

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (飛騨 (県) -1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (株式会社 I R 総合鑑定), 氏名 (小池 育生), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (21,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 7 月 10 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「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, (2) 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, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和3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 (4,390,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,400 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3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, etc.), (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 Standards), (9) 対象基準地の前年標準価格 (Previous Year Standard Prices), (10) 変動状況 (Fluctuation Status).

鑑定評価書 (令和 3 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 ) - 3, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,200 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, [令和 3 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

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 descriptions of the property, market conditions, and valuation adjustments.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (飛騨 (県) -4), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (株) ひだ高山総合事務所, 氏名 (不動産鑑定士 神田 浩二), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (621,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 3,430 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月15日), (6) 路線価 (令和3年1月), (2) 実地調査日 (令和3年7月1日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

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, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (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 (Adjustment and Reasoning), (8) 規格外の公示価格 (Outlier公示 prices), (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 (Previous year standard price review)

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	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	65,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	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)(90,300)						
(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		特記事項		特にない				
	⑤地域要因の将来予測		昨年の新型コロナ発生以降、今年に入っても人通りは回復せず、飲食店を中心に依然厳しい経営が続いている。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		66,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		20,600 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。当地域におけるホテル、飲食店等の売り上げは今年に入ってから回復の兆しはあまり見られず、商業収益は依然厳しい状況にある。また、地価の平準化が進行し、坪当たり20万円を超える取引は少なくなっており、現時点での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	<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
	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 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		68,300 円/㎡		③ 価格変動要因			
	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		-		[一般的要因] 商店街の店舗数は最近5年間、ほぼ横ばいで推移してきたが、昨年から今年にかけて5軒廃業した。			
	②変動率			年間 -4.2%		半年間 %				[地域要因] 駅周辺の人通りは、昨年と大きく変わっておらず、回復の兆しは見られない。			
									[個別的要因] 特にない。				