

平成 27年 7月 21日 提出

		基準地番	:号		提出	出先		所属名	分科会	:名	業	者名	(株)) V7	だ高山絲	総合事	务所					
	-	下呂(県)		-1	岐	阜県	屿	支阜第	2分和	科会	氏	:名	不動	産鑑	定士	神日	∃ ≀	浩二				印
鑑定	評価	額						6, 38	0,000	円	1	m³当	こりσ)価格	Š						27, 600	円/㎡
1	基本	的事項																				
(1)	価格	侍点	丑	☑成 27年	5 7月 1	. 日	(4)	監定評	価日			平成	27年	7月	17日	(6) 路 線		成 27年	T T			円/m ^²
(2)	実地記	調査日	平	成 27年	7月 13	3日	(5) f	西格の	種類			正常個	断格			線価		泉価又は信 一 倍率種別	一		1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												10年性別				
		評価額の決定	の理由の	の要旨																		
(1) 基 準		f在及び地番st 「住居表示」等		下呂市莉	灰原町春	灰原字	的場	926	3番1							②地 (㎡)		23	1)	-	去令上の	規制等
地	3形	/状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況		土地0	の利用	の (6	接面	面道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との		「都計	外」
		1:1	住宅 W2			いな		農地	さが多 も見ら	, I	上東6.	.5m市;	道		水道下水	飛騨表 700m	 灰原			(-	その他)	
(2)	①範	 5囲	東	20 m. ī	西 :	50 m ,	南	5	0 m,	北	5	50 m	②標		的使用	低層住	宅±	也				
	3標	薬準的画地の	·····································	間口	約	15. 0	m,	奥	行 糸	勺	15.	0 m,	規	模		22	5 n	nfl程度、	形状	ほぼ	整形	
近隣地域	4地	边域的特性	特記	特にな	CV.°				街	基準6.	方位 5 m	北東市道	東、	交通		単萩原属 5 700m			法令		「都計タ	<u>ሉ</u> 」
			事項						路					施設					規制			
		地域要因の 子来予測		原駅や店 にて推移							おけ	る代表	長的な	:住宅	地域で	あるが	、坩	地域要因0	変動に	は特に	:認められ	げ、現
(3) 5	是有效	使用の判定	低層住	宅地											対象基	-	7	方位				0.0
	監定評 D適用	価方式等	取引事	例比較法	比比	準価権	各			4	27, 60	00 円	∕m³		個別的	要因						
١	ノ心力	1	収益還			益価格					/	円	∕ mื									
			原価法			算価格					/		∕ m ²									
(6) =	E+□ σ		開発法			発法 に				H > ☆#	7		∕m [*]		フ T	n ± v	- Lib-√≣	3.66\z2.47 k	トスミコケィ	·+· +	- 一	Z D + 1
(0) [口场()	が付注	は、市I みであ	内及び周	辺市町 も地価	村の周はやや	号住者 と下落	が主 傾向	体では	ある。	当該	地域に	は、旧	I萩原	町中心	部に近	() ()	象的選好性 対便性が高 土地は (高いもの	りの、	需要はや	や弱含
Ī	・検証	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	価格が認	説得力を	·有する :いため	。他力 、収益	ァ、 を価格	見実的 みを求	に土地 めるこ	也を購 ことが	入し出来	てまて	で収益 った。	を物件 した	:の保有 :がって	を希望 、比準	する	いであり、 る需要者に 各を標準に	は皆無~	であり	、妥当な	は賃貸市
(8)		① 【代表標		標準:)時 点		3標準		鱼, 企計		多個兒		Τ_	対象基準	≣ l #h	. I ★	票 街路	各 ()	. 0 坩	也 街路	各 -5.(
公示価	見価格 1.1	標準地番号		'呂 -	2	修正		補正			の比		因の	σ	D規準価 (円/r	1 1	ク 内 尺 木	集 交通 環境	· 竟 ()	. 0 . 0 . 0 区	交 交通 環境	美 +5.(
恰 (を <i>f</i>	:		26, 800	円/m	_ -	98. 9 100		100 101.		10 [95		[10			27,	500	1	E 画 ^均 行政 その他	女 0	. 0	行政 その他	
(9) 指 <i>f</i>)\	① 指定基準	地番号		2) 時 点 修 正		3 標準 補正		④ 地域 因 <i>σ</i>		⑤個5 要6	別的 因の		対象基準 D比準価	「格」(7		票 街路	各	Ħ	也 街路 【 交通	
指定基準地				-		19 II.		1111111		較	, 20	比輔			(円/r	ที) ไ	일 / 문 추		竟	均要因		竟
地	寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ĵ [100	_] [100		[00]	[10]				1	上 画 ^均 行政 その他	攵		行政 その他	
		①-1対象基準							[-	一般的	要因	1] 好	子調な	 アベ 仕字	ノミク	ス経済	にす	支えられ、 はやや下落	景気に	は回復	基調にあ	らるが、
(10) 対 st	∓ ら	■継続 前年標準価		28,	400 円/			③	変													
対象基準地の前	连 大 検 計 各	①-2基準地が点)である ^は 一代表標準	易合の検		長標準均 也	明寺と	可一力	也 格形成要因	動[対状況]	地域要	[因]				傾向は」である		·ち 	≜きつつ お	かるが、	市内	郊外への)波及は
前が	手)\	標準地番号 公示価村	各			円/I	n n	数因の		個別的	要因	3] 個	国別的	要因	に変動	はない	0					
		②変動率	年間	-2. 8 %	半年間	1	9,	6														

