

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
下呂（県） - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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 9 2 6 番 1				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他)		
	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					
(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 ほぼ整形									
	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 南西 700m	法令規制	「都計外」		
(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	26,200 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	対象不動産の同一需給圏は、旧萩原町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強い為、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、旧萩原町中心部に近く利便性が高いものの、需要はやや弱含										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主とする旧来からの住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 対象基準地の標準価格 (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 -5.0 交通 -4.4 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 下呂 - 2	公示価格 25,900 円/㎡	[ 99.2 / 100 ]	100 [ 101.0 ]	100 [ 97.2 ]	[ 100 / 100 ]	26,200				
(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		前年標準価格 26,900 円/㎡		③ 変動状況 変動要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。					
	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 <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] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。					
	② 変動率		年間 -2.6 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
下呂（県） - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	1,740,000 円		1㎡当たりの価格	5,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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 1 7 6 1 番 4 外				②地積 (㎡)	295	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
(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 ほぼ整形									
	④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	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		
(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 形状 -2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,900 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	対象不動産の同一需給圏は、旧馬瀬村全域の住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強い為、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、馬瀬川沿いに散在する山間集落の集合体であり、当該地域における最										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認め										
(8) 公示価格を標準とした	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) 対前年標準価格等の変動状況	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 6,000 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。 [地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	② 変動率	年間 -1.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
下呂（県） - 3	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	2,380,000 円	1㎡当たりの価格	8,430 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	下呂市萩原町宮田字上見 1 2 4 2 番 1				②地積 (㎡)	282	⑨法令上の規制等	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域
	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			
	台形 1.2:1	住宅 W 2	農地が多い中に一般住宅が点在する地域	北4m市道、背面道	水道 下水	飛騨宮田 350m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	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	飛騨宮田駅 南 350m	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	宮田地区には地域要因の大きな変動はなく、現状程度にて推移していくものと予想される。							
(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 二方路	0.0 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,430 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	対象不動産の同一需給圏は、旧萩原町郊外の住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強いいため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、駅や小学校には近いものの、当該地域における最近の土地取引は少な								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認め								
(8) 公示価格を標準とした	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	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	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	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) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。					
	前年標準価格 8,680 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。					
	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 □代表標準地 □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 -2.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 29 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, (株) ひだ高山総合事務所. Row 2: 下呂（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,900 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, [平成 29 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 対象不動産の同一需給圏は、旧小坂町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強い...

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, 当該地域は、戸建住宅を主とする旧来からの住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳

Table with 10 columns: (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, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率

鑑定評価書（平成 29 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 details for 下呂（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,200 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等. Includes details for 下呂市金山町祖師野字庭回津 4 4 7 番 1 外.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of market characteristics and land use.

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. Reasoning for price adjustments.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of standard and actual prices.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Review of designated standard land.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Review of previous year's standard prices and price changes.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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
下呂（県） -6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	1,690,000 円	1㎡当たりの価格	8,880 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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	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)		
(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 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	基準方位北 4 m 西4m市道	交通施設	下呂駅 南東 9km	法令規制	「都計外」	
(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	8,880 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中心部の辺縁に位置する住宅地域であり、需要者は地縁性の有する個人である。下呂市中心部においても地価の下落が進んでいる中、駅から距離があり、周囲には利便施設も少ない当地域において、住宅を嗜好する動機は弱く、取引は静態的である。また、価格は下落傾向が続いている。なお市場の中心価格帯は土地のみで総額 200 万円弱となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	原価法、収益還元法の適用を見送ったため、本件では比準価格のみを得た。当地域に賃貸物件はほぼなく、賃貸建物を想定することは現実的でない。また、当地域において実際の取引は自己利用目的で行われており、比準価格は実際に生起する取引を基に算出されたものであるため、説得力が高い。比準に際しては、規範性の優れた事例を収集できている、実証性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て鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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	街路	地域要因	街路
	公示価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			標準化補正	交通環境画地行政その他	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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			標準化補正	交通環境画地行政その他	交通環境行政その他
(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		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。						
	前年標準価格 9,200 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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		-								
公示価格		円/㎡								
②変動率		年間	-3.5 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	9,270,000 円		1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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下屋舗 1 0 1 2 番 3				②地積 (㎡)	261	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 50 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅敷地					
	③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 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7.5m 県道	交通施設	飛騨萩原駅 西 300m	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 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	対象不動産の同一需給圏は、下呂市内の商住混在地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等を手掛ける地場の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、周辺住民へのサービス提供を主体										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、小規模店舗としての利用が中心の近隣商業地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は少なく、妥当な賃貸										
(8) 公示価格を標準とした	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	[ ] / 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	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 36,600 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 景気は回復基調にあるが、下呂市商業地においては地価は依然として下落傾向にある。 [地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 □ 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 %								

