年 <b>紀価又は</b>			円/m 1.1 倍
(2) §	実地調	]査日	4	3和 2年	6月 25	5日 (	5)価格の種類	頁	正常	価格		価		倍率種別			1.1 14
(3)	艦定評	価の条件	更地。	としての	)鑑定評	価									<u>-</u>		
2	鑑定評	価額の決定	の理由の	D要旨													
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		郡上市	高鷲町魚	占立字寺	田筬281	5番1外				②地 (m		3:	27	9法	令上の規制等
準地	3形4	伏	④敷地	の利用の	の現況	⑤周辺 状況	!の土地の利.	用の ⑥	接面道路	各の状況	少供約 処理が 設状が	色 接	要な	交通施記 状況	ひとの		都計外
		台形 1:1	住宅 W2				宅、農家住宅	七   '	i4m市道		水道下水	北濃 4km				. (その	の他)
(2)	①範	 <u></u>	東	50 m,	西 10	□ 00 m、[	有 50 m	、北	100 m	2標	 準的使用	低層	住宅均	也			
近隣地	3標2	準的画地の刑	形状等	間口	約	18.0 n	n、 奥行	約	18.0 r	n、 規	見模	3	50 <b>n</b>	ใ程度、	形状	台形	
地域	4地	域的特性	特記	特に	'ZV '		街	基準 市道	方位、北	14 m	<b>交通</b> 北海 北海	農駅 東 4km			法令		都計外
			事項				路			ħ	施設				規制		
	⑤地 <sup>は</sup> 将3	域要因の 来予測	高鷲町に 停滞し	内では ている。	既ね中庸 今後も	的な集落 当分の間	客地域である 間は同様に推	が、レ	ジャーの 地価の下	多様化等 落圧力に	等からス: は続くも	キー客のと思料	・別荘 斗する	利用者的	は減少値	頭向にあ	り地域経済は
(3) 最	有効値	使用の判定	低層住物	宅地							(4) 対象		ס 🧷	方位			0.
		価の手法	取引事	例比較	去 比	準価格			7,750 <b>F</b>	∄∕m²	個別的	的要因					
0.	適用		収益還	元法	収	.益価格			/ F	∄∕mឺ							
			原価法		積	算価格			/ F	∄∕m²							
			開発法				よる価格			∄∕mื							
(6) 市	「場の物	持性	同一需約 住者もり の影響が には処分	給圏は計 見込まれ からある	当市高鷲 れる。高 ドー客の こ 思われ	町及び自 鷲町は高 減少・別 る低廉力	自鳥町等の集 高原地帯のス 別荘需要の減 な取引が目に	落地域 キー場 退がみ こつき、	と思われ や別荘需 られ地域 引荘地の	る。主が要により	な需要者に 要発して 等滞して 総じて	は圏内に てきただいる。 高 しくない	こ地縁 が、鷲門 が、鷲門	を有す。 「年の少 「内では」 ここある。	る者で、 子高齢の 引荘物の	一部に ヒ・レシ 牛の取引	∠圏外からの移 ジャーの多様化  が中心で、中
部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	近隣地域は、類似とがなる	或は山間 以する∮ じまない	引の農家 集落地域 いことか	集落地域 や別荘特 ら収益数	或であり、取 勿件の成約事	x引は実行 がよう がある があるした。	需による 試算した た。以上	ものやり 。他方、 から、	地縁・血統 、近隣地域 本件では	縁が絡/ 域周辺/	んだ耶 は賃貸	対引が中に	心である	る。取引 で収益性	事例比較法で    生を考慮するこ    攻等に所在する
(8) 公示価格をした		① □代表標票準地番号	<b>準地</b>	標準	地 ②	)時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	)比 要	間別的 関因の に較	⑥対象基 の規準 (円/	価格	⑦内訳 1	票 街 交 環	通 境	地域要因	街路 交通 環境
をた		公示価格		円/r	nî [	100	[ 100 ]	[	_	100			1	L 画 行。 その	政		行政 その他
(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	<ul><li>4地域</li><li>因の</li><li>較</li></ul>	比 要	副別的 医因の ご較	⑥対象基 の比準 (円/	価格	⑦内訳 杉	_	通 境	地域要因	街路 交通 環境
準 杉 計	₹ †	前年指定基	<b>基準地の</b>	価格 円/۱	n <sup>1</sup>	100	[ 100	[	_ ]	100				E 画 行 その	政 他		行政 その他
(10)		①-1対象基準 ■継続	隼地の検 □ 新規				3	[一般的	要因]	人口減り横ばい。	少、高齢( 新型コ	化が進 ロナに。	タ、 より 都	以引件数 現光客数	は減少には激減、	頃向、信 市場~	E宅着工件数は ►の影響が懸念

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

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。

変動状況 要因の [個別的要及

3

8,050 **円**/㎡

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

標準地

-3.7**% 半年間** 

(10)

| 対象基準地の前 | 年標準価格等か

前年標準価格

代表標準地

公示価格

②変動率 年間

標準地番号

②変動率

年間

-2.5% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 那 上 (目.) 宝地-1 **-** 5

						411-1- (211)	U	י טיי
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)	<b>-</b> 5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳	<b></b>		印

