

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）－1		岐阜県	岐阜第二		氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎				
鑑定評価額		4,920,000 円			1㎡当たりの価格		21,300 円／㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価 路線価又は倍率	円／㎡	
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 3 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		下呂市萩原町萩原字の場 9 2 6 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		
	1:1	住宅 W 2	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		(その他)		
(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、6.5 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅南西 700m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		近隣向けの店舗等も混在する閑静な住宅地域であるが、高速インフラのない下呂圏域において、宿泊客が戻っている下呂温泉からも離隔しており、地価は下落傾向が続くものと予測する。							
(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 21,300 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		同一需給圏を萩原町市街地周辺の住宅地域と判定したが、一部旧下呂町からも事例を補完した。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。高速インフラから外れており、地価下落が続いている。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、上村地区等散発的に小規模開発が行われているが、近年は旧下呂町の方が取引が多い。需要の中心価格帯は更地で 3 5 0 ～ 6 5 0 万円前後と幅広い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域周辺において賃貸市場が熟成しておらず、取引は自己利用目的が中心であり、本件では比準価格のみを得たが、近傍より取引時点が古いとはいえ、状況類似の住宅事例を収集採用しており、事例の信頼性に優れる。比準に際しては規範性の優れる事例を中心に調整しており、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	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	地域要因 街路 -9.0 交通 -4.9 環境 +10.0 行政 0.0 その他 +10.0
	公示価格 22,400 円／㎡		[99.5] 100	100 [101.0]	100 [104.7]	[100] 100	21,100			
(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				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 圏域の主要都市への接近性に優る駅近が好まれ、高速インフラから離れた観光地以外については特に衰退が顕著である。				
	前年標準価格 21,500 円／㎡					[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 -0.9 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 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	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県）	－2	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二
鑑定評価額	1,490,000 円		1㎡当たりの価格	5,040 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		下呂市馬瀬中切字相津垣内 1 7 6 1 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) 土砂災害警戒区域				
	不整形 2:1	店舗兼住宅 W 2	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 10km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 450 m、南 50 m、北 100 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 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、6 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅北西 10km		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		古くからの集落で、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		形状方位		-2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,040 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		形状方位			
	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、旧馬瀬村全域の住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強いとため、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、馬瀬川沿いに散在する山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場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	当該地域は、農家集落を中心とした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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 5,150 円/㎡				[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、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	-2.1 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 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	端元不動産鑑定事務所
下呂（県）－3	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	1, 250, 000 円		1㎡当たりの価格	6, 570 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 7 7 番 1 2 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				
	台形 1.5:1	住宅 S 2	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 9.1km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(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 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		下呂市郊外の山間集落に位置する住宅地域で、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		6,570 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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、下呂市郊外に位置する住宅地域である。市場参加者は、地縁の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おり、土地取引件数は少ない。市場の中心価格帯は、更地においては 200 万円程度、新築の戸建物件は 2,500 万円程度である。										
(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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,800 円/㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]		雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。					
	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/㎡				[地域要因]		下呂市郊外の山間集落地であり、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。					
	②変動率		年間 -3.4 %		半年間 %							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。
	前年標準価格 17,100 円／㎡					[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。
	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／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-2.9 %	半年間	%		

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									
鑑定評価額		1,580,000 円			1㎡当たりの価格		4,550 円／㎡								
1 基本的事項															
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 20 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 4 4 7 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)							
	1:1	住宅 W 2	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 200 m、西 200 m、南 200 m、北 200 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 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、1 1 . 5 m 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域に位置し、地域要因の変動は特に認められないものの、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 4,550 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		同一需給圏は、金山町を中心とする下呂市南西部に位置する住宅地域である。市場参加者は、地縁の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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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			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	
(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			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	
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。									
	前年標準価格 4,720 円／㎡					[地域要因] 下呂市郊外の山間集落地であり、特段の変動は認められない。									
	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 <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 -3.6 %	半年間 %												

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舗1 0 1 2 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 S 3	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 50 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			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	7.5m県道	交通施設	飛騨萩原駅西 300m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	町域の中心部にあり、店舗や金融機関等が集積するも、国道沿いの沿道店舗が充実しており、旧商店街は近隣商業地として機能する程度。A コープが閉鎖する等求心力を失っており、今後も地価は弱含みと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		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 28,200 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	萩原町中心部の既成市街地に所在する商業地を本来的な類似地域と判定したが、事例の稀少性により国道沿い或いは、旧下呂町市街地周辺から事例を補充した。主たる需要者は地縁性のある個人及び法人と解する。町中心部に位置し、周辺に学校金融機関等の生活関連施設が配置しているが、市町村合併により旧萩原庁舎が更地化、ここにきてA コープも撤退した。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	地理的位置・市況の停滞により的確な賃貸事例を見出し難い地域であり、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得た。比準価格は事例の稀少性により、国道4 1号沿い、或いは、旧下呂町周辺からも要因比較可能な事例を補充しており、量的安定性かつ、均衡性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、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	<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対象基準地の標準価格 (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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,800 円/㎡				③ 変動形成要因の検討	[一般的要因] コロナが5類に移行し、観光消費が活性化している一方で、物価高が家計を圧迫している。					
	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/㎡					[地域要因] A コープ萩原店は令和7年2月末を以て閉店した。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -2.1% 半年間 %										

