

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 下呂（県） -1, 岐阜県 岐阜第2, 氏名 不動産鑑定士 向川原毅彦 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (5,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (24,700 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. Includes date: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 13日, 令和 元年 7月 3日, 正常価格, 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: (1) 基準地 (Location: 下呂市萩原町萩原字の場926番1, Area: 231㎡), (2) 近隣地域 (Shape: 間口約25.0m, 奥行約12.0m), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 24,700 円/㎡), (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 adjustment), (8) 公示価格 (公示価格: 25,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 下呂（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,680 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 multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sections for ①-⑩ and various sub-sections like ①-⑤, ①-④, ①-⑤, ①-⑤, ①-⑤.

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 下呂（県） -3 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 向川原毅彦 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (2,230,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,900 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, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 下呂（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 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, usage, and price determination. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices.

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, 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 (1,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,720 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 31年 1月] 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

Main evaluation 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.

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） - 6	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	1,560,000 円	1㎡当たりの価格	8,190 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	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 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 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	8,190 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、下呂市郊外の住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強い、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、市内中心部の土地の値頃感から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200万円前後、新築の戸建物件は1,700万円前後である。										
(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、戸建住宅を主とする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、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) 規程とした公示価格	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対象基準地の規程価格 (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		前年標準価格 8,530 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の						
	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/㎡		[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。						
	②変動率	年間 -4.0 %	半年間 %								

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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 下呂（県） 5-1, 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 (8,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,200 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. Includes dates for 令和 元年 7月 1日 and 令和 元年 7月 13日, and a multiplier of 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed descriptions of the property, market characteristics, and valuation methods.

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	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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下町2075番1外				②地積 (㎡)	221	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			
	台形 1:1	店舗兼住宅 S2	小売店舗、店舗兼用住宅等が建ち並び既成商業地域	北東7.5m県道	水道 下水	飛騨金山 650m			
(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 7.5m県道	交通施設 飛騨金山駅 西 650m	法令規制		「都計外」	
	⑤地域要因の将来予測	金山町町域中心付近の旧来の商店街を形成する地域であるが、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まぬがれず、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	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 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	同一需給圏を金山町町域中心付近の既成商業地の他、併用住宅特性により周辺住宅地を含めて判定したが、事例の稀少性により、旧下呂町からも取引事例を補完した。需要者の中心は、旧金山町に地縁的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流出等により旧来からの商店街は衰退しており、近年商店街から得られた取引事例は皆無に等しい。中心価格帯及び地価水準自体つかみ難い状況である。								
(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、やむを得ず近傍既成住宅地域の取引も採用した他、旧下呂町町域中心まで広げて事例を補完した。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
	標準地番号	-	[] / 100	[100] / []	[] / 100				
	公示価格	円/㎡	[] / 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
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 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 価格変動要因		[一般的要因] 市内でも人口減少と高齢化が顕著。不動産取引が沈静化かつ低廉化。住宅地・商業地とも地縁的な取引が散見される程度。				
	前年標準価格 21,700 円/㎡				[地域要因] 昨年春、旧市立金山病院跡地に給食センターが竣工した。				
	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 <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 -								
	公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間 -3.2 %	半年間 %						

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, (株) ひだ高山総合事務所. Includes address: 下呂（県） 5-3 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, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,700 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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 land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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, (株) ひだ高山総合事務所. Includes details for 下呂 (県) 5-4, 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, 15,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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	84,500,000 円	1㎡当たりの価格	8,020 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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」 (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					
	1.2:1	工場	中小工場と一般住宅が混在し農地もある地域	西7m市道	水道 下水	上呂 1.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 300m、北 300m			②標準の使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0m、奥行 約 95.0m、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	7m市道	交通施設	上呂駅 南 1.5km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	旧萩原町中心部に比較的近いものの、高規格道路網から外れており、県内他の工業地と比較しても地価は依然下落基調。地域要因の変化は特に認められず、当面は現状維持的に推移していく地域と予測する。									
(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	8,020 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	事例の稀少性により下呂市内広域の他、一部郡上市に拡大して事例を収集。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。収集事例の地理的隔離、規模の相違等によ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、地理的に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
	標準地番号	-	[] / 100	[100] / []	[] / 100						
	公示価格	円/㎡	[] / 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
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	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] 平成30年における岐阜県の製造業の立地件数は43件、立地面積は57haで、ともに全国6位であった。						
	前年標準価格 8,160 円/㎡				[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。						
	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 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -1.7%	半年間 %								