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21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	者名	(株)) ひだ 	高山紅	総合事	务所					
	-	下呂(県)		-2	岐	阜県	岐」	臭第2分	科会	氏	名	不動	産鑑気	生	神田	1 浩	=				印
鑑5	官評価						1	, 800, 00	DO 円] 1	m³当	: りσ)価格						6	, 090	円/m [*]
1	基本的	内事項		1		1												1			
(1)	価格問	寺点	平	成 27年	7月 1	. 目	(4) 鑑	定評価日	3		平成	27年	7月	17日	路		27年				円/m ^²
(2)	実地記	周査日	平月	成 27年	7月 13	3日	(5) 価	格の種類	頁	:	正常個	格			線価		画又は信 率種別			1. 1	倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定記	平価額の決定	の理由の)要旨																	,
(1) 基準地		在及び地番s 住居表示」等		下呂市馬	馬瀬中与	77字相注	車 垣内	176	1番4	! 外			1		②地 (㎡)		29	5)	9法	令上の規	見制等
地	3形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周3 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	の状況	処	供給 1理施 2状況		要な交 近の状	通施設 況	きとの		「都計多	사]
		不整形 2:1	住宅兼 W2	店舗				ほか農: れる住:		北東6m	n市道		か	〈道	飛騨表 9.1km					の他) シ災害警	戒区域
(2)	① 範	囲	東 10	00 m, E	5 45	50 m.	南	50 m	、北	10	00 m	2根	標準的	使用	低層住	宅地			1		
近隣地域	3標	準的画地の服	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口		15.0	m,	奥行			0 m.		模		300	0 ㎡ 種	程度、	形状	ほぼ整	形	
地 域	4地	域的特性	特記	特にな	:V v.			街	基市	準方位 道	北、6	3 m	交通		単萩原馬 西 9.1k			法令		「都計外 災害警?	
			事項	1 1 1 1 1				路					施設					規制			
	⑤地 将	域要因の 来予測	古くから	うの集落	で、地	域要因	の変重	 助は特に	.認め	られず	、当分	か間	は現れ	犬程度	にて推	移して	こいくも	らのと予	·測され	る。	
(3) 指	l 是有効	使用の判定	低層住宅	芒地									(4)	対象基	準地の	方位					0.0
		価方式等	取引事	例比較法	比	準価格				6, 09	0 円.	∕ m [*]	1	固別的	要因	形北	犬				-2.0
C	の適用		収益還:	元法	収	益価格	i			/	円	∕ m [†]									
			原価法		積	算価格	i			/	円	∕ m [*]									
			開発法		開	発法に	よる値	西格		/	円	∕ m [†]									
(6) ī	市場の	特性	対象 ⁷ 及び周辺 近の土地	下動産の 21市町村 也取引は	の居住	者が主	体では	ある。当	該地	域は、	馬瀬川	沿い	に散れ	生する	山間集	落の集	を 合体で	であり、	要者の 当該地	中心は 対にお	、市内ける最
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	得力をすられない	地域は、 有する。 いため、 定評価額	他方、 収益価	現実的 格を求	に土地	也を購入 ことが出	して	まで収	益物件	の保	く有をす	を望す かんりょう かんりょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしゅう かいしゅう かいしょう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいりょう かいしゅう かいしゅう しゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう かいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	る需要	者は皆	旨無では	あり、妥	当な賃	貸市場	が認め
(8)	/	① 【代表標	準地	標準地	也 ②	時点	3	標準化	4 #	地域要	⑤個別	別的		象基準	地	標	街路		地	街路	
公示価格を	見価と	標準地番号		-		修正	1	補正	巨較	団の比 交	要因比較	因の _饺		規準値 (円/r	P	ト 補	交通環境		域要因	交通 環境	
格 l を f) ti	公示価格		円/m	Î.	100	.]	100		100	[10	0				正	画 ⁵ 行政 その他	汝		行政 その他	
(9) 培 #	55	① 指定基準	地番号		2	時点		漂準化	_	域要	⑤個別			象基準 比準個	地版	標準化	街路		地	街路	
指定基準地	ה. ה. ה.			-		修正	1	補正	数	の比 E	要因比較			产。 (円/r	. [7]	八 補	交通環境	竟	地域要因	交通 環境	
準 f 地 i	対	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[]	100]	100	г —	100	[]				正	画地 行政	汝		行政 その他	
		①-1対象基準	集地の給		'	100	L		<u> </u> 一般	的要因			アベ	ノミク	ス経済	 にすぇ	その 船	也 景気は	回復期	調にあ	るが.
(10)		継続	新規	,	_			3	_ 13X									が 系列 客傾向に		-,-,-,1 - 00)	₩ · * * *
対象基準地の前	手票 集画 各等	前年標準価値 ①-2基準地点)である場合 ・一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			司一地	価 変	[地域	读因])下落侧 是定的			ち着き	きつつま	あるが、	市内郊	外への	波及は
前力	5,	標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 5 %	半年間	- 円∕m ∄	ำ์ %	因の	[個別	的要因]] 個	別的	要因り	こ変動	はない	0					

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) - 3 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所属	属分科:	会名	業者	5名	(株)) ひた	ご高山絲	総合事務	所					
	-	下呂(県)		-3	岐阜	具県	岐阜	第2分	科会	氏	名	不動	産鑑り	定士	神田	浩二					印
鑑力	2評価	額					2,	520, 00	00 円	1	m ³ 当た	こりの)価格						8	, 920	円/㎡
1	基本的	的事項																			
(1)	価格	寺点	4	成 27年	- 7月 1	日	(4) 鑑定	評価日	3		平成	27年	7月	17日	路 -	平成 2		· · · · -			円/m ^²
(2)	実地記	調査日	平,	式 27年	7月 13	日	(5) 価格	の種類	頁		正常価	格			線	各線価ス 倍率	又は倍 種別	——		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	D要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番s 「住居表示」等		下呂市莉	灰原町宮	『田字』	上見 1 2	242章	番 1						②地積 (㎡)	i (282)	9法*	令上の:	規制等
地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周〕 状況	辺の土地	也の利用	用の	⑥接面	ī道路¢	の状況	Ą	7供給 心理施 设状況	⑧主要 接近	な交通の状況		Ŀの		「都計	外」
		台形 1.2:1	住宅 W 2				が多いり が点在す		IJX .	北4m市 背面道				k道 F水	飛騨宮 350m	Ħ			- (その 土砂	の他) ※災害警	序戒区域
(2)	①範	囲	東 1	00 m. ī	西 10	0 m.	南	100 m	、北	10	0 m	2棋	票準的	使用	低層住宅	宅地					
近隣	3標	準的画地の 那	杉状等	間口	約	20.0	m, !	奥行	約	15.0) m,	規	視模		300	m程度	芰、	形状	ほぼ整	形	-
近隣地域	4地	」域的特性	特記	特にな	さい。			街		準方位 市道	北、	4	交通		単宮田駅 350m			法令		「都計タ 災害警	ト」 戒区域
			事項					路					施設					規制			
		!域要因の i来予測	宮田地區	区には地	域要因	の大き	な変動	はなく	、現場	犬程度	にて推	移し	てい	くもの	と予想さ	される。	·				
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住物	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	7.67				0.0
		価方式等	取引事	例比較法	比	準価格				8, 92	0 円	∕ m ^t	1	個別的	要因	二方記	珨				+1.0
	の適用	İ	収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m ^t									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ mื									
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円	∕ m [†]									
(6) ਜ	市場の)特性	及び周泊	不動産の 辺市町村 要の少な	の居住	者が主	体であ	る。当	該地域	戊は、!	駅や小	丶学校	とには	近いも	縁的選好 のの、当	子性が引 4該地域	強いた 或にお	め、需 ける最	要者の と近の土	中心に 地取引	t、市内 は少な
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	得力をなられない	有する。	他方、 収益価	現実的 格を求	に土地 めるこ	を購入 とが出	しても	まで収:	益物件	:の保	有を	希望す	心であり る需要者 格を標準	針は皆類	無であ	り、妥	き当な賃	貸市場	易が認め
(8)	8 l.T	① 【代表標		標準		時 点	U	準化	4地		⑤個別			象基準		標準	街路		地域	街路	
公示通	見価 格	標準地番号		_		修正	補	正	因 較	の比	要团比电			規準価 (円/r	"" 内	準化補.	交通 環境		域要因	交通 環境	
公示価格を	- - -	公示価格		П / т	[_] 1	00		00	[]				正	画地 行政	ļ		行政 その他	Ż
(9)		@ #c+##		円/m		100	L L]			10		@±1	<i>A</i> # #	= 11L		その他		Life	/+- nå	
治定基準地	ט ט	① 指定基準	地番号	_		時 点 修 正	る標補	準化 正	④地 [±] 因(較	ッ安 の比	⑤個別要因比較	団の	の	·象基準 ·比準価 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	į	地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
準地	美 対	前年指定基	ま進地の	価格	Г		1 1	00	1	00	Г]				芷	画地	ļ		行政	Ż
	-	加一指定各	54-26 0 7	四/r	ำ ⁻	100	ָ <u></u>]	[]	10					4	行政 その他			その他	1
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規		-				[一般的	的要因					ス経済にいて地位					調にあ	っるが、
(10) 対象基準地の前	手票集 西各等	前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準	格 が共通地 場合の検	9, : 点(代表			可一地	形状现象	[地域		地 未	担価の そだ限)下落位 限定的	傾向は である	やや落ち 。					が外への)波及は
前力)\	公示価格		-3. 0 %	I	円/m	_	้ ด	[個別的	杓要因	IJ 個	別的	J要因	に変動	はない。						

