

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 飛騨（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) regarding price standards and (10) regarding price fluctuations.

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分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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	杉崎 350m	(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	13,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,200 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	同一需給圏は当市及び神岡町郊外の集落地域一帯と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁等を有する在住者が中心で、他市町からの流入は少ない。杉崎地区では、古川西小の東側で土地開発公社が分譲している「鮎ノ瀬団地」を除き土地取引は少なく、市場は冷え込んでいる。但し、人口についてはほぼ横ばいで、極めて静態的に推移しており、昨年と比較して空家もそれ程増えていない。地域の地価水準としては概ね坪5万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧古川町の中でも無人の杉崎駅を最寄駅とする郊外の集落地域に存するが、収益物件は共同住宅程度で、市場も未成熟であることから、賃貸物件を建築想定する収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、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/㎡)	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 13,800 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] ここ数年、当市の土地取引については、成約単価の下落が続いており、地価の平準化が進行している。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 -			[地域要因] Aコープ杉崎店が昨年2月に閉鎖となったが、地域要因について特段大きな変化は認められない。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 特にない。					
②変動率		年間	-3.6%	半年間	%						

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	
飛騨（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	4,260,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					

## 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				
	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) (70,200) (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	基準方位 北6m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 20km	法令規制	(都) (70,200)			
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,500 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、旧神岡町の中心部に近い住宅地域である。飛騨市は地縁的選好性が強い。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、旧神岡町中心部に近く利便性が高いものの、需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は2,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、公示地からの検討を考慮し、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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	[ 97.8 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 124.3 ]	[ 100 ] / 100	20,500		交通	0.0	交通	+1.1	
(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	環境	0.0	環境	+20.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			画地	+1.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、飛騨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。								
	標準地番号	前年標準価格	21,200 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	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
②変動率	年間	-3.3 %	半年間	%								

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	664,000 円	1㎡当たりの価格	3,670 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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 飛騨市宮川町西忍字前田537番					②地積 (㎡)	181	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 80m、西 80m、南 80m、北 70m					②標準的使用		農家住宅地	
	③標準的画地の形状等 間口 約 17.0m、奥行 約 12.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形					④地域的特性		特記 特になし	
	⑤地域要因の将来予測					旧役場の求心力の低下に伴い、役場近くの当地域においても人口の流出が続いており、地価が下げ止まる兆しは見られず、今後暫く下落が続くものと予測される。		街路 標準方位 北 4.1m市道 交通 坂上駅 北東 850m 法令 都計外 規制	
(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		3,670 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	同一需給圏の範囲は当市宮川町及び河合町の既存集落と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁関係のある個人が大半で、他市町からの流入は殆どない。農家集落の多くは人の出入りが少なく、高齢化に伴う自然減を除き、静態的な集落が多いが、当町では最近5年間で20%近く人口が減少しており、町内の多くの集落が限界集落に近づいている。隣地買い増しや競売等の特殊事情を除き、正常な取引が殆どないため、適正な地価水準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	当地域は山間部の農家集落に存するが、周辺地域も含め賃貸物件は皆無であり、市場も成立していないことから賃貸物件の建築を想定する収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場における取引実態を適切に反映している比準価格を採用することとし、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/㎡)	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	(円/㎡)			
(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	(円/㎡)			
(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 3,800 円/㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 飛騨市を構成している2町2村のうち、古川町の人口は微減傾向で推移しているのに対し、その他の旧町村では減少の幅が大きい。				
	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] 地域要因に目立った変化等は見られない。				
	②変動率 年間 -3.4% 半年間 %				[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） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	55,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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		飛騨市古川町金森町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		中低層店舗併用住宅地				
	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 特にない		
	④地域的特性		事項		街路 1.5m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		
(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		73,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		29,600 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	同一需給圏は当市古川町及び神岡町、並びに隣接する高山市国府町の中心商業地と判断される。需要者は当市に本店を構える事業者が中心。駅前商店街では、地元顧客の減少、高齢化の進行に伴って、購買力が落ちており、衰退傾向が続いている。一方、インバウンドの影響で外国人宿泊客が増えており、連日満室の人気の宿も出てきた。但し、こうした動きが地価に影響を与えるかどうかは現段階では不透明であり、適正な地価水準の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に見られる店舗の大半は自用物件である。廃業した店舗が貸店舗となることはあるが、当初より賃貸を目的として建てられる物件は少なく、商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低い。取引の中心は自用目的であり、テナント物件の運営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正		地域要因	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	円/㎡		街路交通環境画地行政その他		街路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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	円/㎡		街路交通環境画地行政その他		街路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		前年標準価格 73,600 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 平成30年の観光客入込人数は対前年比マイナスであったが、外国人の宿泊者数は逆に+2.1%と、大幅な伸びを示した。				
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		価格変動要因の		[地域要因] 地域要因に大きな変化は認められないが、人通りは昨年より増えている。				
	②変動率		年間	-3.3%	半年間	%	[個別的要因] 特にない。				

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	
飛騨（県） 5-2	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	6,220,000 円	1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					

## 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	飛騨市神岡町船津字砂山町1170番6外				②地積 (㎡)	189	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) (70,300) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 20 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	8 m市道	交通施設	杉崎駅 北東 19km	法令規制	(都) (70,300)
	⑤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、少子高齢化、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料される。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	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、飛騨市神岡町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とした一定の需要も認められる。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが、概ね700万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、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) 規格外の公示価格を	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] 景気は回復基調にあるが、飛騨市商業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 34,200 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 <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	-3.8 %	半年間	%									