鑑定評価額 9,220,000 円 1 ㎡当たりの価格 15, 700 円/mឺ 基本的事項 円/m<sup>\*</sup> [令和 2年 1月] (1) 価格時占 **会和 2年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 会和 2年 7月 17日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 正常価格 令和 2年 7月 1日 (5) 価格の種類 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 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 郡上市大和町島字杉ケ瀬5198番1 ②地積 ⑨法令上の規制等 587 基 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 淮 「都計外」 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との 抽 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西11m県道 台形 農地の中に一般住宅 山田 住宅 W2 水道 下水 のほか営業所等が散 1.1km 在する県道沿いの住宅地域 (2)①範囲 東 50 m、西 ②標準的使用 低層住宅地 70 m、南 80 m、北  $90 \, \mathbf{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m. 奥行 35.0 m, 規模 600 m²程度、 形状 ほぼ長方形 基準方位北、11 地域 特にない 「都計外」 山田駅 ④地域的特性 特記 街 交通 法令 m県道 北西 1.1km 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 形狀 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住字地 方位 0.0 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 の適用 取引事例比較法 比進価格 15,700 円/m<sup>2</sup> 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m 開発法による価格 円/m² 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の (8)⑥対象基準地 の規準価格 ① 二代表標準地 標準地 ② 時点 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 地域要因 標準化補 ⑦内訳 規準とした 価格 標準地番号 因の比 要因の 交通 修正 補正 交诵 比較 (円/m²) 環境 環境 較 画地 行政 公示価格 ] 100 100 行政 その他 円/m² 100 ] [ 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2 時 点 ③標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地がらの検討 準化補 域要因 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 内訳 較 比較 (円/m²) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 100 100 M/m² ] [ その他 ①-1対象基準地の検討 [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。 継続 \_\_\_新規 (10)3 対象基準地の前、年標準価格等か 前年標準価格 16, 100 円/m<sup>2</sup> 変 動 [地域要因] 価格形 ŏ 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 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 状況 増している。 成 代表標準地 標進地 愛因 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ぁ 公示価格 円/m<sup>2</sup>

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

別言	7様式	第 6		•	鑑定	?評価	i書(	令和	2	年均	也価	調査	£)		<b>∄</b>	令和 郡上(県		月 20日 6 <b>宅</b>	提出 <b>≅地−1</b>
		基準地番	号		提出	先	所属分	}科会名	業者	者名 -	インテ	ィ不動	産鑑	定			-		
	₹	郡上(県)		<b>-</b> 6	岐阜	旦県	岐阜第	2分科会	. 氏	名	不動產	鑑定士	Ŀ	田内	淳				印
鑑知	定評価	額					2, 58	0,000 F	円 1	m³当 <i>t</i> :	<b>-</b> りの(	西格					4	, 420 F	]/m²
1	基本的	的事項		·															
(1)	価格問	寺点	4	令和 2年	7月 1	日 (4)	鑑定評	価日		令和	2年	7月 16	日	(6) [路	令和 2年				9/m²
(2)	実地記	周査日	4	令和 2年	7月 1	日 (5)	価格の	種類		正常価	i格			路線価	系線価又は 倍率種類			1.1 倍	Ť
		平価の条件		:しての針	監定評任	西													
2	T -	評価額の決定			rin mesam		H 7 0 7	亚-加								00	@:+ <i>a</i>	Δ L Ω +Β:	#11 <del>////</del>
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		郡上市和	艮町次	子角次日	H 7 9 7	番1外						②地積 (㎡)	(	83	9法	令上の規定	刑寺
基準地	③形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路0	の状況	⑦ 伊 処理 設 状	1施		」 な交通施 の状況	没との		都計外」	
		1:1.5	住宅 W2			国道の記を及び見れている。	背後に- 豊家住宅 る地域	ー般住 E等が	南西3.	.4m市i	道、北西	水道下水		飛騨金↓ 9km	Ц		(その 土砂)	)他) 災害警戒	区域
(2)	①範	· <b>I</b>	東	50 <b>m、西</b>	i 10	0 m、南	. ,	) m、北		50 <b>m</b>	②煙:	準的使.	EE /F	5層住宅	: <del>   </del>				
近隣		四 準的画地の那		間口糸		20.0 m				.0 m		模	יוז אָן		<sup>≟地</sup> ㎡程度、	形状	長方形		
隣 地 域	_	域的特性	特記	特になり			, ,,,	<b>4=</b> 基	基準方位 1 m市道	北、3	2	<b>下涌</b>		山駅		法令	Γ	都計外」	<b>□</b> (4)
攻		, 345 1 1 T	事項					路路	ŧ m III JE	-		· 西設	上西 :	19km		規制	土砂)	災害警戒[	<b></b>
		域要因の	古くから	の集落は	也域の一	一つ。南	西付近の	の市道整	を備が観	察され	るが、	山間近	過疎化	が鮮明	であり、	現状推和	多なるも	、需給に	は「弱
(3)		来予測    使用の判定	低層住宅		P   Li	各」基調	が続く。	と予想る	される。			(4) 対象			方位				0.0
		価の手法			Hr	準価格			4, 42	20 🖽	∕ m <sup>*</sup>		別的要	_	角地				+2.0
(0)	の適用	 	収益還:			平岡福 益価格			4, 42		∕ m <sup>†</sup>								
			原価法			算価格					∕ m <sup>2</sup>								
			開発法		開	発法によ	る価格				∕ m <sup>*</sup>								
(6) ī	市場の	特性	く、需要者の都可	要者の中ル	心は、ī 充出が創	市内及び 鮮明で、	周辺市 公共用:	町村の居 也の取得	計住者な ₽を除く	どが主と、土	:体とネ	きえられ	<b></b> てる。	反面、	「地域全般 これら圏 需給は「	域ではL	山間過頭	��にて、	若年
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	主である	らことかに	っ、i/Tl	雄地域や	類似地	或の多数	ひ取引.	事例を	・基に賃	11出し7	と比準	℡価格の	落地域の きなかっ 信頼性が 3り決定し	高い。こ	又益物件 ご取得目 この為、	の取得を 的の取引 本件でに	と目的  きが は比準
(8) 公示価格を	規価準格	① ☑代表標標準地番号	準地	標準地 _	-	時 点修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比東	回の		基準 <sup>±</sup> 準価 l/㎡	各一内	準 交 環	路 通 境 地	地域要因	街路 交 環 境 行 政	
		公示価格		円/m²	[_	100	[		100	10	0					政		その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	_	時 点修 正	③標準 補正	Ð	地域要 因の比 校	⑤個別 要因 比較	回の		基準± 準価t l/㎡	各内	準 交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
準 地	討	前年指定基		円/mឺ	[_	100	[		100	[ 10		. 1 05	17 ýllf h	h ## 1.1	行その	-		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 前年標準地点)で表標準地点)代表標準地域会が表標準地域を表標準 で表標準地域会が表標準地域会が表標準地域会が表標準	□新規 格 が共通地 場合の検 <sup>重</sup> 地 □	4,5 点(代表 討 □標準地		等と同- - 円/㎡	・地 ・	変動[地域	吸的要因 或要因] 引的要因	地車	!域に特 !道の-	持段の変	変動 要 用開始	延因はな 会(方須	†部へは及 い。取引 [芝] が留	自体がる	<b>しない。</b>	濃飛横隊	折自動