鑑定評価書(平成 27 年地価調査)— 平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) - 4 宅地-1

平成 27年 7月 21日 提出

		基準地番	:号		提出	出先	j	所属分	科会	名	業者名	3 ((株)	ひだ高山絲	総合事	簩所	:				
	-	下呂(県)		-4	岐』	阜県	岐	支阜第	2分科	·会	氏名	7	「動産	鑑定士	神日	∃ ;	浩二				印
鑑足	と評価	額						6, 980), 000	円	1 m ²	当たり	りの値	西格						21,600	円/m ^²
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	괴	区成 27年	7月 1	日	(4) 銀	監定評	価日		平	成 27	7年 7	7月 17日	(6) 路 線		成 27年				円/m ^²
(2)	実地記	調査日	平	成 27年	7月 13	日	(5) fi	画格の	種類		正名	常価格	各		線価		泉価又は信 一 倍率種別	一		1.1	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											10年性/				
2		評価額の決定																			
(1) 基 準:		f在及び地番st 「住居表示」等		下呂市/	小坂町ナ	:島字	塚中	174	6番1	1					②地 (m²)		32	3	_	法令上の規	見制等
地	3形	/状	④敷地	の利用の)現況	⑤周 状況	辺の:	土地の)利用(の 6排	接面道	路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設 状況	との		「都計夕	
		1:1	住宅 W 2					 の中に る住宅		南京	東4m市	道		水道下水	飛騨/J 180m				(その他)	
(2)	①範	5囲	東	50 m, E	恒 10	00 m,	南	100	m 、:	 北	50 r	n (2標2	 隼的使用	低層住	宅均	也				
	3標	標準的画地の	└──── 形状等	間口	——— 約	15. 0	m,		亍 約		0.0 i	m,	規模	莫	30	0 n	n ² 程度、	形状	ほほ	長方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	://。				街	基準力 市道	<i>i</i> 位北.	, 4 r	n Ż		単小坂 東 180m			法令	. !	「都計外	.]
			事項						路				施	E設				規制			
		2域要因の 子来予測	飛騨小れる。	坂駅に近	接する	既成自	E宅地	地域では	あるが	、地域	要因の	の変重	かは特	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	れず、	現北	犬程度にて	推移	してい	くものと	予測さ
(3) I	是有效	使用の判定	低層住:	宅地										(4) 対象基	. –	, 5	方位				+2.0
	監定評 の適用	F価方式等 B		例比較法		準価格				21,	600	円/	_	ינים ניל/ ניםו	女凶						
			収益還		-	益価権						円/	_								
			原価法開発法			昇価が発法に	_	、価枚				円/									
ī (6)	 市場σ)特性	対象 は、市 みであ	不動産の 内及び周	同一需 辺市町 も地価	給圏に 村の居 は や や	は、旧 居住者 下落	小坂町 か主体 	本であ	· 心部にる。当	近い(該地	主宅均 或は、	地域で 旧月	、坂町中心	部に近	(1 年	刊便性が高	新いもの	かの、	か、需要者 需要はや 前後、新築	や弱含
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	価格が 場が認	説得力を められな	有する いため	。他力 、収益	7、 現 佐価格	実的に	こ土地 かるこ	を購入とが出	して!	まで ^収 かった	又益物	物件の保有	を希望 、比準	する	る需要者に各を標準に	は皆無	であり	息を反映し)、妥当な 単地及び公	賃貸市
(8) 公示価	現集とした	① 【代表標標準地番号		■標準 5	也 2)時 点 修 正	-	部標準· 補正	化	4)地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較		⑥対象基準 の規準価 (円/n	格	7) <u>2</u> 19 1	票 街路 集 交说 味 環境	<u>f</u> (0.0	也 街路 交通 環境	+1. (-3. 1 +26. (
格を	١٠٠		26, 800	円/m	.	98. 9 100	_	100] [100	- -	102. 0)]	21,	600		E 画 ^均 行政 その他	女 (1. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. (
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準		`呂 -		時 点修 正		部標準· 補正	íl (4	地域要 因の比 較	Ł	個別的 要因の 比較		⑥対象基準 の比準価 (円/r	i格 [7	7) 与 尺 社	票 街路集 交通 環境	<u>新</u> (0.0	也 或 要 因 環境	+6. 9 -2. 4 +25. 0
準地	食 討	前年指定基	基準地の 28,400	価格 円/m	.	97. 2 100	_] [100		100	^_	102. 0)]	21,	600	Ī	E 画 ^均 行政 その他	女 (0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. (
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価が ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価権	■新規格 格が共通地 場合の検 基地	見 22,0 2点(代表	000円/長標準地也	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	-	形成要因の	変 動 [地 沢	-般的要 地域要因 国別的要	3]	地位未 .	日市住 町の下 ご限定	E宅地にお	やや落。	:価に :ちれ	支えられ、 はやや下落	景気は	にある	复基調にある。 対郊外への	

