

鑑定評価書（令和 2 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, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 飛騨（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 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 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 22,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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の検討.

鑑定評価書（令和 2 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 飛騨 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,800 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 2年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

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 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standard Land), (9) 前年からの検討 (Previous Year Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書 (令和 2 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 飛騨 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,120,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,800 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) [令和 2年 1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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.

| | | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|---|
| 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） - 4 | 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 | 641,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 3,540 円/㎡ |
|-------|-----------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|--------------------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月15日 | (6) 路線価 [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和2年7月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 80 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m | | | | ②標準的使用 | 農家住宅地 | | | | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 17.0 m、奥行 約 12.0 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 4.1 m市道 | 交通施設 | 坂上駅 北東 850m | 法令規制 | 「都計外」 |
| | 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。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 3,540 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、旧宮川町及び旧河合町の既存集落にある住宅地域である。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、旧宮川町中心部にあるものの、最寄り商業施設まで遠く利便性に劣るため、需要は弱含みであり、今後も地価は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100万円前後、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、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 価格形成要因の | [一般的要因] 景気はやや低迷しており、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。 | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 3,670 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 | | | [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 | % | | | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|---------------|
| 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 | 21,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 68,300 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|-----------|---------|---------------------|-----------------|
| (1) 価格時点 | 令和2年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和2年7月13日 | (6) 路線価 | [令和2年1月] 路線価又は倍率 | 53,000 円/㎡ 倍 |
| (2) 実地調査日 | 令和2年6月25日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | |
| (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 | (都)商業(80,300)準防 (その他)(100,300) |
| | 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 | | | |
| | 不整形 1:1.2 | 店舗兼住宅 W2F1B | 店舗等の連担する旧来からの駅前商業地域 | 南東15m県道、北東側道 | 水道 下水 | 飛騨古川 80m | | | |
| (2) 近隣地域 | 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 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 15m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 |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 新型コロナ発生前までは、町中を歩く観光客の姿を見かけることもあったが、発生後は人通りも減り、自主休業を続ける店舗も多い。発生前の状態に戻るのにまだ相当の時間を要するものと思料する。 | | | | | | | |
| (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 | 69,200 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 26,800 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。近年、インバウンドの宿泊客を中心に、当市の観光消費額は増加基調を示してきたが、新型コロナの影響で、当地域におけるホテル、飲食店等の売り上げは急激に落ち込み、商業収益は大幅に悪化している。但し、こうした動きが地価にどの程度影響を与えるかは不透明であり、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、収益価格を参照して、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 | <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 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 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 | 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 |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | [] / 100 | [100] / [] | [100] / [] | [] / 100 | | 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 71,200 円/㎡ | | ③ 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] 総務省が発表した5月の全国の完全失業率は2.9%に達し、同失業者数は4か月連続して増加し、198万人となっている。 [地域要因] 駅周辺の人通りは、新型コロナ発生前と比べると大幅に少なくなっている。 [個別的要因] 特にない。 | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -4.1% | 半年間 % | | | | | | |