# 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 字地-1

							411-1- (211)	
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	<u> </u>		
郡上(県)	<b>-</b> 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

#### (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 2年 1月] 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 16日 路線価又は倍率 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)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての鑑定	評価										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨											
(1) 基		「在及び地番』 「住居表示」等		郡上市美並町		<u> </u>	19番夘					②地積 (㎡)	5 (	542 )	⑨法令上の規制等
基準地	③形	狀	4敷地0	の利用の現況	图 ⑤周辺( 状況	 の土地の	 の利用の	) ⑥接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施語 の状況	設との	「都計外」
		1:2	住宅 W 2		一般住宅た既成化	宅を中心住宅地域	 心とし 或	西4.6	m市道		水道 下水	美並苅安 600m	2		. (C97IE)
(2)	①範	5囲	東 2	20 m <b>、西</b>	 50 <b>m、南</b>	i 10	00 m、2	  L	60 m 2	標準的	内使用	低層住宅	:地		
	-	標準的画地の飛	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	20.0 m		行 約		.0 m.	規模			 m²程度、	形状	ほぼ長方形
近隣地域	<b>4</b> #	地域的特性	特記	特にない			街	基準方位 6 m市道		交通	美並	苅安駅		法令	「都計外」
以			事項				路	O IIIII)	<u>.</u>	施設		600m		規制	
				の集落地域 で、地価も						いが、	山間過	疎化が鮮		、現状剂	<b>惟移なるも、需給は「</b>
(3) 🖡	最有效	か使用の判定 かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	低層住宅	5地						(4)	対象基		方位		0.0
		評価の手法	取引事件	例比較法	比準価格			11, 60	00 <b>円/m</b>	ຳ	個別的	要因			
	の適用	•	収益還え	元法	収益価格			/	円/m	ຳ					
			原価法		積算価格			/	円/m	ຳ					
			開発法		開発法によ	る価格	i i	/	円/m	ຳ					
(6) ਜ	市場の		地域全般これら圏	と。 圏域では	地縁的選好過疎化にて	性が強 、若年	く、需 者の都	要者の中 市部への	心は、市内流出が鮮	内及て 明で、	バ周辺市 公共月	町村の居  地の取得	住者など を除くと	が主体と	蕨生」など外延の集落 と考えられる。反面、 取引は極めて少なく、
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定	得を目的取引きが	りとする需要	者はなく、 とから、近	賃貸市 隣地域	場とした類似	ても未成 地域の多	熟であるね 数の取引	為、収 事例を	₹益価格 ₹基に算	は求める 出した比	ことがで 準価格の	きなかっ	の一つ。収益物件の取った。住宅取得目的の いた。 住宅の為、本件
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	③標準補正		〕地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 (円/)	格内	準 交 環	路通境	地域要
	F=	公示価格		円/m³	[]	[		100	[	]				i地 ·政 ·他	行政 その他
(9) 指定基準地	からの☆	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準補正	_	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/)	格 内	準 化 補 環	通境	地域要因環境
地言	討	前年指定基	⋸準地の値	価格 円/㎡	[]	[		100	[]	]				i地 政 i他	行政 その他
(10) 名材を作れるが	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価格 ①-2基である標準 一位である。 ○ 代地のは ○ 公表番号 ・ 公示価格 ②変動率	□新規格 が共通地が 場合の検記 動性地 □	12,000 F 点(代表標準	≛地等と同− - 円/㎡	一地 格形成要因の	変動(地	般的要因]	静態はない。	的に推	<b>並移して</b>	は、農村いる集落			ない。 べき地域要因の変化は

