②変動率

年間

-3.4% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 下足 (胆) 空栅-1

							1 11 (20)	1	י טיי
	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	1 (県)	<b>-</b> 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/m<sup>2</sup> 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 3年 1月] (1) 価格時点 会和 3年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路線 路線価又は倍率 1.1 倍 湽 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 3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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 下呂市萩原町萩原字的場926番1 ②地積 ⑨法令上の規制等 231 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^{1})$ 都計外 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北東6.5m市道 中規模一般住宅が多いなかに農地も見られる住宅地域 住宅 W2 水道 飛騨萩原 1:1 下水 700m 50 m、南 ②標準的使用 低層住宅地 ①範囲 東 20 m、西 50 m、北  $50 \, \mathrm{m}$ 15.0 m. ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m. 奥行 約 規模 225 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形 基準方位北東、6 地 特にない。 都計外 飛騨萩原駅南西方 交通 法令 4地域的特性 特記 徘 5 m 市道 700m 事項 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 収益還元法 円/m<sup>2</sup> 積算価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 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。 (6)市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 -5.0 地 域 が 規 準 と ・ の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 内訳 **交通** 0.0 -4.44示価格を **下化補** 較 比較 環境 0.0 環境 下呂 - 2 (円/m²) 因 +13.0 īΕ 画地 +1.0行政 0.0 [ 98.8 ] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 22,900 24,000 円/㎡ [ 101.0 ] [ 102.6 ] 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 (1)-1対象基準地の検討 [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。 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 23,800 円/㎡ らの 変動状況 価 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に変動は認められない。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m<sup>2</sup> 公示価格

## 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 下足 (周) - 2 **字地-1** 

								下台(泉)	<u> </u>	七地一
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	移所				
下呂 (県)	<b>-</b> 2	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士			印		

鑑定評価額 1,610,000 円 1㎡当たりの価格 5,450 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 円/m² 「令和 3年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 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 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 都計外 ③形状 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 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 不整形 店舗兼住宅 飛騨萩原 W 2 2:19. 1km 低層住宅地 1)範囲 東 100 m、西 450 m、南 50 m、北  $100 \, \text{m}$ ②標準的使用 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 m程度, 形状 長方形 地 特にない。 基準方位北、6m 都計外 飛騨萩原駅北西 4 地域的特性 特記 紆 交通 法令 市道 냆 土砂災害警戒区域 9.1km 事項 規制 路 施設 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。 -2.0 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4) 対象基準地の 方位 0.0 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 5,450 **円/㎡** の適用 収益還元法 収益価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 看复価格 円/m<sup>2</sup> 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 標準 街路 待路 出準とした 一個格 の表 7 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 力訳 化補 較 比較 環境 環境 (円/m²) ΤĒ 画地 行政 1 100 100 **公示価格** その他 行政 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 2 時 点 標準化補 街路 指定基準地からの検討 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>d</sup> 100 100 その他 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 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 新規 継続 (10)3 は弱い動きが続いている。 対象基準地の前の年標準価格等が 前年標準価格 5,560 円/m<sup>2</sup> ĥ 価格形成要 変動状況 ŏ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [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。 点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 因 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m<sup>2</sup> 公示価格