基準地番号

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

業者名 株式会社ライン不動産鑑定所

所属分科会名

提出先

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) -5 **宅地-1**

	-	下呂(県)		- 5	岐阜県	岐	草第2分	科会	氏名	不動	协産鑑定士	伊菔	下雄 正雄			印
鑑定	評価	額				2	, 320, 00	00 円	1 m ²	当たり	の価格				6, 700	円/㎡
1 ½	基本	的事項														
(1)信	西格E	寺点	平	成 27年	7月 1日	(4)鑑5	定評価日	3	平	成 27年	₣ 7月 15月	路	[平成 27年 844年 714			円/㎡
(2) 될	実地 詞	調査日	平	成 27年	7月 1日	(5) 価格	各の種类	Į	Œ,	常価格		線価	路線価又はf 倍率種別		1. 1	1
(3) 銷	監定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評価											
2 釒	監定	評価額の決定	の理由の)要旨												
	-	f在及び地番s 住居表示」		下呂市金	全山町祖師 野	字庭回	津44	7番1	外			②地 (m)		7	⑨法令上の	規制等
基 準 地	3形		④敷地(の利用の			地の利	用の(⑥接面道	[路の状	況 ⑦供記 処理 設状	給 8主 施 接	──│` 要な交通施設 近の状況	との	都計	外
		1.5:1	住宅 W 2		も第		ほか農活国道沿	- 12	南東11.	m国道	水道下水	飛騨台 9.5km			(その他)	
(2)	① 範		東 20	0 m、₹	5 200 m,	南	200 m	、北	200	m 2	──── 標準的使用	1 低層住	宅地			
٠.	3.標	準的画地の	形状等	間口	約 20.0	m,	奥行	約	15. 0	m、 i	規模	300	0 m²程度、	形状	ほぼ長方形	
抽	Ф П	. 		特にな		•	1	基注	準 方位北	、11	☆ゞ ₫	『 『 『 『 記述 『 記述 『 記述 『 記述 『 記述 『 記述 『 記	訳	**	都計多	*
域	<u>4</u>) गृ	!域的特性	特記	 			街	. !	5 m国道			上西 9.51		法令		
			事項				路				施設			規制		
=		!域要因の 来予測	馬瀬川に途的に労	こ沿う国 で定して	道256号 おり現状維	線沿いの 持ない	の集落地	型で農 ほ退的	地が多く に、また	残る中 、地価	に低層住物は弱含み	名を主に で推移す。	近隣型店舗も るものと予測	散見さ リする。	れる。住宅地	也として月
(3) 是	右が	使用の判定	(任属住宅	≅+₩							(4) 対象	基準地の	方位			0.0
					- 以淮/王:	-A7			c 700	П / nd	個別	的要因				
	通用	福方式等]	取引事件						6, 700	円/m	_					
			収益還	で 法	収益価を					円/m	_					
			原価法		積算価額	_	⊏+ ⁄⁄		/	円/m	_					
(6)市	·μσ	\#±##	開発法	7圏1十	開発法			ナフ	A 今 H H H	円/m		町老の由	2.14 III A.1	(四十) テ 土山	绿,蓝绿的 语	B 4フ ルト ナ、ナ
נוו (ט)	<i>-</i> 勿 ∪.	/ 1न । エ	回 つ個人、 発的であ	ないしつり、取	郊外の展示は事業者と 引に際して	果俗地で判断されは様々の	* 王仲 とれる。山な事情か	間郊が	性で地域 外部の当 するケー	主放し 該地区 スが多	では過疎ん	とが進んな中心と	でおり、土地なる価格帯は	間に地 地需要は は明確に	縁・血縁的選 低下、不動産 は形成されて	を好性を を取引は散 にいない。
	検証 価額	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	おいて信	「頼性の	郊外部の農 的の取引が ある取引事 鑑定評価額	例を収3	耗した。	よっ	て地域の	わめて 僅少で) <u>盛</u> 衰の	未成熟ででありやむで動向や経済	あるため」 を得ず取 済状況等	収益還元法は 引時期のやや を踏まえた」	は適用し で さい資 で、市	なかった。土料も含め、類場動向を反映	二地取引に 質似地域に やした比準
(8) 規準とした	, 価	①代表標標準地番号	[準地	標準 ^均 	也②時点修司		票準化	_	の比	個別的 要因の 比較	⑥対象基 の規準 (円/		1	<u>甬</u> 竞	地 街路 交通 環境	<u>a</u>
をた		公示価格		円/㎡	100	_]	100]	1	00 [100]		上 画地 行政 その他	女	行政 その他	
(9) 指定基準地	,	① 指定基準	地番号	-	②時 点修 1		票準化 甫正	④地 ^地 因(較	_	個別的 要因の 比較	⑥対象基 の比準 (円/		標 街路 交通 環境	各 <u></u> 竟	地域要因環境	A A
地討		前年指定基	基準地の 値	価格 円╱㎡	[100]	100	[00 [100]		一 画均 行政 その他	女	その他	
(10) 年標準価格等か	らの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価等 ①-2基準地方点)で表標準 で表標準地番号 公示価格	■新規 格 が共通地 場合の検 ^重 地	7, (点 (代ま		-	③ 価格形成要因	[地域]	的要因] 要因] 的要因]	減少 ³ 集落信	率を上回っ	ている。	また高齢化:	率も高い		市全体の
		②変動率	年間 -	4.7%	半年間	%										