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

『L(旧) \_ 。 字地\_1

		基準地番	<del></del>		提品	出先		所属	分科:	会名	業	者名	イン	ティ	不動産組	濫定		- 4	17. 工作	₹)	- 8	七地一
	₹	郡上(県)		<b>-</b> 8	岐	阜県	þ	支阜第	2分	科会	B	名	不重	力産鑑	定士	田戸	勺	淳				印
鑑定	評価	額			•			2, 97	70, 00	00 <b>F</b>	9 1	1 ㎡当	たりの	の価格	Ž						4, 650	) 円/m <sup>2</sup>
1 :	基本的	的事項				1																
(1) {	西格田	寺点	4	令和 2年	三7月 ]	日	(4) §	濫定評	呼価 日	3		令	和 2年	三 7月	16日	(6)路		う和 2年 <mark>線価又は</mark>				円/m <sup>2</sup>
(2) 3	実地記	調査日		令和 2年	三7月 ]	日	(5)	西格σ	)種類	Ą		正常	価格			路線価	岭	保価文は 倍率種別			1.	1 倍
(3)	濫定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
	鑑定詞	評価額の決定																				
(1)		f在及び地番st 「住居表示」等		郡上市明	月宝畑位	上字下	タ上	ミ切3	3 0 9	9番9	9外					②地 (mi		6	39 \	9法	令上(	の規制等
基準地	③形		_	の利用の	)現況	<b>⑤</b> 唐	i辺の	土地の	か利用	∄の	6接面	<b>面道路</b>	るの状況	<b>∵</b> (	7)供給	,		」` ♪交通施記	· ひとの		「都計	<b></b>
먠	<b>9</b> /12	<i>-</i> -DC	<del>Ф</del> жхэвч	054:1110.	7-50776	状況			/J 1111)	1102	@J&L	ᄪᄺᄧ	107-1/(/		少民間 処理施 設状況			)状況	X C 07			
		で東州	A-ウ			rts #E	1世曲	家住等	マの1	ar.	南東5	5. 5mĦ	f道、南		水道	郡上	11 中丞				の他)	警戒区域
		不整形 1:1.2	住宅 W2			<b>ツァ</b> ー	般住	宅等7	が見り	Ď.	側道	,	,,_,,,,		<sup>水垣</sup> 下水	和上) 19km	八帽				/ 1	
						110	氐兀苁	の住	七地人	蚁												
(2)	①範		東	50 m. Z	<b>西</b> :	50 m,	南	5	i0 m.	、北	1	00 m	21	漂準的	<b>)使用</b>	低層信	主宅	地				
近際	3標	<b>準的画地の</b> 那	<b>杉状等</b>	間口:	約	20.0	m,	奥	行	約	25	5.0 r	n,	規模		50	00 r	㎡程度、	形状	ほぼ!	長方形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	(1)				街		準方位 加市道		5.	交通	郡上	八幡駅 19km	5		法令	十和	都計災害	·外」 警戒区域
-24			事項						路	1 1 1 1 1 1				施設		, 19KIII			規制	-L.17/	ν п г	
		  域要因の    来予測	っの集落 西も「下	地域の 落」基	一つ。 調が約	県追 売くと	重など : 予想	の整 され	備経る。	過は進	むが	、山間	過疎	化が鮮	明であ	っり、	現状推	移なる。	も、需	合は「	「弱含み」	
(3) 振	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地										(4)	対象基	<b>準地</b> σ	)	方位				0.0
		価の手法	取引事	例比較法	<u>.</u>	準価権	各				4, 6	50 F		2	個別的	要因		角地 不整形				0. 0 -1. 0
	適用		収益還:	元法	収	益価材	<del></del> 各						 ¶∕m <sup>*</sup>					1 12/1/				1.
			原価法		積	算価村	各					F	¶∕m <sup>*</sup>	2								
			開発法		開	発法に	こよる	6価格			/	F	¶∕mื	2								
(6) 市	「場の	)特性	市内及び鮮明で、	び周辺市	町村の地の取	居住者	皆なと	:が主 :、土	体と	考え	られる	。反	面、こ	これら	圏域で	がは山間	問過過	陳化にて	、若年	者の都	†部へ	)中心は、 への流出が 市場の中
· 評	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	近隣地域 件の取得 目的の国	或は、中 导を目的 反引きが	規模一 とする 主であ	般住宅	と等から	ぶ見ら よく、 っ、近	賃貸隣地	市場域や	として 類似地	も未り域の	成熟で 多数の	である O取引	為、収 事例を	【益価格 ・基に第	子は2 『出』	求めるこ	とができ 価格の値	きなか	った。	。収益物 住宅取得 。この為、
(8)		① □代表標	l .	標準は		時点		3 標準		T	サにも		ン、 <sub>単</sub> 別的	1		± t+h			ン/こ。 路	地	往	 ī路
公規	見 価 ೬ 格	標準地番号	·+->C			修正		補正		_	因の比		因の		力規準値	西格   「	7) 内	: 佳	通	域要因		通
公示価格をした	- 10			-						車	饺	比	較		(円/		訳 :	補環		因		<b>景境</b>
をた	=	公示価格		□ /m	. [	100	_]	100	)	_	100	[	00					行	政		1. その	f政 )他
(9)		① +b====================================	:W	円/m			. <i>(</i>	∩\+m;#	ر دا <i>ل</i>	Г	. <del></del>			@±	144	<b>≠</b> 1.th		その		114	<b>4</b> +	= D/z
指か	<b>N</b>	① 指定基準	地留写		~	) 時 点 修 正		③標準 補正		_	域要 の比	_	別的		才象基準 )比準値	西格 (	<b>⑦</b> 内訳	: 佳	路 通	地域		ī路 E通
基を	$\hat{\mathbf{c}}$			-						較	ξ	比	較		(円/	m³)	訳 :	化 補 環	境	域要因		環境
指定基準地	ę †	前年指定基	基準地の個	価格	Г		1	100	)		100	Г	]						地政		行 その	政
			_ , , _ , ,	一円/m	ז <sup>ٔ -</sup>	100		. —		[	:	] 1	00					1) その			₹ 0.	716
		①-1対象基準								[一般	的要因	친]	新型=	コロナ	の影響	は、農	是村部	部へは及	んでいっ	ない。		
(10)		■継続 前年標準価 <sup>2</sup>	新規 &		800円/	⁄ m³		3														
外 桿	らの食	①-2基準地力			しい し標準地		同一:	一個 地格	変動	「地域	【要因]		地域に	2特段	の変動	要因に	はない	い。取引	自体がり	まとん	ビない	。大規模
本 作	₤ 検 <b>5</b> 討	点) である場	易合の検					地 格形成要因	動状況	>			林道	「和良	明宝線	」の整	を備っ	が留意さ	れる程	变。		
対象基準地の前	Ť	標準地番号	= + ២	<b>_</b> □1示华시	2		_		i	[/A 0·	はなまっ	<b>=</b> 1	(ED DITE	石田田	)ァ赤到	11++11	`					
削力	•	公示価格	各		t	円/	m <sup>*</sup>	o o		L101万.	]的要因	괴]	间別世	ソ安囚	に変動	ルヤペピィ	۰,					
		②変動率	年間	-3. 1 <b>%</b>	半年間	ij.	9	6														