-2.0% 半年間

%

②変動率

年間

別記	2様式	第6	鎾	[定評	一個	<b>書</b> (	(令和	<b>1</b> 3	年	地值	品部	(査)				令 下呂(『		7月 20日 - 3 <b>宅</b> 均	提出 <b>也-1</b>	
		基準地番	:号		提出先	i	所属分	}科会名	3 業	者名	(株)	) ひ;	だ高山紅	総合事	務所		1 1 0	1.07		
	-	下呂 (県)		-3	岐阜県	岐	支阜第	2分科:	会 B	氏名	不動	産鑑	定士	神日	H	浩二				印
鑑定	它評価	i額					1, 43	0,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>						7,550 円/	/m²
1	基本	的事項																		
(1)	価格	诗点		令和 3年 7	月 1日	(4) 銷	監定評	価日		令	和 3年	- 7月	15日	(6) 路		令和 3年				∕m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日		令和 3年 7	月 1日	(5) 信	断格の	種類		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種			1.1 倍	
(3)	鑑定詞	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	の要旨																
(1)		f在及び地番s 「住居表示」		下呂市宮地	字岩本 7	7番	12外	_						②地 (㎡		(	190	9法	令上の規制	等
基準地	③形			の利用の現	兄 ⑤原状炎		土地σ	う 利用 <i>の</i>	) ⑥接i	面道路	予の状況		⑦供給 処理施 設状況	8主	要な	」、 な交通施 D状況	設との	(その	「都計外」	
		台形 1.5:1	住宅 S 2		か、	間の一月 工場 三地域	般住宅も混合	三のほ Eする	西4mī	市道			水道 下水	下呂 8.6km	1			(*c v	기면)	
(2)	①範	囲	東 2	50 m、西	200 m	、南	30	0 m、 i	t	50 <b>m</b>	2村	票準的	り使用	低層信	È宅	地				
近隣	3標	標準的画地の研	形状等	間口約		m,	奥	行 約		). 0 r		規模	-;			㎡程度、	形状	長方形		
地域	④地	地域的特性	特記	特にない。				街	基準方位 市道	江北	4 m	交通	i 下呂 8.6k	駅南東 m	ĺ		法令		都計外」	
			事項	 				路				施設	t				規制			
	⑤ 地 将	地域要因の 好来予測	下呂市のされる。	の辺縁部にな	らたる住:	宅地域	で、	地域要	因の変重	かは特	に認め	うられ	ず、当	分の間	は	現状程度	ほにて推	移してい		予測
(3) 量		か使用の判定	宅地								(4)	対象基	準地σ	)	方位				0.0	
(5) 釒	監定評	呼価の手法	取引事	例比較法	比準価	格			7, 5	550 P			個別的	要因						
0	の適用	1	収益還	元法	収益価	格			/	P	¶∕m <sup>°</sup>									
			原価法		積算価	格			/	P	¶∕m <sup>°</sup>									
			開発法		開発法	による	価格		/	P	¶∕m <sup>*</sup>									
(6) F	市場の	)特性	周辺市	動産の同一需 町村の居住を 頃向にある。	が主体	である	。当詞	該地域に	は、市内	7中心	部の土	:地の	)値頃感	から需	壽	はやや引	冒含みで	あり、4	タ後も地価ル	はや
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	を有する	或は、戸建住る。他方、野 る。他方、野 め、収益価格 西額を上記の	見実的に 各を求め	土地を ること	·購入 が出	してま゛	で収益物	が件の	保有を	·希望	する需	要者に	t皆	無であり	)、妥当	な賃貸店	片場が認めり	られ
(8) 公示価格を	現価格	① 二代表標標準地番号	標準地	□標準地 -	②時 点 修 I		③標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/I	略 [	力力	準化補 環	i路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
を #	١١٠ (	公示価格		円/mឺ	100	_] [	100	_] [	100	[]	00					— ш	可地		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの金	① 指定基準	地番号	-	2時 g 修 ī	_	③標準 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	格	力力訳	準化補 環	5路 3通 環境 11地	地域要因	街路 交通 環境 行政	
地	Ħ	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	100	_] [	100	[ [	100	[]	00					— ш	页政		11以 その他	
(10) 対 4 象 4	年らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	──新規 格	7, 850	円/㎡		③ 価	)	般的要因		して下	落個	向にあ	る。					は地価は依然	
	年票集画各等からの検討	①-2基準地点)である <sup>1</sup>	場合の検	点(代表標  討     標準地	準地等と	∶同一₺	也 格形成要因	状  -	域要因]				傾向は		じ	て続いて	こおり、	その他に	は特段の変動	<b></b> 動要
前力	5	標準地番号	各		田/	- m²	めの	[個	別的要因	因]	個別的	)要因	に変動	はない	٥,					

公示価格

②変動率 年間 -3.8% 半年間

円/㎡

%

# 鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

別記様式第6		鑑定評価	書(令和	3 年	地価調査)			下呂	令和 3 (県)	年 7月 <b>-</b> 4	20日 提出 <b>宅地-1</b>
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	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 18,400 円/㎡ 5,940,000 円 1㎡当たりの価格