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) - 6 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	属分	科会名	3	業者名	向川	原不動	動産鑑賞	定士事	務所	Fr .				
	-	下呂(県)		-6	岐	阜県		岐阜	第2		氏名	不動	助産鑑	定士	向力	川原	毅彦				印
鑑定	2評価	額]	1,810	,000	円	1 m² 当	たり	の価格	Į.					!	9, 500	円/㎡
1	基本區	的事項																			
(1)	価格	寺点	平	成 27年	5 7月 1	. 日	(4) 鑑	定評值	西日		平反	文 27年	F 7月	10日	(6) 路		成 27年				円/mi
(2)	実地詞	調査日	平	成 27年	5 7月 3	3日	(5) 価:	格の種	重類		正常	価格			線価	路	線価又は信 一 倍率種別			1. 1	1 倍
(3)	継定	評価の条件	更地人	こしての	鑑定証	価											10年性別				
. ,		価のポー 評価額の決定			<u>ш</u> .сп	- т															
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		下呂市智	宮地字紀	当本 7 7	7番1	2外							②地 (㎡		19	0)	9法		の規制等
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周证 状況	辺の土	:地の	利用の	6接	養面道 路	各の状		⑦供給 処理施 設状況	_		な交通施設 D状況	との		「都言	十外」
		台形 1.5:1	住宅 S 2			山間のか、二住宅地	L場も			西4r	n市道			水道下水	下呂 9km				(そ	の他)	
(2)	(1)範	·····································	東 25	50 m, [雪 20	00 m,	南	30	m、 i	t	50 m	(2)	標準的	使用	低層信	主宅	地				
		- 『準的画地の刑	 	間口	 約	15. 0	m,	奥行	· 約	2	0.0 m	ı, j	規模		30	00	 ㎡程度、	形状	ほぼ長	力形	
近隣地域	④ ⊭	!域的特性	特記	特にな	://					基準方 市道	位、北	14 m	交通	下	呂駅			法令		「都計	·外」
坝		3. 2013 [4] I	事項						路	川垣			施設	南!	東 9km			規制	i I I		
	0																		<u> </u>		
		域要因の 来予測	旧家の多落基調で					あるカ	3、空》	豕も目	立って	きては	おり、	ヤヤ叔	退的に	二推	移するとう	ア測する	›。地们	力水準	はややト
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	È地										対象基		י ו	方位				0.0
(5) 鉗	監定評 D適用	在 一個方式等	取引事件	列比較法	比	準価格				9,	500 F	円/m	Î	個別的	安囚						
		,	収益還	元法		益価格						円/m									
			原価法			算価格		т+и				円/m									
(6) =	お場の	\# ‡ ##	開発法	夕図/ナ 1ロ		発法に			htat zar	<u>/</u>		円/m		典字集	: 375° +141+15	£ A	会 +。	・ス電田	E → 1++	h 经子子	<u></u>
(0) 1	[1 <i>-9</i>] ♥,	/1 ₹1±	内を 一人を 要に あたり	は少なく	需給の	弱さが	根強く	で市場 く残る	場は静気	態的にお取引	推移しが少な	主気にている	る。ま	展示系 た取引 心とな	も限定さる価格	というというというというというというというというというというというというというと	含む。主だ である中、 把握は困難	少子高 少子高 誰である	が概え	いなり いまり はない。 はない。 はない。 はない。 はない。 はない。 はない。 はない。	響から土のみで坪
Ē	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	収益性に 市場参加 採用し、	『者は実	際の取	引価格	を重ね	見する	。 傾向(格の試 にあり	算は断 、比準	念した価格の	た。 専 の 説得	ら居住 力は高	環境に い。 』	こ着	目した自身 て本件では	用目的の は比準値)取引が 5格を3	ド中心 多当と	である。 判断して
(8) 公 为 示 ³	見価集格	① □代表標標準地番号	準地	標準均	也 ②)時 点 修 正		標準(補正	Ł 4	地域勢	と 要	別的		対象基準 D規準値	插格	⑦	標準化補環切	<u> </u>	地域要因	街交	通
公示価格を	٠. ر									較	ㅂ	ú 較		(円/1	mî) - I	訳 :	補 環境		因	環 行	境 政
を <i>t</i>	Ė	公示価格		円/m	i [100] [100] [100][_	100]				行政 その他	友		その	
(9) 指定基準地	ב ב ב	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	l	標準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 医因の 比較		対象基準) 比準値 (円/i	西格 ⁽	⑦ 内 訳	標 街路準 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街交環	-
準地言	美 寸	前年指定基	基準地の 値	価格 円/m	i [100] [100] [100	[100]				正 _{画均} 行政 その他	友		行 その	
(10)	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		800 円/	∕ m³		3		般的要				、高齢してい		ţ(C.)	県平均を」	上回る。	土地耳	対引も	少なく静
対象基準地の前	+票集団各を	①-2基準地点)である ^は 代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準均	… 也等と同	可一地	格:	変 動 [地 状 況	域要因							自動車道の に移転。	つ一部が	\$開通。	平成	26年5
前が	手	標準地番号 公示価格 ②変動率		-3. 1 %	半年間	_ 円∕㎡	í %	要因の	[個	別的要	[因]	個別的	的要因	に変動	はない	١,					
1		→	1 149	J. 1 /U	-FIE	•	/0	1	- 1												

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) 5-1 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	「属分科	会名	業者	皆名	(株)	ひだ	高山絲	総合事務	所			
		下呂(県)	5	i - 1	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					(9, 840, 00	00 円	1	m³当 <i>†</i> :	<u>-</u> りの	価格					37, 700	円/㎡
1	基本的	的事項				ı				<u> </u>							I		
(1)	価格問	寺点	平	成 27年	5 7月 1	日	(4) 鑑	定評価日	3		平成	27年	7月 1	7日	路	平成 27年 路線価又は		1. 1	円/㎡ .倍
(2)	実地記	周査日	平月	戈 27年	7月 13	日	(5) 価	格の種類	頁		正常個	格			線。	倍率種		1. 1	111
		平価の条件		しての	鑑定評	価													
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	要旨														T	
(1) 基準地	<u> </u>	在及び地番s 住居表示」等		下呂市新	灰原町萩	灰原字	下屋鋪	1012	2番3						②地積 (㎡)	(261	⑨法令上0)規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の	現況	⑤周: 状況	辺の土	土地の利用	用の	⑥接面	i道路(の状況	処	供給 理施 状況		をな交通施 iの状況	設との	「都書	十外」
		1:3.2	店舗兼付S3	注宅				営業所 いい いい いい に いい に いい に いい に いい に いい に い	4	北7.5m 背面道				道水	飛騨萩 300m	原		(その他)	
(2)	①範	囲	東	50 m. [西 10	00 m,	南	0 m	、北	5	0 m	2標	準的包	吏用	低層の	店舗兼住宅	三敷地		
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	25. () m,	規	.模		250	㎡程度、	形状	ほぼ整形	
地 域	④地	域的特性	特記	特にな	5V /°			街	7.	. 5 m	県道		交通		単萩原駅 300m	Į	法令	「都計	外」
			事項					路				:	施設				規制		
		域要因の 来予測	飛騨萩原予測され	見駅に近 いる。	接する	近隣商	j業地均	或である	が、雨	商況性	は衰退	人人	にあり	、今	後は住写	宅地域とし	ての色彩	を強めてい	くものと
(3)	員有効	使用の判定	低層の店	5舗兼住	宅敷地								(4) 対	象基:	準地の	二方路			+1.0
	ニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュニュ	価方式等	取引事件	列比較法	比	準価格	F			37, 70	0 円	∕ m [‡]	個	別的	要因				
U,	/ 旭 / 元		収益還	元法		益価格	-			/		∕ m ^²							
			原価法			算価格		TT +Ισ				∕ m [*]							
(6) 市	場の	特性	開発法 対象7	「動産の	同一需	発法に給圏は	、下l	呂市内の	商住沿		域が圏	/m ^d 域で	あり、	主な	需要者に	 は物販・飲	て食等を手	掛ける地場	の事業者
			である。 とした- る。	周辺地 一定の需	域の大	型商業められ	施設等	等との競 市場の価	合等に i格水空	こよりi 準は立	商業地 地条件	としいた規	ての需 模等に	要は:	弱いもの て多様 [*]	かの、周辺 であるが、	l住民への 概ね1,	サービス提 000万円	供を主体 前後であ
: :	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た比準値市場が認	5格が説 8められ	得力を ないた	有する め、収	。他 !益価相	方、現実	:的に <u>:</u> ること	土地を見 とが出き	購入し	、てま	で収益	物件	の保有る	を希望する	需要者は	市場の実態 t少なく、妥 i価と総額と	当な賃貸
(8) 対準とした	見価	① 【代表標標準地番号	準地	標準	地 ②)時 点 修 正		標準化補正	_	地域要 目の比	⑤個別要因	因の	のま	象基準 現準価 円/n	i格 内	準 交化	i路 通 環境	地域要因	通
格 し を <i>t</i> :	=	公示価格		円/m		100] [100	1	100	[10	0				正直	ī地 f政)他	行 その	
(9) 指 定	N .	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正	_	標準化 補正		の比	⑤個別 要因	因の	_ の}	象基準 北準価	i格 ⑦ 内	標準文化	ī路 适	地街域交员	通
指定基準地) } †	前年指定基	基準地の何	西格 円/m		100] [100	較 1	100	比東 []	(円/n	1) =/(正直行	環境 I I T 政 W	因 環 行 その	政
(10) 名様準価格等が	らの検討	①-1対象基準継続 前年標準価値 ①-2基準地点)であるよ	□新規 格 が共通地 場合の検	討 38, 点(代記 討	900 円/ 長標準地	∕ m³	司一地	③ 価変 M格動	· [一般 [地域]	的要因 要因]	l] 好下 址	おおおおおおおおおいます。	商業地	記にお 面は・	いて地位	西はやや下	、景気は 落傾向に	 [回復基調に ! ある。 空き店舗や	
地の前が	F N	代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	各	標準均 -3.1 %		- 円/n	ก๋ %	要	[個別	的要因	1] 個	別的	要因に	変動	はない。				