別記	様式	第6		Í	鑑定	評価	書	(令和	<b>1</b> 2	年	也佃	諺	査)			君	令 郡上(県		F 7月 20Ⅰ 5 <b>一</b> 1	∃ 提出 <b>宅地-1</b>		
		基準地番	·号		提出	先	所属分	分科会名	業	者名	(有)	エ	リアオ	フィス								
	Ā	郡上(県)		5-1	岐阜	具	岐阜	是第 2	氏	名	不動	産鑑	定士	荒口	Ц	徳統				印		
鑑定	≧評価	額					27, 50	00,000	円 1	円 1㎡当たりの価格						97,000 円/m²						
1	基本區	的事項												(4)				1				
(1)	価格田	<b>侍点</b>		令和 2年	7月 1	日 (4)	鑑定評	価日		令和	口 2年	7月	17日	(6)		<sup>令和 2年</sup> <mark>線価又は</mark>		87,000		円/m <sup>*</sup> 倍		
(2)	実地詞	調査日		令和 2年	7月 1	日 (5)	価格の	種類		正常個	<b>西格</b>			線価	μці	倍率種類				10		
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての銀	监定評价	<b>T</b>																
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		郡上市八	幡町新	町926	3番					②地 (㎡		2	84	9	法令上の	規制等				
<b>準</b> 地	3形			の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土地の	の利用の	6接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況	8主	要な	 な交通施調 の状況			(都)商(80,40			
		1:5.5	店舗兼住宅 W2			各種店舗が建町の中心商業		の那つ		'm市道			水道下水	郡上八巾 1.3km		s.J./m		_ (-	その他)			
(2)	①範	5囲	東	50 <b>m、西</b>	10	0 m、南	. 2	0 m、北	<u>.</u>	50 <b>m</b>	②標	準的	的使用	低層品	占舗	:地						
近隣	3標	<b>薬準的画地の</b>	<b>ド状等</b>	間口約	]	7.0 m	、奥	行約	40	0.0 m				28	30	m²程度、	形状	長力	形			
地域	4地	<b>边域的特性</b>	特記	通称「 市街地	南町」。 内商業:	の観光型 地域	即成	街	7m市道	1	3	交通	郡上北東	八幡駅 1.3km	7 n		法令	(者	ß) 商業(80	, 400)		
			事項					路			]	施設					規制					
	⑤址	域要因の 来予測	需給が	- 既ね均衡し 型コロナの	安定的	りに推移	してい	た「北町が漁浦」	丁」「南	j町」 ()	り観光	型既	成市街	地内商	所業:	地域は、	令和2	年3月	月から5月	までの		
(3) 最				主	儿仔奴	/7°1/JJJ 1/95 U	<b>~、 m /h</b>	11444	307.		対象基	準地の	)	ない								
		価の手法				集価格			98, 60	00 円	∕ m <sup>*</sup>		個別的									
	)適用					益価格			75, 50	00 円												
			原価法	原価法  和					/	円	∕ m <sup>*</sup>											
			開発法		発法によ	る価格	)価格		円	<b>∕</b> m <sup>*</sup>												
(6) 市	方場の	)特性	主たる	需要者は均	也縁性る こかかね	を有する わらず高	個人法	人のほか 的希少性	い県内有 生を有し	「数の観 に 無給に	見光地 は均衡:	とし 状態	て元来にて安	有する定的に	高高	い顧客流	動性に	着目で	業地域を含 する商業事 含和2年3	業者も		
事	·検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	信頼性	定等に基へ 収益性に基 が高いと見 上記の如く	以料され	1る 市場	性を反	映したヒ	目的が大 見られず 比準価格	半では *賃貸信 を標準	ある。 昔市場 準に収	郡上 の成 益価	市を代 熟の程 i格を比	表する 度は但 較考量	。既 低い 遣し	成商業地 と言わざ 、さらに	域であ るを得 地価公	り 店舗 ない。 示標 <sup>2</sup>	輔等の集積 よって相 単地との検	漬は見ら 目対的に 泊討を踏		
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号		<b>■標準地</b> 5-1	1	時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個》 要[ 比	因の		対象基準 ○規準価 (円/r	格	力力訳	準 交 環	通 境		或 要 因 環境	<u>6</u> -0.9		
	7.11	公示価格	78, 300	円/m²	[_	97.0 ]	[ 100		100 78. 3	[ 10	00 ]		97,	000			政	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他			
(9) 指定基準地	か う D 食	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個》 要[ 比	因の		対象基準 )比準値 (円/r	格		準 交 環	路 通 境 地	; ; ;	地 街路 或 交通 罗 環境 石 行政	<u>4</u>		
地言	<b>寸</b>	前年指定基		円/mឺ		100	[	] [	100	00 [						行 その	政 他		その他	1		
(10) 全様性の前	<b>丰票集画各等い</b> らの検討	①-1対象基準 前年標準価の ①-2基準地が点ができます。 一代表標準地番号 で表標準の示価権			・地 一地 の 一地	変動[地址況	般的要因] 域要因] 別的要因	±	世域要	影響	を受け	減少、た変動	取り	は上昇傾 引価格は 認められ	依然下	る。 落基記	文引件数は 間にある。	新型コ				