### 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)	[令和 3年 1月]	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	路線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 美地調宜口	<b>节和 5平 7月 9日</b>	(3) 1曲倍の性類	正 吊 训 恰	価	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	の要旨												
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		下呂市小坂町	「大島字塚中	71746番	≨ 1			_	地積 ㎡)	(	323	9法	令上の規	制等
基準地	③形状	④敷地	の利用の現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	の土地の利用	用の ⑥接面	面道路の状況	処			」 な交通施 の状況	設との	(7.	都計外	
	1:1	住宅 W2			宅の中に店舗 れる住宅地域	IHI I	m市道		道 飛馬水 180	■ 単小り m	反		. (* 1	の他)	
(2)	①範囲	東	50 m、西	100 m、南	100 m,	、北	50 <b>m ②</b> 標	標準的包	使用 低層	<b>昼住</b> 宅	三地				
近隣	③標準的画地の かっこう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	形状等	間口 約	15.0 m.	、 奥行 糸	<b>約</b> 20	0.0 m.	規模		300	㎡程度、	形状	長方飛	<u> </u>	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位 市道	江北、4 m	交通	飛騨小坂	駅南	i東	法令		都計外	
以		事項			路	1170		施設	180m						
	ļ											規制			
	⑤地域要因の 将来予測	下呂市/ 現状程/	小坂町中心部に度を維持しなど	に所在し、! がら、長期	駅への接近性的には少子	性の優れ、 高齢化を背	店舗も散見 ・景に衰退傾	」される 【向で推	る住宅地域 進移するも	はであ のと	予測され	め変動 る。	要因は7	ないが、	
(3) 扉	長有効使用の判定	低層住宅	宅地					, , , ,	<b>才象基</b> 準地		方位				+2.0
	監定評価の手法	取引事	例比較法	比準価格		18, 4	00 円/m <sup>*</sup>	個	別的要因	]					
O.	D適用	収益還:	元法	収益価格			円/mឺ								
		原価法	;	積算価格		/	円/㎡	1							
		開発法		開発法によ	る価格		円/mឺ	1							
(6) 市	市場の特性	購入や業	給圏は、小坂F 坂町内におい 親族間取引な おいては、中	どの事情を	·有する場合》	が多い。需	要の中心と	:なる個	── 万場参加者  の少なレ 晒格帯は、	ー けは、 い地域 更地		一 好性を 取引が は60	— 有する( 存するり O 万円和	画人を中	ンと 隣地 る。建
· 評 理	式算価格の調整・検証及び鑑定 平価額の決定の 理由	得力は多意思決定	格は、下呂市区 劣ると判断し、 定を行うことだ とした価格との	、非適用とから、市場	した。本件	では、自己した比準価	l利用目的の i格の規範性	)取引か は高い	バー般的で ゝ。以上の	で、需	  要者は周  から、比	辺の取  準価格	が未成熟 引価格の を採用し	熟で相対的の水準を対して、公差	りな説 旨標に 示価格
(8) 公示価:	① 【代表模 見 価 標準地番号 公示価格		<b>■標準地</b> - 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	のま	象基準地 規準価格 円/㎡)	⑦内訳	準 化 環	∑通 環境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+1. 6 -10. 0 +45. 0
	公示価格	24, 000	円/㎡	[ 98.8 ]	[ 100 [ 101.0 ]	100 [ 132. 6 ]	[ 102. 0 ] 100		18, 100			政	1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	<b>準地番号</b> 下呂(県)		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	の上	象基準地 比準価格 「円/㎡)	⑦内訳	準 対 環	<ul><li>通</li><li>損</li></ul>	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+6. 9 -5. 7 +30. 0
地影		23, 800	円/m <sup>²</sup>	[ 96.6 ] 100	[ 100 ]	100 [ 131.0 ]			17, 900			政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 悪の ② 2 * * * * * * * * * * * * * * * * * *	──新規 i格	19,000円		③ 価 変	[一般的要因	動等には弱い	弱い動きが	)影響によ かきがみら ぶ続いてい	れる いる。	ものの、				
対象基準地の前の対象を	(単位) (1) (1) (1) (2) (2) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	場合の検 準地 [	!点(代表標準 討 ☑標準地	≊地寺と同一 - 円/㎡	形状況要用	[地域要因] [個別的要因	<i>۱</i> ′۰°		丁中心部に こ変動はな		するもの	の、符	段の変更	動は認め	っれな
	五八四十		-3.2% 半年		%										

## 鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

								J	י טייטי
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)	<b>-</b> 5	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士	端元	常真		印

下足 (胆) 字栅-1 \_ 5 鑑定評価額 1,830,000 円 1㎡当たりの価格 5, 270 円/mឺ 1 基本的事項 円/m² 「令和3年1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 下呂市金山町祖師野字庭回津447番1外 ②地積 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等  $(m^2)$ 都計外 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑦供給 ⑧主要な交通施設との ⑥接面道路の状況 地 状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 南東11.5m県道 一般住宅のほか農地 も見られる県道沿い の住宅地域 住宅 W2 水道 飛騨金山 1.5:1 下水 9.5km ②標準的使用 低層住宅地 1)範囲 東 200 m、西 200 m、南 200 m、北  $200 \, \text{m}$ 15.0 m, ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m, 奥行 約 規模 300 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 基準方位北、11 地 特にない 都計外 飛騨金山駅北西 4)地域的特性 特記 紆 交通 法令 5 m県道 土砂災害警戒区域 9.5km 事項 施設 規制 路

	(5)地域要因の 将来予測	ト呂市郊外の山間集	『洛地として、表退的に推移し	していく:	地域と予	測する。						
(3) 晶	長有効使用の判定	低層住宅地。				(4)対象基準地の	方位 0.	0				
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	5, 270	円/mឺ	個別的要因						
Ü	D適用	収益還元法	収益価格	/	円/mឺ							
		原価法	積算価格	/	円/mឺ							
		開発法	開発法による価格	/	円/m²							
(6) F	万場の特性	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 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 の中心価格帯の把握は困難な状況である。										

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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の

(8) 規準とした	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 環境 環地	地 域 交通 環境
	公示価格 円/㎡	[]	[ 100	[ ]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他
(9) 指定基準地	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 環境 環 地	地 街路 域 交通 環境
業 検 地 討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[ 100 ]	[ 100	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他
(10)	①-1対象基準地の検討 ■継続 新規			[一般的要因		ロナの影響によ 弱い動きがみら		生産活あの、持ち直して	ているが、雇用情勢

3

⊞/m<sup>²</sup>

%

-4.0% 半年間

(10)	
対年ら	前年標準価格 5,490 円/㎡
対象基準 年標準価 計	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
進 価 計	点) である場合の検討
地 格	□代表標準地 □標準地
の等	標準地番号 -

