

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	8,370,000 円	1㎡当たりの価格	31,700 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	26,000 円 / ㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	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 「古川町栄 2 - 5 - 1 3」				地積 (㎡)	264	法令上の規制等	(都) 1 住居 (60,200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する地域	南西 6.5m 市道	水道 下水	飛騨古川 960m						
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.5 m 市道	交通施設	飛騨古川駅 北西 960m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されないものの、景気低迷、人口減少、少子高齢化、空家住宅の増加等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと史料される。										
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,700 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	17,700 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	対象基準地の存する地域の同一需給圏の範囲は、旧古川町市街地及びその周囲の住宅地域である。需要者は大半が地元在住者であり、他地域からの流入はほとんど無い。地域的選好性が大きい上に、人口減少、少子高齢化の進行により需要は弱く、今後ともこの傾向は続くものと史料されるが、取引件数が少なく判断が難しい。賃貸市場も飽和状態にあり、需要は弱含みである。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等も見受けられるが、土地取引は自用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。よって、市場性の観点より信頼性の高い比準価格を標準に、やや低位に求められた収益価格を参考とし、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.4
	標準地番号 飛騨 - 2							交通	0.0		交通	+1.3
	公示価格 38,100 円 / ㎡	[97.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 118.9]	[101.0 / 100]	31,600	環境	0.0	環境	+19.0	行政	0.0
							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			交通		環境		交通
							環境		行政		環境	
							画地		その他		行政	
							行政				その他	
							その他					
(10) 前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 33,200 円 / ㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要はいまだ回復せず、全体的に弱含みで推移している。						
	-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 円 / ㎡			[地域要因]	地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含み状態で推移するものと史料される。						
	変動率	年間 -4.5 %	半年間 %		[個別的要因]	特にない。						

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	5,310,000 円	1㎡当たりの価格	15,000 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	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 1 3 0 9 番 3 外				地積 (㎡)	354	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60,200) (その他)
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南西 8.5m 市道	水道 下水	杉崎 350m		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 8.5 m 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	15,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	6,450 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	対象基準地の存する地域の同一需給圏の範囲は、旧古川町市街地北西部の集落地域及びその周囲の住宅地域である。需要者は大半が地元在住者であり、他地域からの流入はほとんど無い。地域的選好性が大きい上に、人口減少、少子高齢化の進行により需要は弱く、今後ともこの傾向は続くものと思料されるが、取引件数が少なく判断が難しい。賃貸市場も飽和状態にあり、需要は弱含みである。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパート等も散見されるが、収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、集落地区のため低位に求められた収益価格を参考とし、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / ㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 15,700 円 / ㎡		[一般的要因] 全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははるかに回復せず、全体的に弱含みで推移している。			
	-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] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。			
	変動率 年間 -4.5 % 半年間 %				[個別的要因] 特にない。			

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 3	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	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 1 6				地積 (㎡)	208	法令上の規制等	(都) (70,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道 下水	杉崎 20km			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 45 m、南 190 m、北 110 m			標準的使用	低層住宅地			
	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							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 20km	法令規制	(都) (70,200)
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷、少子高齢化、鉱山の閉鎖等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと史料される。							
(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	22,600 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市神岡町市街地一帯の住宅地域と判断される。近隣地域は鉱山住宅跡地を造成した住宅団地のため、需要者も神岡鉱業株及びその関連企業の従業員が多く、地縁の選好性が強いものと判断される。近隣地域は、間口も広く、区画整然とした街並みが形成されていて、人口減少が続く当町の中でも、需給は比較的安定しているものの、取引件数が少なく判断が難しい。しかしながら、全体的な地価水準の低下は否めないものと判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地内の比較的成熟した住宅団地で、収益性よりも快適性が求められる地域である。賃貸市場は未成熟の地域であり、賃貸想定による収益価格は求めなかった。よって、市場性を重視し、比準価格を適正と判断し、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	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
	飛騨 - 3		[97.9 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 126.8]	[100 / 100]	22,600	街路 +2.0 交通 +1.1 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	-	[]	[100]	[100]	[]	[]	[]	その他	
(10) 対象基準地の前年の検討	-1対象基準地の検討		-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		[一般的要因]	全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははまだ回復せず、全体的に弱含みで推移している。			
	前年標準価格	23,300 円 / ㎡	[]		[]	[]	[]	[]	[]
	代表標準地	標準地	変動状況	変動状況	[地域要因]	地域要因については大きな変化は見られず、少子高齢化等により、今後とも弱含み状態で推移するものと史料される。			
	標準地番号	-	変動状況	変動状況	[個別的要因]	特にない。			
	公示価格	円 / ㎡	変動率	年間 -3.0 %	半年間 %				