②変動率 年間 -3.0% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

						印工(泉) 5 一 2	七地「
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 <b>-</b> 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/m<sup>\*</sup> 1 基本的事項 円/m<sup>²</sup> (6)「令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路 路線価又は倍率 路線価 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 郡上市大和町剣字中矢田254番11外 (1) ①所在及び地番並びに ②地積 669 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 基淮 都計外 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 抽 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北東17m国道 飲食店舗、小売店舗等が多い国道沿いの 水道 店舗兼住宅 郡上大和 1:1 5 下水 S.3280m 商業地域 ①範囲 東 50 m、西 30 m. 南 200 m、北  $200 \, {\rm m}$ ②標準的使用 低層店舗地 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m. 奥行 約 30.0 m, 規模 600 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 特にない 17m国道 地 都計外 郡上大和駅 街 法令 4地域的特性 特記 交通 東 280m 事項 施設 規制 路 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。 ⑤地域要因の 将来予測 ない (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 25,700 円/m<sup>2</sup> の適用 収益還元法 収益価格 15,300 円/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 四/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 標準地 ① 代表標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 は 規準とした 価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 内訳 化補 較 比較 (円/m²) 環境 環境 īF 画地 行政 公示価格 1 100 100 その他 行政 円/m<sup>2</sup> 100 100 その他 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 ③標準化 4地域要 ① 指定基準地番号 2時 点 ⑤個別的 街路 地域 街路 指定基準地からの検討 補正 因の比 要因の 交通 交通 修正 芮 **下化補** 訳 環境 環境 較 比較 (円/m²) 闵 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>d</sup> 100 100 その他 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新規 継続 (10)(3) 前年標準価格 26,000 円/m<sup>2</sup> 価

# 対象基準地の前年標準価格等か ŏ

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 ⊞/m<sup>2</sup> 公示価格 -2.3% 半年間 ②変動率 年間

変動状況 [地域要因]

||格形成|

要因の

%

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。

# 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:				業	者名	株式会	会社	中園で	下動産銀	監定	所					
	1	郡上(県)		5 <b>-</b> 3	岐阜	早県	Į	岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	中屋		真一					印
鑑月	と評価	額					5,	, 260, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	価格	i						37, 6	600 円	∕ m <sup>†</sup>
1	基本基	的事項		<b>'</b>																		
(1)	価格田	寺点		令和 2年	5 7月 1	日 (4	4) 鑑兌	を評価!	日		令和	和 2年	7月	15日	(6) 路	[令和 2年 1月]						]/m²
(2)	実地記	調査日	ŕ	予和 2年	6月 25	日 (	5) 価格	各の種類	類		正常	価格			線価		線価又は( 倍率種別				1.1 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	西																
		評価額の決定												ı								
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		郡上市自	自鳥町白	鳥字大	栗14	49番	1外						②地 (㎡)		(	10	) 9	)法令.	上の規制	訓等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	lの土 <sup>i</sup>	地の利	⑥接面	⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況			ひ理施 しゅうしん かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい		要な交通施設との 近の状況			(.	都計外			
		1:2.5	店舗兼S4F			店舗の 混在す 地域		住宅等 前の商		南7.6	m県道	Ī		水道 下水	美濃白 100m	月鳥	ij			_ (その他		
(2)	①範	通	東 50 m、西 80 m				n、南 30 m、北				20 m ②標準的			使用	店舗併	用	住宅地					
近隣	3標	準的画地の飛	/	間口:	• •	8.0 n		奥行			.0 n	m、 規模		,	16	0 <b>r</b>	㎡程度、	形状	状 ほぼ長方形			
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記 美濃白鳥			の商店行	街	往	7	. 6 m	·県道		交通	美濃 西 1	白鳥駅 00m			法令		都	計外	
			事項					路	3				施設					規制				
	⑤ 地 将	型域要因の 注来予測	店舗併り 停滞し	用住宅の ている。	ほかー! 取引は	般住宅。 近年把捷	ト混在 屋でき	:する馴: :ず、:	R前の 也価の	商業地 下落基	域で、調は	、客足 当面続	は郊 くも	外の大のと思	型商業 料する	施記	党やイン:	ターネ	ット	~流失	して商	況は
(3) 指	(3) 最有効使用の判定 店舗併用住宅地												(4)	対象基	準地の	1	ない					-
	(5)鑑定評価の手法		取引事例比較法 比準価格							38, 10	00 F	∃∕m <sup>*</sup>		個別的	要因							
	の適用	i	収益還元法 収益価格							23, 10	00 F	∃∕m³										
			原価法			積算価格				/ 円/m <sup>*</sup>												
			開発法			発法に。	よる価	格		/	F	∃∕m <sup>*</sup>										
(6) ī	市場の	)特性	同一需給圏は当市白鳥町及び八幡町等に所参入者は少ない。近年、消費ニーズの多様したがって、近隣地域のような旧来型の所 隣地買増し等を除いて商業地の取引は少す						様化や 新業地	商圏の の客足	広域( 回復)	化等に は容易	よりでは	客足は なく、	分散し 出店動	、 - 向 <i>i</i>	ー部はイン は依然弱い	の商店 ンター ハ状況	経営 <sup>え</sup> ネッ にある	者で、 トへ況 る。こ	圏外か 失して うした	らの いる。 中で、
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	比較法"	域は自用 市場は未 では実際 も参酌し	の成約	事例かり	っ試算	して.	実能	を反映	・レだー	比進価	格を	求めた	_ 本件	でし	の小規模に は低位に は指標性! した。	なもの 試算さ に優る	が中/ れた。 比準(	心であ 他力 西格を	り、商 、取引 ・重視し	業系 事例 て収
(8) 公示価格を	現価格とし	① □代表標標準地番号	準地	標準b	_   _	時 点 修 正		票準化 捕正		地域要 因の比 蛟		別的 因の 較	⑥文 <i>页</i>	け象基準 )規準価 (円/r	格	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	標準作業。	通境		地 域 要 因	街路 交通 環境	
	) }-	公示価格		円/mi	Î_	100	[ _	100]	—	100	[1	00					止 画: 行i その	政		₹	行政の他	
(9) 指定基準地	からの命	① 指定基準	地番号	-	_	時 点 修 正	_	票準化 捕正	-	地域要 図の比 交	⑤個 要 比	因の		t象基準 )比準価 (円/r	i格 [7	7) 7	標 街 準 交 化 環 证 画:	通 境		地 域 要 因	街路 交通 環放	
地言	र् <del>चि</del>	前年指定基		円/mi	[ _	100	[	100	[	100		00					一 行i その	政 他			の他	
(10) 対象 **	年票の	■継続 前年標準価	11111 :						[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み、取引件数は減 横ばい。新型コロナにより観光客数は激 材料。 変						は激減、市場への影響が懸念							
対象基準地の前	り 様	点)である <sup>は</sup> 代表標準標準地番号	場合の検 <sup>೬</sup> 地	が記 計 □標準地		標準地等と同一地 格 動 [1 形 状 成 要 - 因			[地域要因] 駅前の公園に高機りの空地に現在共 りの空地に現在共 [個別的要因] 個別的要因に変動					5機能の多目的トイレが完成し、対象基準地の東隣 E共同住宅が建築中である。						∠IN17#		
		公示価格		-3 6 <b>%</b>	坐在問	円/㎡ I	<b>一</b>		【 <b>個別的妥因</b> 】 個別的是			2.0										