公示価格

年間

②変動率

前か

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。

) 価格形成要因の 変動状況 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

				Λ <b></b>	- S.T. /2	<del></del>	/ <b>A T</b> -		<del>-</del>	.l. <i>[</i> =	<del></del> =m	· \				^ -	o des esta	
別記	B様式第 6			鑑疋	評加	山書	(令和	3	牛耳	也们	曲調	(金			7	や ア呂(県	和 3年 7月 2 書) 5 <b>一</b> 1	20日 提出 <b>宅地-1</b>
	基準地番	号		提出	先	所属统	分科会名	業	者名	向川	原不重	力産鑑定	定士事	務所				
	下呂(県)	ļ	5 <b>-</b> 1	岐阜	.県	岐阜	阜第2	氏	氏名	不動	加産鑑?	定士	向力	川原家	沙彦			印
鑑定	已評価額				,	8, 09	90,000 F	] 1	1 ㎡当た	<u>- り0</u>	の価格						31, 000	) 円/m²
1	基本的事項																T	
(1)	価格時点		令和 3年	₣ 7月 1日	日 (	(4) 鑑定評	陌日		令和	1 3年	三 7月	12日	(6) 路 線 価		和 3年			円/m <sup>*</sup>
(2)	実地調査日		 令和 3年	₣ 7月 31	日 (	(5) 価格の	)種類		正常価	插格			線価		価又は 音率種別		1.	1 倍
(3):	 徴史証価の冬姓	<b>重抽</b> .		(戦党証句	<u></u>									11	古平性力	IJ		
	(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)	①所在及び地番ュ		下呂市和	灰原町萩	原字下	屋鋪 1 0	012番3	3					②地		, 2	61	⑨法令上	の規制等
基準地	「住居表示」等	-											(m²		.=		都言	I. Al
地	③形状	④敷地	の利用の		⑤周迈 状況	2の土地の	の利用の	6接ī	面道路0	の状え		D供給 U理施		要なる	交通施訂 伏況	殳との	有D 百	<b>Tグト</b>
												2 状況	12		,,,,,		(その他)	
	1:3	住宅		小売店 の建ち 街	店舗、営業 ら並ぶ駅前	業所等 前商店	北7.5	5m県道、	背面	···— /.	水道 下水	飛騨 300m	灰原			2 ((20万円)		
(2)	(2) ①範囲 東 50 m,			西 100	0 m, F	 南	0 m、北		50 m	<b>2</b> ‡	標準的	使用	低層の	り店舗	兼住宅	敷地		
近咪	9 1-1 1		間口	<u></u> 約 1	10.0 n			25	5.0 <b>m</b> .	•	規模		25	50 <b>m</b> *	程度、	形状	長方形	
近隣地域	数也 也 或 ②地域的特性 特記 特記		特にな	ない。			街 7	. 5 m	n県道		交通	飛騨 300m	萩原駅	で西方		法令	都計	外

						121															
(2)	①範	囲	東	50 m.	西	100 m,	南	0 m	、北	5	60 m	2標	準的	使用	低層の	占舗兼	住宅	敷地			
近瓞	3標	準的画地の語	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	25.	0 m	、 <b>,</b>	見模		250	㎡程	度、	形状	長方形	<b>(</b>	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	よい。			街	7	. 5 m	県道		交通	飛騨 300m	<b></b>	万		法令		都計外	
-24			事項					路					施設	30011				規制			
		!域要因の  来予測	当地域にの傾向に	は萩原町にて推移	の中	心部にあ いくもの	り、駅と予想	Rに近く 見される	、店â	浦や金	融機関	等の	立地;	が見られ	れるが、 <del></del>			衰退傾同	句にある	る。今後も	
(3) 最	人有效	使用の判定	低層の	店舗兼住	宅敷	地							, , ,	対象基準	. – .	二方	`路				+1.0
		価の手法	取引事	例比較沒	ŧ	比準価格				31,00	0 円.	∕ mื	1	個別的	<b>安</b> 囚						
U.	適用	l	収益還	元法		収益価格				/	円	∕ m <sup>*</sup>									
			原価法			積算価格				/	円。	∕ m <sup>*</sup>									
			開発法			開発法に	よる個	格		/	円。	∕ m <sup>*</sup>									
(6) 市	場の	特性	る個人が、	及び法人 、少子高	である	る。当地	域は町人口流	「中心音 『出等カ	『に位言	置し、 華性は4	J R 飛 年々衰	●脚萩 ●退し	原駅に	に近く、 る。近	周辺に	こは商 った下	業施語 呂市	沙. 金属	融機関.	こ地縁性を 学校等か も移転した	いさま
部理	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	性に適	している	。比	益還元法 れる。当 準に際し 件では比	ては莉	初即門內	1の商	業地の	事例に	加え	、下i	呂市内の	価格は第 ており、 の商業は	実際に 市場 他の事	生起 <sup>*</sup> 性をえ 例を打	する取ら 表す比望 采用し、	引を基心 準価格が 説得シ	こ算出され は当地域の 力のある値	ルたも D地域 <b>5格</b> が
(8)	= / <del>T</del>	① 【代表標	標準地	標準	地	②時 点		票準化	_		⑤個別	-		象基準	地	標準	街話		地	街路	
公示価格を した	性格	標準地番号				修 正	*	甫正	区 剪	の比	要因此較			規準価 (円/m	<u> </u>	標準化補	交) 環 <sup>1</sup>	_	域要因	交通 環境	
個し	-								#)		11年	х		(口/ 11	1) 11/	置	画			行政	
を T:	=	公示価格		円/n	o <sup>2</sup>	100	.]   _	100		100_	10	]					行			その他	
(9)		<b>3 +5 +5 +5 **</b>	- 11L 3Z D	[]/ II			L		L	_			⊕+1	A # #	116	1##	そのイ		116	/+- D/z	
指力	`	① 指定基準	■地番号			②時点修正	_ ·	票準化 輔正		域要 の比	<ul><li>⑤個別</li><li>要因</li></ul>			象基準  比準価		標準化補	街道交流		地域要因	街路 交通	
基の基の				-					較		比較			(円/n	1) 訳		環		<b>安</b> 因	環境	
指定基準地	ŧ t	前年指定基	ま進地の	価格		Г	1	100		100	Γ	]				正	画 <sup>±</sup> 行ī			行政	
		13 1 1122	2 7 7 8 4 7	円/n	ก้	100	[	]	[	]	10						1丁↓ その(			その他	
		①-1対象基準継続							[一般	的要因				口は減り移してい		こある	が、「	下呂市会	全体の流	載少率と比	ごべて
(10) おね	FÀ	■ 継続 前年標準価	──新規 格	_	000 P	∃∕m <sup>°</sup>		3			/1928	( 1,7)	(C)E	1900	, .a.						
外根は	見の	①-2基準地	が共诵地	点(代表			司一地	価 変格 動	[地域	要因]	地	域要	因に	変動は記	認められ	いない	0				
李 任 地 地	= 10g 5 討	点)である!		討 ──標準±	th .			形状成況													
対象基準地の前	] 	標準地番号	ביי-	∟	ت	_		W格形成要因6多動状況		<b>奶</b> 亚巴	ı 7 <i>İ</i> rz		田田	アが利い	++21 >						
削力	`	公示価村	各			円/m	ຳ	Ø	上10月	的要因	」 値	历归约	安囚(	に変動に	<b>ホ</b> な / , °						
		②変動率	年間	-3. 1 <b>%</b>	半年	間	%														