基準地番号

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

業者名 株式会社ライン不動産鑑定所

所属分科会名

提出先

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) 5-2 **宅地-1**

		卜呂 (県)	5	-2	岐阜県		第2分科会	氏	名 小!	助産鑑瓦	Eİ	伊滕	止难			ĦJ
	評価					5, 3	390,000	円 1	㎡当たり	の価格					24, 40	00 円/m²
1	基本	的事項										140				_1
(1)	価格明	寺点	平	成 27年 7	月 1日	(4)鑑定	評価日		平成 27年	F 7月	15日		平成 27年 S線価又は (–	1	<u>円/㎡</u> .1 倍
(2)	実地記	周査日	平	成 27年 7	月 1日	(5)価格	の種類		正常価格			価	倍率種別		1	. 1 14
		評価の条件		しての鑑	定評価			·						·		
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨									1		1	
(1) 基 準		在及び地番 住居表示」		下呂市金山	山町金山字	下町20	75番1	外				②地積 (㎡)	()	⑨法令上	この規制等
地	③形	状	④敷地(の利用の現	見況 ⑤周 状況		めの利用の	6接面	i道路の状	処	供給 理施 状況		な交通施設 の状況	との	都	邓計外
		台形 1:1	店舗兼信	主宅	住宅	店舗、店 等が建り 業地域		北東7.	5m県道		述水	飛騨金 650m	Ц		(その他	1)
(2)	(1)釿	i#I	東 10	00 m、西	10 m.	南	10 m、北	. 3	0 m (2)	標準的個	宙田	任届庄 全	#併用住宅	栅		
(2) 近	· · ·	:四 準的画地の		間口約	10.0		型行 約			保年の 規模	∠ /13		m程度、		ほぼ長方チ	IS
近隣地	ু ণ্ড	华的画地の)	少仏寺	特にない		m, s	1	20. v 7. 5 m		况 代 	1			//21A		
地域	4地	域的特性	特記	101000			街	. om	八旦	交通		単金山駅 650m		法令	有)	計外
			事項	 			路			施設				規制		
		域要因の 来予測	金山町中 る後継者	ロ心市街地 首不足から	に低層の原 の廃業も	店舗・併 見られ衰	用住宅が	建ち並ぶ ある。ま	旧来から た、地価	の商業	地。月みで打	用途的に 催移する	安定するも ものと予測	人口減削する。	少や高齢位	化の進展によ
(3) 晶	号有效	使用の判定	低層店舗	#併用住字	地。					(4) 🕏	対象基	準地の	ない			
		· 価方式等		列比較法	比準価村	夂		24 40	0 円/m	。	別的	. –				
	適用		収益還え		収益価権				<u>。 </u>	_						
			原価法		積算価 ^材				円/m							
			開発法			- こよる価 ^技	烙	/	円/m	_						
(6) F	方場の)特性	同一雲絲	圏は旧金	山町内の駅	記周辺の	商業地域		すろが		には	下呂市内	L および加茂	き郡白川	町地内の	商業地域とも
			.													翼法人であり
(7) ≣	计管证	i格の調整														場がきわめて
Ē	検証	及び鑑定の決定の	未成熟で	ごあるため 対引時期の	収益還元済 やや古い	去は適用 資料も含	しなかっ? め、類似:	た。土地 地域にお	!取引は自 }いて信頼	用目的 性のあ	の取りる取り	別が中心 別事例を	のであり、 であした。 いなとおり	ミた取引 よって	件数も僅全地域の盛ま	易かさわめて 少でありやむ 衰の動向や経
(8)		① 代表標		標準地	2時点			地域要	⑤個別的		象基準	£ +₄h			地名	街路
公示価格を	見価	標準地番号		_	修正			因の比	要因の	Φ.	規準値	格一人	標 街路 準 交流 根 環境		域要	交通
価格	111			-				較	比較	(円/r	n [†]) 訳				環境
を t	-	公示価格			[] 10	00	100	[]			上 画 [±] 行政	_		行政 の他
				円/mឺ	100	[] []	100	-			その作			
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	_	_	也域要	⑤個別的	6対	象基準	地	標質		地 1	街路
指定基準地)\			_	修正	補:		因の比 咬	要因の 比較		比準個 円/r	囚	標準化補工		77	交通 環境
基準) 食						4	X	比較	(.m/ I	11)	補 環境		_	^{唳垷} 行政
地言	寸	前年指定基	基準地の何		[] 10	00	100	_]			行政	汝		の他
		①-1対象基準	進地の埝	円/m 討	100	lr] [r—#] 设的要因	100 I1 慢性i	当たんに	7浦小	価向が組	その作 *続し金山			・ 呂市全体の
(10)		■継続	新規	н.			3	KHJXE	減少	率を上回	引って	いる。	た高齢化	率も高い	N, -101	口小工厂
対名	F 6	前年標準価) 円/m [*]											
基準	長検話討	①-2基準地流 (1) である			標準地等と	同一地	西変恪動[地址形式]	或要因]	既存	の商業は	也とし	て衰退値	頁向にある	も地域弱	要因の変動	けない。
地 村	当 討	代表標準	_	標準地		J.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·									
対象基準地の前))	標準地番号	夂		m /-	. /	対のに個別	引的要因]] 個別[的要因に	こ変動	はない。				
		公示価村 ②変動率		-5. 1 % #	円/I	m										
		少久刿华	十间	J. 1 70 T	十间	70										