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） 5-2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印
鑑定評価額	4,990,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	下呂市金山町金山字下町2075番1外				②地積 (㎡)	221 ( )	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 100 m、西 10 m、南 10 m、北 30 m			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 10.0 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	7.5 m 県道	交通施設	飛騨金山駅 西 650m	法令規制	都計外		
(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	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	町域中心付近の既存商業地の他、併用住宅特性により周辺住宅地を含めた同一需給圏を判定するも、事例の稀少性により、旧下呂町町域中心付近からも取引事例を補充した。需要者の中心は、旧金山町に地縁の選好性をもつ個人事業主であり、市場流通性は乏しい。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移転等により旧来からの商店街は衰退しており、近年の取引事例はいずれも不良債権関連。中心価格帯及び地価水準自体掴みがたい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町域中心付近の店舗併用住宅を中心とした既存の商業地域であるが、賃貸物件が殆ど無いことから収益還元法は非適用とした。土地取引は自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず底地取引も含めた他、旧下呂町町域中心まで広げて事例を補充した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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 23,500 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 金山地区の人口減少率は下呂市全体の減少率を上回っており、高齢化率も高い。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 旧市立金山病院跡地に給食センターが建設中である。					
	②変動率 年間 -3.8% 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								



鑑定評価書（平成 29 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. Includes details for 下呂（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,300 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) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 50,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

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
下呂（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	60,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市幸田字下小瀬1396番1外				②地積 (㎡)	274	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防 (その他)			
	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	下呂 70m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③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										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7m県道	交通施設	下呂駅南 70m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	31,800 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	同一需給圏は幸田及び湯之島地区等、旧下呂町内で観光を主体とする商業地域を中心に、下呂市内の商業地域、住商混在地域も含む。主たる需要者は観光関連の法人又は個人事業者を中心とし、圏域の内外を問わない。観光客数は回復傾向にあるが業績は旅館により様々で、観光業全体の底上げまでには至っておらず土地需要も低調である。なお取引が少なく、取引される画地の個性や取引事情が多様であり、需要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	本件では比準価格、収益価格を得た。商業地評価においては収益性の検討は重要であるが、当地域周辺に賃貸用建物が散見されるも、自営の店舗や事務所等が中心で賃貸市場は未成熟であり、市場の実勢を反映した比準価格に優位性がある。比準に際しては事例収集に困難があったが、複数の事例を採用し、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を関連づけ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.9 交通 -3.1 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	下呂 5-1	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 127.4 ]	[ 105.0 ] / 100	60,400					
(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		前年標準価格 62,200 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。						
	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 <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] 平成24年7月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成26年5月に下呂温泉病院が森地区に移転。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -2.6%	半年間 %									

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2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印
鑑定評価額	87,400,000 円		1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 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	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	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)				
(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	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 95.0 m、規模 11,000 ㎡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	中小工場地				(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	8,300 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	下呂市及び周辺市町村の中小規模工場地からなる同一需給圏を判定した。画地規模を勘案すると、主な需要者は工場・倉庫等の利用を目的とする全国規模の法人である。工場立地件数が示すとおり、県内の工業地需要は回復傾向にあるが、所在地は山間にて高速道路網のアクセスに欠けるため需要は弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。地価水準が類似し同規模の取引事例は収集困難であり、総額的な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	自用の工場用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格に説得力が認められる。他方、物流倉庫等の投資市場からは外れており、同種の賃貸事例の把握自体が困難であることから収益価格は非適用とした。従って、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、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	[ ] / 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	[ ] / 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								
	前年標準価格	8,450 円/㎡		[一般的要因] 平成28年における岐阜県の製造業の立地件数・立地面積はともに対前年比微増で、立地件数についてはほぼ全国平均の倍であった。							
	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	-		[地域要因] 高規格道路網から外れた内陸型の既成工業地であり、変動要因に乏しい。						
②変動率	年間	-1.8%	半年間	%							
公示価格		円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							