別記様式	<b>忧第</b> 6		f	監定言	平価:	書(	(令和	3	年	地個	5調	査)				令 下呂(県		7月 20日 - 2 <b>-</b> 5	提出 <b>宅地-1</b>
	基準地番	号		提出先	;	所属分	}科会名	業	者名	端元	不動產	<b>産鑑定</b>	事務所						
	下呂(県)		5-2	岐阜県		第二	分科会	B	名	不動	産鑑	定士	端う	端元 常真					印
鑑定評価	五額					4, 31	0,000	円 1	I㎡当	たりの	D価格	i					1	9,500 F	<u> </u>
1 基本	的事項																		
(1)価格		,	令和 3年	7月 1日		鑑定評	-			和 3年	7月	12日	(6) 路 線		î和 3年 <b>泉価又は</b>			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	西格			猫		倍率種類	别			
(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	の要旨																
(1)	所在及び地番3 「住居表示」 <sup>2</sup>		下呂市金	山町金山	:山字下町2075番1外								②地 (㎡		(	221	⑨法令上の規約		制等
基準の	· 压冶农水」: 形状	Ī	 )敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の			⑥接面道路の状況							·六泽佐		,	都計外	
地 (3)	751A	4) 叛地	0.7411开0.75	状況			が明明の	明用60 包接面追路007							⑧主要な交通施設   接近の状況				
	台形 1:1	店舗兼住宅S2		小売店舗 住宅等が 成商業地		店舗、店舗兼用 等が建ち並ぶ既 業地域		北東7.5m県道		道	7.	水道 下水	飛騨至 650m	<b>企</b> 山			」(その	7他)	
(2) ①		東 1	.00 m、西	10 n	n、南	10	0 m、北	;	30 m	<b>②</b> 村	票準的	]使用	低層店	舗	并用住宅	三地			
	票準的画地の	1	間口約	10.	0 m,	奥1	行 約	20	). 0 n	_	規模		20	0 n	n²程度、	形状	ほぼ長	:方形	
近 隣 地 域	④地域的特性 特記		特になり	にない			街 7	7. 5 m	n県道		交通		金山駅	西		法令		都計外	
以		事項	事項			路					施設	650n	n			規制			
(5)	地域要因の 呼来予測		中心周辺に傾向は免れ										。人口	減/	少や高齢	お化の進	展による	る後継者	—— 不足か
(3) 最有3	効使用の判定	低層店舗	舗併用住宅	E地								対象基 個別的	準地の 1更因	) 7	ない				
(5) 鑑定 の適	評価の手法 Ħ	取引事	例比較法	比準值	上準価格 				19,500 円/㎡										
	-	収益還	元法	収益値	<b>斯格</b>				F	]∕m <sup>*</sup>									
		原価法	価法 積		<b>責算価格</b>					]/m²	_								
		開発法			まによる					]/m²									
(6) 市場(	の特性	地縁的流来からの	給圏は、金 選好性を有 の商店街に であり、市	「する個丿 は衰退して	人事業∃ ており、	主を中/ 不動/	心とする 産取引等	。人口 その市場	減少  流涌	や高齢 生は桶	能化の:	進展、	ロート	゛サィ	イド型店	舗への	顧客の流	た出等に.	よりほ
• 検	西格の調整 証及び鑑定 預の決定の	得力は多意思決定	格は、下呂 劣ると判断 定を行うこ 定評価額を	fし、非通 とから、	箇用とし 市場第	した。 実態を』	本件でに 反映した	は、自己	刊用	目的の	取引	が一般	鉛ので、	需要	要者は周	辺の取	引価格の	り水準を	指標に
(8) 規準とした	① □代表榜 標準地番号	票準地	──標準地 -	②時 修	****	③標準 補正		地域要 因の比 較	_	因の	⑥対 の	象基準  規準値 (円/	集地 西格 ㎡)	力力沢	集 · 交 化 词 弱	路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
をた	公示価格		円/㎡	[	]	100	] [	100	[	00				— E		ī地 f政 )他		行政 その他	
(9) 指定基準地の場合	① 指定基準	<b>些地番号</b>	_	②時 点 ③標		3標準 補正	E	地域要 因の比 交	⑤個 要 比	因の	0	⑥対象基準 の比準価 (円/m		7) 内积	票 往	j路 E通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
準 検地 討	前年指定		円/mឺ	[	]	100	] [	100		00	]				だ その	ī地 ī政 )他		行政 その他	
(10) 対 年 ら	①-1対象基準継続 前年標準価	1	00 <b>円/㎡</b>		③ 価		股的要因	Í	動等に	弱い	動きか	厚により ドみられ いている	るも		持ち直	している	が、雇用	<b>刊情</b> 勢	

