別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　－１　宅地-1

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）　－1	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	5,310,000 円	１㎡当たりの価格	23,000 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	下呂市萩原町萩原字的場９２６番１			②地積（㎡）	231（　）	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）
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が多いなかに農地も見られる住宅地域	北東6.5m市道	水道 下水	飛騨萩原 700m	

(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　ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北東、６．５m市道	交通施設	飛騨萩原駅南西方 700m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当地域において地域要因の変動は特に認められず、現状維持にて推移していくものと予測されるが、少子高齢化、人口流出を背景に地価は下落傾向が続くと予測する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　23,000 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	同一需給圏は下呂市内の住宅地域であり、特に萩原町内の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は当地域の就労者及び当地域に地縁を有する個人である。当町は少子高齢化、人口流出が進んでおり、地価は下落傾向が続いている。当地域は周辺に公共施設、商業施設等が立地し、萩原町地内としては利便性が良好な地域で、散発的に小規模開発が行われており、下呂市内の他の地域よりは不動産市場に動きが見られる。需要の中心価格帯は更地で５００万円前後である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。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り実証性に優れる。また、賃貸物件は見受けられるものの、当地域において取引は主に自己利用目的で行われており、市場性を表す比準価格はこの地域性に適した価格である。比準に際しては対象基準地周辺の住宅地の事例を採用できており、説得力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、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　下呂　－2	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　24,000 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [102.6]	[100] / 100	22,900		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	街路 -5.0 交通 -4.4 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
(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			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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　23,800 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　-3.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　萩原町の人口は減少傾向にあるが、下呂市全体の減少率と比べて緩やかに推移している。 ［地域要因］　地域要因に変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　－２　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）	－2	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真　印

鑑定評価額	1,610,000 円	１㎡当たりの価格	5,450 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 9日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	下呂市馬瀬中切字相津垣内１７６１番４外			②地積（㎡）	295（　）	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）
	不整形 2:1	店舗兼住宅 W２	一般住宅のほか農地も多く見られる住宅地域	北東6m市道	水道	飛騨萩原 9.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　450ｍ、南　50ｍ、北　100ｍ			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、６ｍ市道	交通施設	飛騨萩原駅北西 9.1km	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	下呂市内の山間集落であり、当分の間は現状程度を維持して推移していくものと予測される。						

(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	形状 −2.0 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　5,450 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、馬瀬地区内を中心とする下呂市内の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。山間に囲まれた地域であり、宅地利用は極めて限定的で、取引が存する場合には、隣地購入や親族間取引などの事情を有する場合が多い。土地取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,560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　−2.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 ［地域要因］　下呂市内の山間集落であり、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　－ 3　宅地-1

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	1,430,000 円	１㎡当たりの価格	7,550 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 15日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 1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	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）
	台形 1.5:1	住宅 Ｓ２	山間の一般住宅のほか、工場も混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	下呂 8.6km	

(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　４m市道	交通施設	下呂駅南東 8.6km	法令規制 「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	下呂市の辺縁部にあたる住宅地域で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,550 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。下呂市は地縁的選好性が強いため、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、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,850 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　-3.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気はやや低迷しており、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）　－4	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真　印

鑑定評価額	5,940,000 円	１㎡当たりの価格	18,400 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 9日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	下呂市小坂町大島字塚中１７４６番１			②地積（㎡）	323（　　）	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）
	1:1	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に店舗も見られる住宅地域	南東4m市道	水道 下水	飛騨小坂 180m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			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、４ｍ市道	交通施設	飛騨小坂駅南東 180m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	下呂市小坂町中心部に所在し、駅への接近性の優れ、店舗も散見される住宅地域である。特段の変動要因はないが、当面は現状程度を維持しながら、長期的には少子高齢化を背景に衰退傾向で推移するものと予測される。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　18,400 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、小坂町内を中心とする下呂市北部の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。小坂町内において、特に中心部は借地が多いこともあり、土地取引の少ない地域である。取引が存する場合には、隣地購入や親族間取引などの事情を有する場合が多い。需要の中心となる価格帯は、更地においては６００万円程度である。建物付においては、中古物件取引は存するが、新築分譲は見られない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高い。以上のことから、比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　下呂　－2	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　24,000 円／㎡	[98.8] / 100	100 / [101.0]	100 / [132.6]	[102.0] / 100	18,100		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	街路 +1.6 交通 -10.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　下呂（県）　－ 1	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　23,800 円／㎡	[96.6] / 100	100 / [100]	100 / [131.0]	[102.0] / 100	17,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +6.9 交通 -5.7 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　19,000 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　-3.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 ［地域要因］　下呂市小坂町中心部に所在するものの、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）　－5	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真　印

鑑定評価額	1,830,000 円	１㎡当たりの価格	5,270 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 9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	下呂市金山町祖師野字庭回津４４７番１外			②地積（㎡）	347（　）	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）土砂災害警戒区域
	1.5:1	住宅 W２	一般住宅のほか農地も見られる県道沿いの住宅地域	南東11.5m県道	水道 下水	飛騨金山 9.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　200ｍ、南　200ｍ、北　200ｍ			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　ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、１１．５ｍ県道	交通施設	飛騨金山駅北西 9.5km	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	下呂市郊外の山間集落地として、衰退的に推移していく地域と予測する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　5,270　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、金山町を中心とする下呂市南西部の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。下呂市郊外の山間集落地域であることから、過疎化が加速し、土地需要は低迷している。土地取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,490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　-4.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 ［地域要因］　金山小学校の校舎を改修し、金山地区４つの小学校の統合校を令和３年４月開校した。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　5－1　　宅地-1