# 

						提出先		所属分科	L 全 名	業:	者名	(右	) .T.	リアオン	フィス		郡上	(県)	5 — 4	- 1	6地−1
	<b>1</b>	郡上(県)		5-4		阜県	'	岐阜第			.名		産鑑			徳統					印
鑑定	2評価							23, 900, 0	000 F	<del>Ч</del> 1	m³当	ナ- りの	り価格						42, 00	00 P	9/m²
		<u>。</u> 的事項						20, 000,				,_ , •	<b>У IMI I</b> I	•					12, 0		,,
(1)	価格	寺点	2	令和 2年	5 7月 ]	1日	(4) 鑑	<b>註定評価</b>	日		令和	1 2年	- 7月	17日	一路	[令和 2年 					円/m²
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	- 7月 ]	1日	(5) 個	格の種	類		正常值	西格			線置価	各線価又に 倍率種			1	.1 倍	<b>±</b>
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				l e											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		在及び地番5 住居表示」等		郡上市ノ	人幡町和	ĭ成字 <sup>□</sup>	中島 2	202番	7外						②地積 (m <sup>*</sup> )	i (	570	)	9法令上	の規	制等
基準地	③形			の利用の	1現況	⑤周:	 ⑤周辺の土地		地の利用の		の⑥接面道路の状況			<b>⑦供給</b>		\` [な交通施	設との	)	(都)	進工	
ᄩ	© //2		( ) AX-C	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	-96706	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		>=-0-> ,,,,,					!	处理施 設状況	_	の状況	ERCO		(60	200)	
			工場兼事務所			田光	W\1 \1	ァナ相	市	西9.5	59.5m国道				郡上八	h巫			(その他)	)	
		1:1.2	工物和 S2F			務所	、店舗	いに工場、事 店舗が混在す 商業地域						水道 下水	石P上/V 600m						
(2)	<b>①</b> 範		東	0 m、 ₹		0 m.	南	200 m	•		00 <b>m</b>	U		使用		<b>層店舗地</b>					
近隣	3標	準的画地の肝	形状等		約	30.0	m,	奥行			.0 m	١,	規模	i		㎡程度、	形料		ぼ長方用		>
地域	④地域的特性		特記	特記特にない				往	ī 9	). 5 m	山国理		交通	郡上西 6	八幡駅 00m		法令	) (	(都) 準工	(60, 2	200)
			事項					路	<b>š</b>				施設				規制	IJ			
	⑤地域要因の 将来予測 長良川左岸を縦走す 的な下落傾向にある					幹線国 新型コ	道沿ロナ	いの商業 がもたり	美地域 うした	として :需要減	概ね5	見状を 影響を	:維持 :受け	しつつ 下落幅	推移しが拡大し	ていくもの った。	)と予測	則する	。価格	水準に	は継続
(3) 量	(3) <b>最有効使用の判定</b> 低層店舗地											(4)	対象基	準地の	ない						
(5) 銷	<b>監定評</b>	価の手法	取引事例比較法			比準価格				42, 60	DO F	]/mੈ		個別的	要因						
"	)適用		収益還	元法	収	収益価格				23, 100 円/m <sup>2</sup>											
						算価格	r i				F.	]/mੈ									
						発法に	去による価格			/	F.	]/mੈ									
(6) 市	方場の	特性	開を図る  が大半で	る事業者 ご十地取	が中心 得を前	。幹線  提とし	遺路 た取	沿い商業 引は少れ	美地域 よい。	への出 地域間	店形態競争を	態は事 が激し	『業用 ノく特	定期借 筆すべ	地権の記念繁華	世縁性を有 受定やオー 生が認めら しにくいお	-ダー! っれない	リース ハ地域	方式に	甚づく	〈場合
≣	· 検証 平価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	権利設定 的の取引 価格を標	上等に基 日は殆ど	づく取 見られ	引は自ず賃貸	己用	店舗等組 場の成熟	圣営目 外の程	的が大 度は低	半でない。。	ある。 よって	幹線	国道沿 的に信	いの商業	美地域では 高いと思料 沓まえて」	はあるだ いされる	が収益 る市場	性を反同	央し け	と比準
(8)	見価	① □代表標標準地番号	た。 		也 ②	時 点 修 正	3	標準化補正	_	地域要 因の比	⑤個 要	別的 因の		才象基準 )規準個		<b>注</b>	i路 逐通	0.0	0 地 街路 0 域 交通		-2. 3 -1. 4
公示価格を	デ 1位 - -		郡	上 5-	1				Ē	較	比	較		(円/r			環境 画地	0. 0 0. 0	_	環境 行政	0.0 +10.3
を <i>†</i>	Ė	公示価格	78, 300	円/mi	.	97. 0 <b>100</b>	_ [	100	[ ]	100 180.6]		00 ]		42,	100	Ť	f政 D他	0.0		の他	+70. 0
(9) +E 4	.,	① 指定基準	地番号		2	時点	3	標準化	_	地域要	5個			対象基準 O比準値		標準	路		地	<b></b>	
指定基準地				-		修正		補正	車	国の比 g	安 比	因の 較	0.	) (円/r	""   内	補	₹通 環境		安 3	交通 環境	
地言	中寸	前年指定基	基準地の(	西格 円/m <sup>i</sup>	[	100	]	100	г	100	[	00				ŕ	画地 テ政			行政 の他	
		①-1対象基準	生地の検			100	L		J				t減少	·傾向、	高齢化率	その 経は上昇例		ある。	取引件	対は業	新型コ
(10)		継続	新規					(3)				コナの	影響	を受け	減少、耳	文引価格に	依然	下落基	調にあ	5.	
対象基準地の前	手票 進 面各	前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地	③ 円/㎡ 価数 要準地等と同一地格数 形状成要 - 因			変							いにある	る長く	未利用	であっ	った空	
前が	)/ <del>I</del>	標準地番号公示価格				円/m <sup>i</sup>					個別的要因に変動はない。										
1		②変動率	年間 -	-2. 8 <b>%</b>	半年間	al .	%	)	1												