公示価格 円/㎡ -3.5% 半年間 ②変動率 年間

%

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。

②変動率 年間 -3.6% 半年間

%

# 鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

<b>你</b> 中 三		45 500 000 <b>m</b>	4 2 14	+ 11 c / T + b		=0.000	TT 4 2
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
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	5 – 3	七地一

										_			-						
	評価					15,	500, 00	)0 F	] 1	m <sup>当た</sup>	りの	価格					5	3,600 <b>F</b>	]/m²
1 :	基本日	<b>内事項</b>												T I			ı		_ 1
(1)	西格田	寺点		令和 3年 7月	1日	(4) 鑑定	₽評価 日	1		令和	3年	7月 1	15日		令和 3年 <b>8線価又は</b>		4	4,000 F 任	
(2)	実地記	間査日		令和 3年 7月	1日	(5) 価格	の種類	類 正常価格						淄	倍率種類	别			
(3)	濫定訓	平価の条件	更地	としての鑑定											14 1 12/				
2	鑑定記	平価額の決定	の理由の	<b>の要旨</b>															
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		下呂市森字	折坂859	9番20	)外							②地積 (㎡)	(	290	9法	令上の規	制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の現法	兄 ⑤周i 状況	辺の土均	也の利用	用の	<b>⑥接面</b>	道路の	)状污	処	供給 理施 状況		な交通施 の状況	設との	<b>設との</b> (都)商 (80,400 準防 (その他)		
		1:2.5	店舗兼 S3	住宅		小売店舗、営 が建ち並ぶ商		1 未川 寸		北東8.6m市道		水道下水		下呂 900m			(***	(90, 400)	
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	40 m、西	40 m.	南	60 m.	、北	6	60 m ②標		標準的使用		低層店舗	<b>甫兼住宅</b> 地	<u>h</u>			
近嘫	3標	準的画地の刑	沙状等	間口 約	10.0	m、 !	奥行	約	26.	26.0 m.		見模		260			ほぼ長	:方形	
<b>桝地域</b>	近 ③標準的画地の 地 ④地域的特性		特記	特にない。			街	8	. 6 m	市道	:	交通	下呂 900m	駅南東		法令	(邦) 商業(00,400)		
			事項				路				1	施設				規制			
		域要因の 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	隼地の	ない				
(5) 鍲	定評	価の手法	取引事	例比較法	比準価格	i			54, 00	0 円/	⁄ m <sup>†</sup>	個	別的	要因					
0.	適用		収益還	元法	収益価格		27,800 円/㎡												
			原価法		積算価格	•			/	円/	⁄ m²								
			開発法		開発法に	3価格 / 円/㎡													
(6) 市	「場の	特性	ある。	動産の同一需 下呂市は観光 られる。市場	産業が低	迷して	おり、	依然	低調にキ	惟移し	てい	るが、	周辺	住民への	)サービス	、提供を	主体とし	地場の事業 た一定の	業者で の需要
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	資目的!	域は、自用の の収益物件に 、収益価格を	は例外的で	あり、	不動産	の収	益性に.	よって:	地価	が形成	えされ	るにはヨ	Eっていた	いっし	たがって	1、比進信	₩格を
(8) 対率とした	見価:	① □代表標標準地番号		■標準地 	②時 点 修 正	_	準化	_	団の比	⑤個別 要因 比較	の	の表	象基準 現準価 円/n	格内	準 化 補 環	通	0.0 0.0 0.0 0.0 g U	街路 交通 環境	+0. 1 +2. 8 +23. 8
	É	公示価格	72, 800	円/㎡	98.5	-	00 [ ]		100 27. 4	[ 100			53, 6	600		ī 政	5. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	)	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		準化 正	_	の比	⑤個別 要因 比較	の	の上	象基準 北準価 円/m	格内	準   化   補 環	ī路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
準 検 地 討 前年指		前年指定基	基準地の価格 [_ 円/㎡		100	] _ 1	00	[	100	[	]					ī地 f政 )他		行政その他	
(10) 対象基準地の前	らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号	──新規格 が共通地 場合の検	見 55,600 1点(代表標	円/㎡ 隼地等と同 -	引一地	③ 価格形成要因	[地域	要因	地因	にお価の認	いては 下落傾 められ	t地価/ 質向はf いない。	な然とし	観光産業さして下落	孫傾向に	ある。		
前ヵ	`	公示価格	<u>\$</u>		- 円/m		<b>個別的要因</b> ] 個別的要因に変動はな						はない。						

