

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県） - 1	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	21,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月13日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市萩原町萩原字の場926番1				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)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 225 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北東、6.5 m市道	交通施設	飛騨萩原駅南西 700m	法令規制	都計外							
	⑤地域要因の将来予測	近隣向けの店舗等も混在する閑静な住宅地域であるが、高速インフラのない下呂圏域において、観光地としてはともかく、地縁性のない人口流入は見込めず、地価は下落傾向が続くものと予測する。																			
(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	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	萩原町市街地を中心とする同一需給圏を判定した。主たる需要者は当地域の就労者及び当地域に地縁を有する個人である。下呂圏域は高速インフラから外れており、地価下落が続いている。当地域は周辺に公共施設、商業施設等が立地し、萩原町地内としては利便性が良好な地域で、散発的に小規模開発が行われており、下呂市内の他の地域よりは不動産市場に動きが見られる。需要の中心価格帯は更地で400～600万円前後である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得たが、近傍より状況類似的な住宅事例を収集採用しており、事例の信頼性に優れる。比準に際しては規範性の優れる事例を中心に調整しており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。																				
(8) 規準とした公示価格	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -13.0	交通 -4.4	環境 +8.0	行政 0.0	その他 +15.0
	下呂 - 2	公示価格	[ 99.0 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 103.3 ]	[ 100 ] / 100	21,800														
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	22,300 円/㎡		③変動状況	[一般的要因]	圏域の主要都市への接近性に優る市街地の優良住宅が好まれ、高速インフラから離れた観光地以外については特に衰退が顕著である。													
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-				[地域要因]	地域要因に目立った変化等は見られない。												
	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	-2.2 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県） - 2	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	1,540,000 円	1㎡当たりの価格	5,230 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市馬瀬中切字相津垣内1761番4外				②地積 (㎡)	295	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 450 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	標準方位北、6 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅北西 9.1 km	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	下呂市内の山間集落であり、当分の間は現状程度を維持しながら推移していくものと予測される。												
(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	形状方位	-2.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,230 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、馬瀬地区内を中心とする下呂市内の住宅地域である。市場参加者は、地縁の選好性を有する個人を中心とする。山間に囲まれた地域であり、宅地利用は極めて限定的で、取引が存する場合には、隣地購入や親族間取引などの事情を有する場合が多い。土地取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。									
	前年標準価格 5,340 円/㎡				[地域要因] 下呂市内の山間集落であり、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号 円/㎡				②変動率		年間	-2.1 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県） - 3	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	1,340,000 円	1㎡当たりの価格	7,040 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市宮地字岩本77番12外				②地積 (㎡)	190	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			
	台形 1.5:1	住宅 S2	山間の一般住宅のほか、工場も混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	下呂 9.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	下呂駅南東 9.1 km	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	下呂市郊外の山間集落に存する住宅地域で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。									
(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	7,040 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、下呂市郊外の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。下呂市郊外の山間集落地域であることから、過疎化が加速し、土地需要は低迷しており、土地取引件数は少ない。市場の中心価格帯は、更地においては200万円程度、新築の戸建物件は2,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。						
	前年標準価格 7,290 円/㎡				[地域要因] 下呂市郊外の山間集落地であり、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -3.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和5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, 鑑定評価額. Values include 下呂（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 5,650,000円, etc.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,650,000円, 1㎡当たりの価格, 17,500円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)倍率, (8)倍率種別, (9)円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1)基準地, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (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, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県） -5	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	4,890 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市金山町祖師野字庭回津447番1外				②地積 (㎡)	347	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 200 m、西 200 m、南 200 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、11.5 m 県道	交通施設	飛騨金山駅北西 9.5 km	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	下呂市郊外の山間集落地として、衰退的に推移していく地域と予測する。												
(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	4,890 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、金山町を中心とする下呂市南西部の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。下呂市郊外の山間集落地域であることから、過疎化が加速し、土地需要は低迷している。土地取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。										
	前年標準価格 5,060 円/㎡			[地域要因] 下呂市郊外の山間集落地であり、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-3.4 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Row 1: 下呂（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第二, 氏名, 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,670,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,400 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, [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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. 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) 規格外標準地, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県） 5-2	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	3,820,000 円		1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月10日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市金山町金山字桧杓柄2078番11外 「金山町金山2078-11」				②地積 (㎡)	212	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)			
	不整形 1:3.5	店舗兼住宅 S2	小売店舗、店舗兼用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域	北東7.4m市道	水道 下水	飛騨金山 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 40m、南 30m、北 30m			②標準的使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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	7.4m市道	交通施設	飛騨金山駅西 600m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	金山町中心周辺に所在する旧来からの商店街を形成する既成商業地域である。人口減少や高齢化の進展による後継者不足から衰退傾向は免れず、今後も、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 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、金山町を中心とする下呂市内の商業地域及びその周辺に所在する住宅地域であると判断した。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人事業主を中心とする。人口減少や高齢化の進展、ロードサイド型店舗への顧客の流出等により旧来からの商店街は衰退しており、不動産取引等の市場流通性は極めて乏しい。近年、商店街から得られた取引事例は殆どない状況であり、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、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	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	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 金山町内の旧来からの商店街を形成する既成商業地域であり、特段の変動は認められない。						
	②変動率 年間 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address: 下呂（県）5-3 岐阜県 岐阜第二 氏名 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (1m²当りの価格), 51,800 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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 41,000 円/㎡, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for Adjusting Trial Prices, Verification, and Determination of Appraisal Amount), (8) 規準とした価格 (Standardized Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc. of Target Standard Land)



鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address: 下呂（県）5-4 岐阜県 岐阜第二 氏名 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 39,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on area, price, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎

鑑定評価額	78,800,000 円	1㎡当たりの価格	7,480 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月13日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 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	下呂市萩原町羽根字中瀬495番35外				②地積 (㎡)	10,530	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 0 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m			②標準的使用	低層工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	上呂駅南 1.5 km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層工場地				(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	7,480 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	中濃圏域～飛騨圏域にかけての山間の工業地からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は地元の法人を中心に、県外の法人等も含む。資源高が一般化したものの、当地域は高速道路網から外れ、国道41号の利用が主であり、輸送効率が他の工場地域より相対的に劣る。県内における工場地の地価としては低位の位置にあるが、需要はさらに低調で、地価の下落が続いている。地積等の個性が大きく、需要の中心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	工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送り、比準価格のみを得た。比準に際しては、事例の稀少性により飛騨地域のみならず中濃圏域からも工場地事例を収集。規模・最寄りICの相違等も考慮の上、代替性の高い事例を中心に調整査定しており、説得力のある価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、全域的な工場地地価の動向等も勘案して鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 半導体不足の影響は緩和されており、輸送機械等の工場生産は回復している。県内の有効求人倍率は、概ね横這いで推移している。							
	前年標準価格 7,560 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	-1.1 %	半年間	%						