

鑑定評価書 (令和 5 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (飛騨 (県) - 1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (株式会社 I R 総合鑑定), 氏名 (小池 育生)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 10 日), (6) 路線価 [令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 5 年 6 月 29 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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (飛騨市古川町栄 2 丁目 5 番 1 1), ②地積 (264 ㎡), ⑨法令上の規制等 ((都) 1 住居 (60, 200)), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (住宅 W 2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、店舗等が混在する地域), ⑥接面道路の状況 (南西 6.5m 市道), 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 (飛騨古川 960m)

Table with 9 columns: (2) ①範囲 (東 60m, 西 40m, 南 150m, 北 30m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 10.0m, 奥行 約 25.0m, 規模 250㎡程度, 形状 長方形), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (古川町中心部に近い既成住宅地域であり、当面は現状のまま推移していくと予測する。人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 24,400 円/㎡; 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡; 原価法, 積算価格 / 円/㎡; 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は、広域的には飛騨市古川町地区及び隣接する高山市国府町地区の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、古川町地区の住宅地域であると判定した。需要者の中心は、地縁性を有する個人であると思料する。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要の減少が顕著である。土地の取引件数が少なく取引の中心となる価格帯の把握は困難である。)

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 (自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件も散見されるが、当該地域では、人口減少、高齢化により、賃貸需要が低迷しており、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。)

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 (飛騨 - 2), ②時点修正 (98.9/100), ③標準化補正 (100/100), ④地域要因の比較 (100/125.3), ⑤個別的要因の比較 (101.0/100), ⑥対象基準地の規準価格 (24,100 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)

Table with 10 columns: (9) 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)

Table with 4 columns: (10) ①-1 対象基準地の検討 (継続), ②変動率 (年間 -2.4%, 半年間 %), ③価格形成要因の [一般的要因] (人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要も縮小傾向にある。), [地域要因] (地域要因に変動はない。), [個別的要因] (個別的要因に変動はない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
飛騨（県） - 2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	4,210,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 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11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外				②地積 (㎡)	354	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 50m、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 18.0m、奥行 約 18.0m、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 8.5m市道	交通施設	杉崎駅北西 350m	法令規制	(都) 1住居 (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	11,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,580 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	同一需給圏は当町郊外のJR杉崎駅を最寄り駅とする住宅地域一帯と判断される。飛騨市は地縁的選好性が強い。需要者の中心は、当市在住の個人が中心である。当地域は、市中心部から3キロ近く郊外に位置するため、中心接近性にやや劣るものの、生活利便施設等は比較的距離にあるため、需給は弱含みながらも比較的安定している。取引の中心価格帯は、更地で総額400万円前後と見られる。										
(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、実際に発生した多数の取引事例に基づき、規範性の程度等を判断の上求められており、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当市では既得地主の土地活用によるアパート建築が多く、賃料は建物建築費を中心に決定される傾向があるため、収益価格は比準価格より低位に試算された。土地取引は自用目的が大半であることから、ここでは比準価格を標準に収益価格は参考に留めることとして、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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 12,100 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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/㎡		【一般的要因】	飛騨市全体の人口は直近5年間で約9%減少、高齢化率は下呂市と並び、県内21市の中で最も高く、4.1%を超えている。					
	②変動率		年間	-1.7%	半年間	%	【地域要因】	当地域が属する杉崎地区の直近5年間の人口減少率は約3.6%で、古川町全体の半分以下に留まっている。			
						【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	清水不動産鑑定合同会社
飛騨（県） - 3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	3,810,000 円	1㎡当たりの価格	18,300 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11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	飛騨市神岡町江馬町7番16				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)					
	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 45 m、南 190 m、北 110 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 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡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6m市道	交通	杉崎駅北東 20km	法令	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	神岡町全体の衰退傾向が顕著である中、区画整理され、日当たりも良好な当地域については、住宅地として一定の需要が認められる。今後は弱含みながらも、この傾向は暫く続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	18,300 円/㎡			標準化補正	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+1.3			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+12.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は神岡町中心部に近い住宅地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは当町殿地区である。需要者は当町に地縁血縁関係を有する個人が中心。直近5年間の人口減少率が10%を超え、高齢化率が45%を超える当町の不動産市場は縮小の一途を辿っているが、近隣地域は区画整理された住宅地域で、良好な居住環境が形成されており、需給は弱含みながら比較的安定している。市場の中心価格帯は、土地で総額400万円前後と見られる。													
(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の中で発生した多数の取引事例に基づき、規範性の程度を判断の上、求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は戸建住宅を主体とする住宅団地で、価格形成要因として居住環境の快適性、利便性等が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格は求めなかった。以上により、ここでは比準価格を標準に、規準とすべき標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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/㎡)	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	公示価格	飛騨 - 3	[97.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [115.7]	[100] / 100	18,200	交通	0.0	交通	+1.3			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	標準化補正	環境	0.0	環境	+12.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		画地	+1.0	行政	0.0			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	18,700 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因]	飛騨市全体の人口は直近5年間で約9%減少、高齢化率は下呂市と並び、県内21市の中で最も高く、4.1%を超えている。						
	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	標準地番号	-	[地域要因]			特に大きな変化は見られない。						
	公示価格	円/㎡						[] / 100	[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	%										

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Values include 飛騨（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 805,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,260 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) 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 Valuation Amounts), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified 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 of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
飛驒（県）5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	60,200 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]	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		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	飛驒市古川町金森町12番20外「古川町金森町12-1」				②地積(㎡)	307	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(80,300) 準防 (その他) (100,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 40m、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 16.0m、奥行 約 19.0m、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	15m県道	交通施設	飛驒古川駅南西方80m	法令規制	(都) 商業(90,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	駅前商業地であり、収益性は一定程度見込めるが、繁華性は衰退傾向にあり、地価は今後も減少が続けると予測する。												
(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	角地形状	+7.0 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	19,900 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	同一需給圏は古川町全域及びその周辺市町の商業地である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人で、事業者等も含むが、他地域からの流入は少ない。古川町中心部は歴史的風情を有する既成市街地で、当地域は駅前に位置し、観光客の往来が見られる。古川町の令和4年の観光客入込数は新型コロナ発生前の約6割まで回復したが、当地域の地価は投資採算価値に見合う水準になく、下落が続いている。取引が少なく、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	本件では比準価格及び収益価格を得た。商業地の評価において収益性を無視することはできないが、賃貸市場は未成熟で、当地域では主に自己利用目的で取引が行われており、市場性を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては代替性の認められる古川町地内の事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して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 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の	[一般的要因] 飛驒市は人口減少、高齢化の進行が顕著である。飛驒地方初の4年制大学の開校は2026年4月を目標に延伸された。										
	前年標準価格 62,700 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	-4.0%	半年間	%									