②変動率 年間 -4.4% 半年間

%

# 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** 

					1 11 (317)	U	т	י טייט
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

		作品(県)     5-4     岐阜県   岐阜県 2 万科会   氏名   不動産鑑定工 押田 宿一															
鑑5	E評価	額				14,	300,000	円 1	m <sup>3</sup> 当たり	の価格					52	2,100 ₽	∃∕mื
1	基本的	的事項						T							1		
(1)	価格明	寺点	令	和 3年 7月	1日	(4)鑑定	評価日		令和 3 <sup>左</sup>	F 7月	15日	路  _	[令和 3年 <b>各線価又は</b>		4	1,000 F	
(2)	実地記	凋査日	令	和 3年 7月	1日	(5) 価格	の種類	Ī	正常価格			線通	倍率種類			11	-
(3)	鑑定詞	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		f在及び地番st 住居表示」等		下呂市幸田 🖰	字下小瀬	1 3 9 6	番1外					②地積 (m <sup>°</sup> )	į (	274 	9法·	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地の	利用の現況	5周状況		の利用の	⑥接面道路の状況			L理施		な交通施の状況	設との		(都)商業 (80, 400) 準防	Š
		1:2	店舗兼住 S3	宅		店舗が建める		北東7㎜	県道、北西	5側 才		下呂 70m			(その他) (100, 400)		
(2)				· -	30 m,		30 m、北	; 3	30 m ②標準的使用				補兼住宅地				
近隣地域	3 標	準的画地の刑		<b>間口 約</b> 特にない。	10.0	m、 §	型行 約	25. 7 m県道	0 m,	規模	i		㎡程度、	形状	長方形		100)
地域	4地	域的特性	特記	付にない。			街	/ Ш		交通	下呂馬 70m	沢南		法令	令 (都)商業(90,400 準防		
	-24		事項				路			施設				規制			
		!域要因の  来予測	下呂温泉	病院跡地の	活用方法	去如何に 。	よって、当	4地域の	繁華性が変	変化する	る可能性	生がある	3.				
(3) 量	是有效	使用の判定	低層店舗	兼住宅地						(4)	対象基準	集地の	角地				+5.0
(5) €	監定評	価の手法	取引事例	比較法		52 50	0 円/m	1	固別的團	要因							
	の適用		収益還元		比準価* 収益価*			2									
			原価法		る												
			開発法			" こよる価			円/m	_							
(6) ī	市場の	特性	対象不動であり、業績は旅	産の同一需 主な需要者 館により様 じて多様で	給圏は、 は物販・ 々で、	下呂市 飲食等 見光業全	内の幸田及 を手掛ける 本として景	グリック ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) (	島地区等、 事業者でる 迷してお	旧下」 ある。	下呂市/ 地需要 <sup>®</sup>	で観光をは観光を	 を主体とす 産業が低送 である。†	る商業とし依然が場の価	地域を中 低調に推 格水準に	『心とした 住移して』 は立地条件	た圏域 おり、 牛や規
1	• 検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	当該地域 資目的の	は、自用の収益物件は収益価格を	商業用途 例外的で	金を目的であり、	とする取引 不動産の収	  が中心 <sup>*</sup>   な辞性に。	であり、ī よって地(	市場の3	実態を見	るにはヨ	至っていな	い。し	たがって	1、比準(	西格を
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 下 돈	標準地 1 5-1	②時 点 修 正	_	E	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 規準価 (円/m	格内	標準化補正	通	0.0 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+1. 9 -3. 1 +39. 5
	) <u>.</u>	公示価格	72, 800	円/㎡	98.5		5.0]	100 137. 7 ]	105.0	l	52, 1	.00	<u> </u>	政	5. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0.0
(9) 指定基準地	か う の 全	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		Œ E	地域要 因の比 竣	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 比準価 (円/m	格 内	準 化補 環	路 通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
地	A 対	前年指定基	基準地の価	i格 円/㎡	100	_]	00	100	100	I				ī地 ī政 ì他		行政 その他	
(10)		①-1対象基準継続	新規				3	投的要因	] 新型: 地には	コロナの	の影響には地価に	こより、	観光産業として下落	が低迷	しておりある。	、下呂市	<b></b>
対象基準地の	<b>手票集団各等か</b>	前年標準価格 ①-2基準地 点)である場 ○代表標準	が共通地点 場合の検討	54,500 F (代表標準 付 標準地		同一地   1	西 変	或要因]			頃向は( れない。	衣然とし	して続いて	おり、	その他に	<b>特段の</b> 変	変動要
前	ή	標準地番号	<del>6</del>		ш /	-  [	カ [個別	引的要因	] 個別的	り要因に	こ変動に	はない。					