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）　5－1	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	8,090,000 円	１㎡当たりの価格	31,000 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	下呂市萩原町萩原字下屋鋪１０１２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）
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ３	小売店舗、営業所等の建ち並ぶ駅前商店街	北7.5m県道、背面道	水道 下水	飛騨萩原 300m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			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　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	飛騨萩原駅西方 300m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当地域は萩原町の中心部にあり、駅に近く、店舗や金融機関等の立地が見られるが、繁華性は衰退傾向にある。今後も同様の傾向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　31,000 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	同一需給圏は下呂市内の商業地域であり、特に萩原町地内の商業地と代替性が高い。主たる需要者は当圏域に地縁性を有する個人及び法人である。当地域は町中心部に位置し、ＪＲ飛騨萩原駅に近く、周辺には商業施設、金融機関、学校等が立地するが、少子高齢化の進行、人口流出等から繁華性は年々衰退している。近隣にあった下呂市役所萩原庁舎も移転した。当地域において商業地利用に伴う取引は殆ど見られず、需要の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	本件では原価法、収益還元法は非適用とした。比準価格のみを得たが、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り実証性に優れる。当地域において取引は主に自己利用目的で行われており、市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては萩原町内の商業地の事例に加え、下呂市内の商業地の事例を採用し、説得力のある価格が得られた。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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　32,000 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　-3.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　萩原町の人口は減少傾向にあるが、下呂市全体の減少率と比べて緩やかに推移している。 ［地域要因］　地域要因に変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　5－2　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）	5－2	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真　印

鑑定評価額	4,310,000 円	１㎡当たりの価格	19,500 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 7月 9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	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）
	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ぶ既成商業地域	北東7.5m県道	水道 下水	飛騨金山 650m	

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ			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	金山町中心周辺に所在する旧来からの商店街を形成する既成商業地域である。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免れず、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　19,500 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	同一需給圏は、金山町を中心とする下呂市内の商業地域及びその周辺に所在する住宅地域であると判断した。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人事業主を中心とする。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、不動産取引等の市場流通性は極めて乏しい。近年、商店街から得られた取引事例は殆どない状況であり、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　20,200 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　-3.5％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 ［地域要因］　金山町内の旧来からの商店街を形成する既成商業地域であり、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　5 － 3　　宅地-1

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）　5－3		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	15,500,000 円	１㎡当たりの価格	53,600 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 15日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	44,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市森字折坂８５９番２０外			②地積（㎡）	290（　）	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(80,400)準防 (その他)(90,400)
	1:2.5	店舗兼住宅 Ｓ３	小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域	北東8.6m市道	水道 下水	下呂 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			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　26.0　ｍ、　規模　260　㎡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	８．６ｍ市道	交通施設	下呂駅南東 900m	法令規制　(都)商業(90,400)準防
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並ぶ市中心部の商業地域で、今後も現状維持にて推移するものと予測される。						

(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	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　54,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　27,800 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	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。下呂市は観光産業が低迷しており、依然低調に推移しているが、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１，５００万円前後である。		
(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、自用の商業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が説得力を有する。他方、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地との均衡を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　下呂　5－1	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　72,800 円／㎡	[98.5]/100	100/[105.0]	100/[127.4]	[100]/100	53,600		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	街路 +0.1 交通 +2.8 環境 +23.8 行政 0.0 その他 0.0
(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			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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　55,600 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　-3.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、観光産業が低迷しており、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　5 － 4　　宅地-1

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）	5－4	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	14,300,000 円	１㎡当たりの価格	52,100 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 15日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	41,000 円／㎡
					倍率種別	倍
(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

(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
	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(80,400)準防 (その他)(100,400)
	1:2	店舗兼住宅 Ｓ３	低層店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	北東7m県道、北西側道	水道 下水	下呂 70m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			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(90,400)準防
	⑤地域要因の将来予測	下呂温泉病院跡地の活用方法如何によって、当地域の繁華性が変化する可能性がある。						

(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　52,500 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　32,300 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とした圏域であり、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。下呂市は観光産業が低迷し依然低調に推移しており、業績は旅館により様々で、観光業全体として景気が低迷しており、土地需要も低調である。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、土地のみで概ね坪あたり１８万円前後である。		
(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、自用の商業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が説得力を有する。他方、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地との均衡を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　下呂　5－1	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　72,800 円／㎡	[98.5]/100	100/[105.0]	100/[137.7]	[105.0]/100	52,100		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	街路 +1.9 交通 -3.1 環境 +39.5 行政 0.0 その他 0.0
(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			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)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　54,500 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　-4.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、観光産業が低迷しており、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3年 7月 20日　提出
下呂（県）　9－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）	9－1	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士　端元　常真　印

鑑定評価額	81,100,000 円	１㎡当たりの価格	7,700 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 12日	(6)路線価	［令和 3年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 3年 7月 9日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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	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
	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
	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	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　100ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ			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	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	旧萩原町中心部周辺に存するものの、高規格道路網から外れていることから、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	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　7,700　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、下呂市内の工業地域であると判断した。市場参加者は、工場及び倉庫等の利用を目的とする法人事業者を中心とする。県内における工場立地件数は増加しているが、基準地周辺はアクセス環境に劣るため、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。取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、基準地周辺が物流倉庫等の賃貸市場からは外れており、市場が未成熟で相対的な説得力が劣ることから非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　□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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　7,850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　-1.9％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、生産活動等に弱い動きがみられるものの、持ち直しているが、雇用情勢は弱い動きが続いている。 ［地域要因］　高規格道路網から外れた内陸型の工場地であり、特段の変動は認められない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。