②変動率 年間 -1.7% 半年間

%

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21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	3	業者名	向川	原不動	産鑑り	定士事	務所		LI (21)			
	-	下呂(県)		5-3	岐阜	県	岐」	皐第2		氏名	不動	産鑑 に	定士	向丿	川原	毅彦				印
鑑定	評価	額					18, 60	00,000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						6	4, 200	円/㎡
1	基本原	的事項												(0)						
(1)	価格明	寺点	-	平成 27年	7月 1日	3	(4) 鑑定計	平価日		平成	え 27年	- 7月	10日	(6) 路 線		成 27年 泉 価又は 代	· · · -		52, 000	円/m̂ 倍
(2)	実地記	凋査日	-	平成 27年	三7月 3日	∃	(5)価格の)種類		正常	価格			価		倍率種別				ПП
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評価	Б														
_	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」		下呂市和	柒字折坂	8 5 9)番209	γ						②地 (㎡		(0	9法	令上の	現制等
地	③形	状	4 敷地	也の利用の		⑤周证 状況	辺の土地の	の利用の	© j	接面道路	各の状?	処)供給 1理施 2状況	_		交通施設 状況	との		(都) 商 (80, 40 準防	00)
		1:2.5	店舗 S 3	 使住宅		小売が建せ	店舗、営	業所等 業地域	北	東8.6m市	道		ヾ道 ベ水	下呂 900m				(そ	の他)	
(2)	①範		東	50 m. Z	西 0) m.	南 7	'0 m、オ	Ł	70 m	2h	票準的 [·]	使用	低層后	占舗信	主宅併用均	也			
	3標	準的画地の肝	杉状等	間口:	約 1	2.0	m、 奥	行 約	4	25.0 m	、 敖	見模		30	0 n	n²程度、	形状	ほぼ長	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記		質客を対象)商店街			街	8. 6	3 m市道		交通		呂駅 東 900i	m		法令	(都)	商業(8)	0, 400)
			事項					路				施設	1117	K 3001	11		規制		7-123	
		 域要因の 来予測	店舗、	事業所等	が建ち並	佐ぶ市	中心部の	商業地域	域で、	今後も	現状維	維持に	て推移	すると	: 予涉	則する。				
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店	舗住宅併	用地									準地 σ) [†]	ない				
	監定評 D適用	证 価方式等	取引事	『例比較法	比	善 価格			64	,500 F	¶∕m²	11	固別的	要因						
	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	•	収益還			- 価格			28		¶∕m [*]									
			原価法			ない ない はい	よる価格		/		¶ ∕ m [*]	_								
(6) 市	5場σ)特性	17.00	- :給圏は下							9/㎡ 主たア		者は批	縁性な	~有で	上ろ個人 ス	るでが事業	き者で:	ある。本	年度に
(6)		1912	入り観 住民が	光客数が 利用する 困難であ	やや回復 店舗等か	复しつ	つあるも	のの、も	地元紹	経済は依	然低調	間に推和	多して	いる。	生產	全年齢人[コが減少	·傾向	こある中	1、地元
` · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	は成熟した取	は原価法 していな 引価格か 連づけ、	い。しか ら導出し	いし対 した価	象基準地 格であり	は商業5 、市場1	地域に 性を反	こあるた ご映し、	め、収 説得力	又益性の りが高い	の検討 ハ。以	は重要上から	夏と見 っ本仏	思料する。 牛では比≟	一方比	:準価	各は実際	に生起
(8) 対率とした	見価	① □代表標標準地番号		■ 標準は 「呂 5 -	1	寺 点 多 正	③標準補正		地域 因の 較	比要	別的 (因の (対	の	象基準 規準値 (円/i	格	力力訳	票 街路	通 0.	0	街路 交通環境	+2. ' +13. (
を #		公示価格	79, 800	円/mi		98. 5 100] 100	-	100	-	00]		64,	400	-	ェ 画 ^灯 行政 その他	女 0.	. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地)\	① 指定基準	地番号	-		侍 点 俢 正	3標準 補正	E	地域 因の 財	と 要	別的 因の :較	の	象基準 比準値 (円/I	Tity (力力沢	票 街路 交通 環境 環境	各 <u>看</u>	地域要因	街路 交通 環境	į
準地言	美 寸	前年指定基	基準地 <i>σ</i>)価格 円/m	í [_	100] 100) [100	[[]				Ì	Ë _{画地} 行政 その他	也 女		行政その他	
(10)	Ę Ś.	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新	現	300 円/	m²	(3		般的望			成少率、 二推移			ドに 身	県平均を」	上回る。	土地	取引も少	かなく静
対象基準地の前	1票を開発して 19の検討	①-2基準地が 点)である ^は 一代表標準	が共通 ⁵ 場合の相	也点 (代表	長標準地		一地 阿一地 格形成要医	i 変 動 [地 ; 沢	域要团							自動車道 <i>0</i> こ移転。	つ一部が	開通。	平成 2	6年5
の領前が	争り	標準地番号 公示価村			F	_ 円∕mi	. 1	i [個	別的團	要因]	個別的	り要因に	こ変動	はない	١,					

鑑定評価書(平成 27年地価調査)

平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) 5 **-** 4 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所	f属分	`科会	名	業者名	向川	原不重	加産鑑定	定士事	務層	沂				
	-	下呂(県)	5	5-4	岐阜	阜県		岐阜	第2		氏名	不動	産鑑定	定士	向力	川原	[毅彦				印
鑑元	と評価	i額					17	7, 400), 000	円	1 m²≝	たりの	の価格						6	3, 500	円/㎡
1	基本	的事項																			
(1)	価格	侍点	平	成 27年	7月 1	日	(4)鑑	定評	価日		平反	戈 27年	- 7月	10日	(6) 路 線 価		Z成 27年 :		4		円/m ^²
(2)	実地記	調査日	$\overline{\Psi}$	成 27年	7月 3	日	(5) 価	格の	種類		正常	価格			緑価	岭	線価又は倍 倍率種別	1年			倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価											10 1 12/11				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地	0	f在及び地番st 「住居表示」等		下呂市⋾		小瀬	139	6番	1外						②地 (m		(4)	9法	令上の	規制等
地	3形	状	4敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	:地の	利用の	の 6 持	妾面道路	各の状況	久	⑦供給 処理施 役状況	_		な交通施設 の状況	との		(都) 商 (80, 40 準防	00)
		1:2	店舗兼作 S3	住宅			店舗がの商業				東7m県道 西側道	道 、	7.	水道 下水	下呂 70m				(そ	の他)	
(2)	①範	囲	東	50 m、	5 3	80 m.	南	30	m,:	北	30 m	2 t	票準的	使用	低層原	占舗	兼住宅				
近隣	3標	準的画地の別	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	亍 約	2	25.0 m	, 为	見模		25	50	㎡程度、	形状	長方形	;	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11				街	7 m県	道		交通	下层	马駅 70m			法令	(都)	商業(8 準防	0, 400)
			事項						路				施設		·om			規制			
		2域要因の 子来予測	土産物に	5等が建	ち並ぶ	駅前の)商業均	也域で	で、当	面は現	状のま	ま推移	多する	が、観	光業0	つ低	迷等から将	好来的 に	は先終	田りの状	態にあ
(3) 1	是有效	使用の判定	低層店舗	甫住宅併	用地									対象基	. –)	角地				+5.0
(5) 金	監定評 の適用	F価方式等	取引事件	列比較法	比	準価格	3			66	,700 F	∄∕m²	1	個別的	安亾						
	/	•	収益還	元法		益価格						∄∕m [*]	-								
			原価法			算価格						┦/m²	-								
(6) =	市場の	\#±##	開発法	△図ルキ		発法に				WT rbs ~		┦/m² ÷/★ 1		작 ૠ W	±±; ≠, ⊢	h 2.	に、周辺 <i>0</i>	ン典 選挙	: 光: Th H	## A +	· ++
(0) 1	口场び	/行注	る需要者	∮は観光 々で、観	関連の 光業全	法人又 体の底	くは個 <i>)</i> E上げる	人事ぎ までに	業者を こは至	中心と ってお	: し、圏 3らず土	域の内 地需要	引外を 見も低	問わな 調であ	い。養	見光	を数は回復 取引が少な	夏傾向に	あるだ	ぶ業績に	は旅館に
	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	市場はき	さいては k成熟で 思料する を関連づ	ある。	これを	一反映]	して非	又益価	格は低	位に求	められ	したが	、対象	基準地	内は	賃貸による 商業地域に 。以上から 評価額を決	こあるた	. W. 4	又益性の	検討は
(8) 公元	規集とした	① 【代表標標準地番号	準地 下	■ 標準5 - 5 -		時 点修 正		標準(補正	IL (4 地域 因の 較	比 要	別的 医因の 比較	0	t象基準 規準値 (円/r	[格 C	⑦内訳	標 街路準 交通 環境	§ 0.	0 域要	街路 交通 環境	-2.
格を	וייר	公示価格	79, 800	円/m	_1	98. 5 100	- -	100 105. ()][100	[10	05. 0] 100		63,	300		正画地行政	と +5. 女 0.	0	行政その他	0.0
(9) 指定基準地	b b	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	_	標準(補正	(L 4	地域要 因の比 較	と 要	別的 図の 図の	0	l象基準)比準値 (円/r	「格 ⁽	つ 内訳	標 街路準 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	į
準 地 記	か 検 討	前年指定基	基準地の何	価格 円/m	[_	100] [100		100	[]		(11)			正 画地 行政 その他	<u></u> ጀ		行政その他	[
(10) 対象基準地の前	年票隼両各等	①-1対象基準 ■経続 前年標準価だいるは ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	65, ! 点 (代 表	500 円/ 長標準地 b		司一地 -	③ 価格形成要因	変 動 [地 状況	-般的勇 也域要团	ᡚ]	態的に 平成2 月に下	工推移 2.4年 三 四 二 二 二 二 二	してい 7月に 泉病院	る。 濃飛樹 が森地	黄断 也区	県平均を上 自動車道の に移転。				
前力	5 \	公示価格		-3. 1 %	半年間	円/n	ที %	0	[個	別的要	要因]	個別的	要因	に変動	はない	,°					