### 

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

## 傑宁証価書 (合和 2 年地価調本)

令和 3年 7月 20日 提出

倍率種別

別記禄式第6		<b></b> 血化計	114 年 / 音画	o <del>+</del>	心仙动宜)			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	移所				
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, 70	0 <b>円∕㎡</b>
1 基本的事項										
(1)価格時点	令和 3年	三 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令	和 3年 7月 12日	(6)路	[令和 3年	1月]		円/mឺ
(A) thus = 1 = 1	A T- 0 F		/F) /m-th の 1手地	are	ITT 4.67	禄	路線価又は	は倍率	1.	1 倍
(2) 実地調査日	令和 3年	三 7月 9日	(5)価格の種類	正常	<b>恤</b> 格	価	倍率種	민		

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																				
(1) 基		在及び地番1 住居表示」等		下呂市莉	で 原町羽	根字中	瀬49	9 5番	3 5 <i>5</i>	<u>-</u>					②地積 (㎡)	i (	10,	, 530 )	9法	令上の規制等
基準地	3形	状	④敷地0	 の利用の	 現況	⑤周辺 状況	 !の土±	也の利	 用の	⑥接面	 i道路σ	 )状況	ļ	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	な交の状		— 設との	(その	都計外 (2004)
		1.2:1	工場			中小工 が混在 地域				西7m市	i道		2	水道 下水	上呂 1.5km				( ) -	<b>⊅</b>   <b>©</b>
(2)	<b>①</b> 範	.囲	東	0 m、团	<b>i</b> 10	00 m、[	有	300 m	、北	30	0 m	②標	準的	使用	中小工場	昜地				
近隣	3標	準的画地の飛	/	間口	的 1	15.0 n	n	奥行	約	95.	0 m.	規	模		11,000	m³科	建度、	形状	長方形	<u> </u>
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	ر ب <sup>°</sup>			街	7	m市道		3	を通	上呂!				法令		都計外
块			事項			路						ħ	<b>を設</b>	1.5Km						
		域要因の 来予測	旧萩原町する。	「中心部	周辺に	存するも	らのの	、高規	格道	路網かり	ら外れ	ている	るこ	とから	、今後	も、均	也価は	弱含みで	で推移す	けるものと予測
(3) ੀ	是有效	使用の判定	中小工場	<b>景地</b>	ı									対象基個別的		ない	`			
(5)	(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例	列比較法	比	比準価格 7,700						∕m³		间加加加	安囚					
			収益還え	元法	収	益価格			/ 円/㎡											
			原価法		積	算価格				/	<u>/ 円/㎡</u>									
			開発法		開	発法に。	よる価	i格		/	円/	⁄ m <sup>†</sup>								
(6) ī	市場の		心とする	。県内	におけ	る工場ュ	と地件	数は増	加し	ている	が、基	準地周	刮辺	はアク	セス環境	竟にタ	分るた	め、需要	要は弱さ	法人事業者を中 含みであり、今 犬況である。
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	及び鑑定 の決定の	比準価格 市場から 般的で、 判断され	は外れる	ており は周辺	、市場だ の取引値	ド未成 H格の	熟で相 水準を	3対的 : 指標	」な説得 に意思	力が劣 決定を	るこ。 行う	とかこと	ら非適 から、	用とし/ 市場実覧	こ。オ ڍを反	└件で え映し	準地周辺 は、自己 た比準(	辺が物況 己利用 E 西格の対	充倉庫等の賃貸 目的の取引が一 見範性は高いと
(8) 公示価	規権とし	① □代表標標準地番号	準地			時 点 修 正				地域要 因の比 較	要因の		け象基準 ○規準価 (円/r	格内	補	交	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
27	<i>'</i> =	公示価格		円/㎡ 1			[]100				100	0				正		i地 政 i他		行政その他
(9) 指定基	(9) 信 か 記 を 性 た 性 検 地 討 前年指定表		地番号	_		時 点 修 正		漢化 訂正		の比	⑤個別 要因 比較	]の	⑥対 の	†象基準 )比準価 (円/r	格内内	標準化補工	交 環	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境
準力	対	前年指定基	基準地の値	西格 円/㎡	[_	100	[	100]	[	100	100	]				正		i地 政 i他		行政その他
(10) 対象基準地の	年票隼画各等からの検討	点)である場合 一代表標準	□新規 i格 7,850 が共通地点(代表標準 場合の検討		標準地	3				[一般的要因] 新型コロナの景 動等に弱い動き は弱い動きが紛 [地域要因] 高規格道路網か められない。					みられる ている。	3 60	の,			
前,	jν	標準地番号 公示価格 ②変動率	也番号 公示価格			円/m <sup>i</sup> の「L								因に変動はない。						