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 4	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	742,000 円	1㎡当たりの価格	4,100 円 / ㎡
-------	-----------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	飛騨市宮川町西忍字前田 5 3 7 番				地積 (㎡)	181	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)			
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅が見られる住宅地域	南東 4.1m 市道	水道 下水	坂上 850m					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 270 m、南 90 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.1 m 市道	交通施設	坂上駅 北東 850m	法令規制	「都計外」		
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、公共事業の減少、景気低迷、少子高齢化、限界集落化等、弱含みに推移するものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	4,100 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は飛騨市宮川町、河合町及び神岡町西部、古川町北西部の農家集落地域と判断される。特に価格牽連性が高いのは宮川町及び河合町の集落地域である。需要者の大半は地元在住者で、他地域からの流入は殆ど無い。中学校の閉鎖、行政サービスの下等によって、急速に過疎化が進行し、特に当町の高齢化率は 40% を超えている。取引も殆どないため、適正な地価の把握は非常に困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの山村農家集落地域のため、賃貸市場は成立しておらず、収益価格を求めることはできなかった。よって、類似地域における自用目的の取引を中心に比準価格を求め、全体的な観点より価格水準を判定し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	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			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
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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			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
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 4,220 円 / ㎡		価格変動要因の	[一般的要因] 全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。					
	-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] 地域要因については大きな変化は見られず、少子高齢化等により、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。					
	変動率	年間 -2.8%	半年間 %	[個別的要因] 特にない。							

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) 5 - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	24,400,000 円	1㎡当たりの価格	79,500 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	62,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	飛騨市古川町金森町 1 2 番 2 0 外 「古川町金森町 1 2 - 1」				地積 (㎡)	307 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)商業 (80,300) 準防 (その他) (90,300)
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 W 2 F 1 B	店舗等の連担する駅前商業地域	南東15m県道、北東側道	水道 下水	飛騨古川 80m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			標準的使用	中低層店舗併用住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.5 m 県道	交通施設	飛騨古川駅 南西 80m	法令 規制	(都)商業 (90,300) 準防
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷、人口減少、空屋店舗の増加等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地					(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	79,600 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	42,400 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市古川町市街地内の商業性のある幹線道路沿い及びその背後地である。需要者は、大半が地縁性のある個人事業者と判断される。近隣地域は J R 古川駅前通りの狭い範囲であるが、社会的要因や景気動向等を背景に、地価はこれまで継続的に下落してきたものの、依然、高値感があり、今後とも下落傾向は続くものと思料される。しかしながら、近隣地域における事例が無いために適正な地価の把握が困難な状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗のほか、ホテル等も見られるが、土地所有者が自ら経営しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。周辺類似地域においては自用目的の取引が多いことから本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円 / ㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。			
	前年標準価格 83,700 円 / ㎡			[地域要因]	地域要因については大きな変化は見られず景気低迷に伴い、商業地においては今後とも弱含み、下落傾向が続くものと思料される。			
	-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]	特にない。			
	標準地番号	公示価格	円 / ㎡					
	変動率	年間	-5.0 %	半年間	%			

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) 5 - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	6,920,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	飛騨市神岡町船津字砂山町 1 1 7 0 番 6 外				地積 (㎡)	189	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,300) (その他)
	1:2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並び商業地域	南8m市道	水道 下水	杉崎 19km		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 20 m			標準的使用	低層店舗併用住宅地		
	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						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m市道	交通施設	杉崎駅 北東 19km	法令規制
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,700 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市神岡町市街地内幹線道路沿い及びその背後地と判断される。需要者は当町に地縁の関係のある個人事業者が大半で、他の地域からの流入はほとんど無い。近隣地域の属する「西里商店街」は、鉱山閉山以降、経営者の高齢化と後継者不足から空屋や廃業が目立ち、地価も大きく下落しており、町全体の地盤沈下は免れないものと判断されるが、取引件数が少ないため判断が難しい。今後とも暫くはこの傾向が続くものと思料される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの日常商品を主体とする商店街であるが、店舗等を対象とする賃貸市場は極めて未成熟であり、収益価格を求めることはできなかった。よって、比準価格を標準に、収益性についても検討し、更には前年度価格の相対的意義をも考量のうえ、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100	[100]	[] / 100			標準化補正
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	[100]	[] / 100			標準化補正
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 37,900 円 / ㎡		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。		
	-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] 東大の宇宙線研究所では、今後多くのプロジェクトが計画されているものの、全町的には地盤低下の傾向にある。	[個別的要因] 特にない	
変動率		年間	-3.4 %	半年間	%			