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

<b>加配採式第</b> 6		ם וויון	2 T	261四时且/	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/mឺ
1 基本的事項						_	

1	基本的	的事項							·											
(1)	実地調査日     令和 2       鑑定評価の条件     更地として       鑑定評価額の決定の理由の要旨       ①所在及び地番並びに     郡上市			令和 2年 7月	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令和	1 2年	7月	15日	(6)路	_	令和 2年 <b>線価又は</b>			円 1.0 倍	∕ m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	ŕ	予和 2年 6月	25日	(5) 価村	各の種类	頂	j	正常価	格				ш	倍率種別			1.0 1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての鑑定	:評価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		郡上市白鳥	盯大島字	中ノ棚	287	0番1:	外					②地 (m		17,	142	9法	令上の規制	削等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現況	兄 ⑤周 状況	辺の土	地の利	用の(	6接面	i道路(	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況	接		な交通施記 の状況	ひとの	(70	都計外 (その他)	
		3:1	工場			が多い が建つ		C T (1)		ī7.5m市道、北側近			水道 下水	大島 1.3k		1				
(2)	①範	囲	東 200 m、西		100 m,	南	200 m.		北 100		00 m ②標		準的使用		工場			_1		
近咪	3標	準的画地の刑	杉状等	間口 約	110.0	m,	奥行	約	70.0 r		m、規			7, 7	00	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	(4) th	域的特性	特記	特にない			街	7.	5 m	市道		交通	大島	駅			法令		都計外	
		- WE 2 1-3 1-2										用果	1.3k	m						
			事項				路					施設	İ				規制			
		!域要因の  来予測	近隣地域	域内の道路改 いことから、	(良や隣担 近隣地域	要するエ 成周辺の	業団地)工場地	の整備 は当	請事業/ 当面下注	は進展 落基調	して	いる 移す	が、エ るもの	温場地のと予測	の需則す	給圏は広 る。	範に形成	戈された	だ替競合す	る物
(3) 指	(3) 最有効使用の判定 中小工場は			場地							対象基 個別的		の	角地				+3.0		
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	各	7,490 円/m²						四加加	安囚							
	ク心が	1	収益還	元法	各			/	円	∕m <sup>*</sup>										
			原価法		積算価格	各			/	円	∕m²									
			開発法	こよる価格 / 円/㎡																
(6) т	市場の	特性	見込ま;	給圏は郡上市 れる。工場の いので、購入 してきたが、	「業団州	1の分譲	シ 思	F存の'	T場を	∙購入	する	場合が	老さし	5h	ろが T	業団地は	こよろは	は給けそれ	程多	
Ī	・検証		る。した めたが、 を標準	たがって、対 、比準価格は とし、中濃地	象基準地実際の反	モデル から試	√を想定 算して	とする、 て実証化	、一方賃貸市場 ごすることは難し 実証性を備え妥 引も踏まえて、鑑			収益還 思料す	元法に	元法は非適用とる。以上から、 上記のとおり決		とした。本件で 、本件では指標 決定した。		のが大半 2準価格の 2優る比準	であ み求 価格	
(8) 公示価格を	規価集格	① □代表標標準地番号	準地	□標準地 -	②時 点 ③標 修 正 補		票準化 甫正		の比	⑤個別的 要因の 比較		⑥対 の	対象基準 対規準値 (円/	基地 西格 ㎡)	⑦内訳	標準 佐瀬 環境		地 域 要 因 環境		
をす	ا الا	公示価格		円/㎡	100	_] [-	100			[]	0					正 画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正		票準化 捕正	④地址 因( 較	或要 の比	⑤個別 要因 比輔	園の		対象基準 )比準値 (円/	連地 m格 m <sup>®</sup> )	⑦内訳	標準化補工	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
华 植	討	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	100	_] [_	100	[	00 ]	00 [ 100						正 画 行 その	政		行政 その他	
		①-1対象基準						[一般的	的要因	] #	市経	済は	製造業がタイ	· 観	光業	を中心に	概ね堅調郷ませ	周。工場	場地の需給 なとしない	動向
(10)	<b>≠</b> `	■継続 前年標準価格	──新規 烙	₹ 7,650∣	∐ ∕ m²		3				脱石		ルタト	、 <i>1</i> 71111	r d	ロノの形	<b>音</b> ひめた	ノ て刊が	1.C ()/41.	かい
対象基準地の前	年票集価格を	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	点(代表標準		価 変動 格 形成 要		[地域	要因]	引 市道の り、今					する工業 辺環境の			美が進行中 いる。	であ	
前が	<del>ና</del> ያ	標準地番号 公示価格 ②変動率		-2.1 <b>%</b> 半4	· 円/r 手間	- m %	要因の	[個別的	的要因	す									第2工場と  幹が大きく	