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 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
鑑定評価額	3,600,000 円		1㎡当たりの価格	17,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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松杓柄 2 0 7 8 番 1 1 外 「金山町金山 2 0 7 8－1 1」				②地積 (㎡)		212 ()	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 1:3.5	店舗兼住宅 S 2		小売店舗、店舗兼用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域		北東7.4m市道		水道 下水	飛騨金山 600m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 40 m、南 30 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	7.4m市道		交通施設	飛騨金山駅西 600m		法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測		金山町中心周辺に位置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		形状	-3.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		17,000 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、金山町を中心とする下呂市内の商業地域及びその周辺地域に位置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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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]		雇用、所得環境の改善や、各種政策効果が緩やかな景気回復を支えることが期待される。					
	前年標準価格 17,500 円／㎡				[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。					
	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	-2.9 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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） 5－3		岐阜県	岐阜第二		氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎											
鑑定評価額		15,600,000 円			1㎡当たりの価格			53,700 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		42,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 3 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		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		下呂市森字折坂 8 5 9 番 2 0 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				
	1:2.5		店舗兼住宅 S 3		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 1km		(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m					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 8.6 m 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ある。接面する幹線市道沿いの旅館跡地を更地化した売地を関西の資本が取得、飲食店舗を出店した。観光客の増加を背景に、県外資本の出店増が期待される。														
(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 54,800 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 31,700 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		旧下呂町中心部の商業地域等からなる同一需給圏を判定した。典型的な需要者は物販・飲食若しくは近隣向けの地場の事業者である。コロナ禍を脱却し、円安を背景にして、高山のように白人は多くみないが、中国他アジアからの温泉客が増加している。事例の稀少性により中心価格帯というべきものは見出し難いが、老舗旅館、公共関連の隣地買取事例は相応の水準であり、観光の導線を中心に地価の回復が伺える。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		山間の温泉地であり、賃貸市場は店舗・居宅とも熟成度が高いとまではいえない。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。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、地価公示標準地との均衡を考慮し、鑑定評価額を調整決定した。															
(8) 公示価格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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		街路 0.0 地域要因 街路 +0.1 交通 +5.3 環境 +24.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 72,700 円／㎡		[101.0] 100		[105.0] 100		[100] 100		[100] 100		53,500			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		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					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					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 令和 5 年 5 月の新型コロナ 5 類移行後、円安を背景に好調なインバウンドも起因し観光業界は順調に回復している。									
	前年標準価格 52,600 円／㎡							[地域要因] 十六銀行下呂支店対面付近にて関西の資本が店舗用地を取得し、うどん屋が開店した。									
	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 標準地番号 公示価格 円／㎡							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率		年間 +2.1 %		半年間 %												

(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			
	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 50m			(その他) 土砂災害警戒区域 (90,400)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			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	7 m県道	交通 施設	下呂駅南 70m		法令 規制	(都) 商業(90,400) 準防 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の 将来予測		コロナ禍を脱却し、観光客は順調に回復。温泉旅館では入浴を楽しむアジア人が多くみられる。駅前には現状店舗の集積が弱い が、この状況が続けば、やがて駅前への出店機運も高まるものと期待される。									
(3) 最も有効使用の判定		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		52,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格		31,900 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		下呂市内の幸田の他、飛騨川左岸の湯の島地区等、旧下呂町内で観光を主体とする商業地域を本来の同一需給圏と判定した。 典型的な需要者は物販・飲食等の地場の事業者である。コロナ脱却により観光客が本格回復し、市役所周辺のバス通り 沿いで県外資本の出店が表れ始めたが、店舗集積の弱い駅前については不動産市況が活性化するには至っていない。市場の 価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であり、総額的な中心価格帯は見出しづらい。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		山間の温泉地であり、賃貸市場は店舗・居宅とも熟成度が高いとまではいえない。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。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、市 街地に所在する地価公示標準地との均衡を考慮し、鑑定評価額を調整決定した。										
(8) 公示 価格 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -2.9 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 72,700 円/㎡	[101.0] 100	[100] [105.0]	[100] [144.6]	[105.0] 100	50,800						
(9) 指定 基準 地 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,600 円/㎡			③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] コロナ禍を脱却し、円安を背景にした好調なインバウンドも貢献 し観光業界は順調に回復している。							
	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/㎡				[地域要因] 駅前の和菓子店舗がリニューアルオープンした。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 +0.8 %		半年間 %							

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	岐阜第二		氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎							
鑑定評価額		77,200,000 円			1㎡当たりの価格		7,330 円／㎡						
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率				
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 3 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						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		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 0 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m				②標準的使用		低層工場地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 115.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m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		高規格道路網から遠く、交通アクセスの利便性が劣ることから、需要は減少傾向が続いている。今後も地価は下落傾向にて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層工場地				(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 7,330 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		同一需給圏を中濃圏域～南飛驒圏域にかけての山間の工業地と判定した。主たる需要者は地元の法人を中心に、県外の法人等も含む。関市等では東海環状自動車道の延伸を受け、工場地取引が活性化しているが、当地域は高規格道路網から外れ、国道41号の利用が主であり、輸送効率が中濃圏域等より劣る。県内における工場地の地価としては低位の位置にあるが、需要はさらに低調で、地価の下落が続いている。事例が少なく、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		下呂地域の工場地については自用地が大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送り、比準価格のみを得た。比準に際しては、事例の稀少性により中濃圏域の郡上市、関市からも工場地事例を補完。規模・最寄りICの相違等も考慮の上、代替性の高い事例を中心に調整査定しており、説得力のある価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、全域的な工場地地価の動向等も勘案して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 2024年の工場立地動向調査によると、県内に建設した工場の立地件数は、前年比17件増加の49件となり、全国3位となった。							
	前年標準価格 7,400 円／㎡					[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率		年間 -0.9 %	半年間 %									