鑑定評価書(平成 27 年地価調査) 平成 27年 7月 21日 提出 下呂(県) 9 - 1 **宅地-1**

平成 27年 7月 21日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	f属分科	会名	1 1	業者名	(株) ひ	だ高山紅	総合事	膐所	Ť			
	-	下呂(県)	Ć	9-1	岐阜	阜県	岐	阜第2⁄	分科会	숝	氏名	不動	産鑑	定士	神日	Ε :	浩二			印
鑑5	2評価	額					90), 800, (000	円	1 ㎡当	たりの	の価料	各					8	,620 円 /㎡
1	基本區	的事項		'											11					
(1)	価格明	寺点	平	成 27年	5 7月 1	日 ((4) 鑑	定評価	日		平成	27年	7月	17日	(6)		成 27年 1 泉 価又は倍			円/m 1.1 倍
(2)	実地詞	周査日	平月	成 27年	7月 13	日 ((5) 価	格の種	類		正常	価格			線価		・	14-		1.1 16
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	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		在及び地番3 住居表示」等		下呂市莉	灰原町羽	羽根字中	瀬 4	95番	3 5	外					②地 (㎡)		10, 5	30	9法4	冷上の規制等
地	3形	状	④ 敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	型の土	土地の利	川用の	6接	香道路	が状況		⑦供給 処理施 設状況	_		交通施設)状況	との		「都計外」
		1.2:1	工場					:一般住		西7r	n市道			水道下水	上呂 1.5km				(その	7他)
(2)	①範	囲	東	0 m, ī	西 10	0 m, į	南	300 n	n、il	t	300 m	2 *	票準的	内使用	中小工	場	地			
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約 1	15.0 r	n,	奥行	約	9	5.0 m	、	見模		11, 00	0 r	n²程度、	形状	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	いい。			往	訂	7 m市	道		交通	上上	呂駅 1.5km			法令		都計外」
			事項	1				B	各				施設	i				規制		
	⑤ 地 将	!域要因の i来予測	中小工物	易が集積 いくもの	した地 と予測	域で旧 される。	萩原町	打中心部	部にと	七較的:	近いも	のの、	地域	大要因の	変動は	.特(こ認められ	ず、当	が分は現	状程度にて推
(3) 指	是有效	使用の判定	中小工場	昜地									(4)	対象基	準地の	, 7	ない			
(5) 釒	監定評	価方式等	取引事	例比較法	比比	準価格				8,	620 P	¶∕m²		個別的	要因					
	の適用	l	収益還:	元法	収	益価格				/	Р	¶∕mื								
			原価法		積	算価格				/	P	¶∕m²								
(0)		4+14	開発法			発法に				/		9/m²								
(б) г	市場の		る法人等	等である り、今後	。景気も地価	の回復	基調7	から、り	県内の	の工業	地の需	要は回	可復個	頁向にあ	るが、	当計	亥下呂市郊	ア外にホ	₃ける需	用を目的とす 要はやや弱含 多様であるが
ī	• 検証 平価額	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地実的によめること	地域は、 上地を購 とが出来	自用の	工業用法で収	途を 益物(たが・	目的と [*] 牛の保 [*] って、よ	する耳 有を柔	反引が 希望す 西格を	中心でる需要	あり、 者は少 、単価	市場 かなく 近と総	島の実態 、妥当 総額との	を反映 な賃貸 関連等	した	た比準価格 場が認めら も留意して	Sが説得 かれない 、鑑定	身力を有 いため、 ご評価額	する。他方現 収益価格を求 を上記のとお
(8)	里由	①	り決定し	ンた。 標準:	ш	時 点	(a)	標準化		∕1114 1=1 ਜ	5 (F)(E)	וחואה	@ 1	U & # 16	£ 11L	-	一	,	414	41: DØ
	現価格として	① []代表標標準地番号	华地			修正	_	補正)地域 因のb 較	と 要	別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/I	格		票 街路 準 交通 化 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境
格しを力	7	公示価格		円/m	í [_	100] [100] [100] [00				١	正 画地 行政 その他	ζ		行政 その他
(9) 指定基準地	ה ה ה	① 指定基準	地番号	-	_	時 点修 正	_	標準化補正	-	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	格	7) 4	標 街路	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境
準 植地 詞	英 讨	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	í [_	100]	100] [100] [00					正 画地 行政 その他	ζ		行政 その他
(10) 分析を付加の前	丰票集価各等か らの検討	①-1対象基準 前年標準価板 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地景の会域 標準地景の表現で表標準 で表標準 公示価板	■新規格 が共通地 場合の検 基地 [8, i 点(代 3	t.	等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因の	5 (地)	般的要 域要医 別的要]	下呂市 地価の 未だ限	7工業 7下落 限定的	き地にお	いて地 :やや落 。	!価! :ちぇ	はやや下落	「傾向に	こある。	調にあるが、 外への波及は