

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Includes details for 飛騨（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
飛騨（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	5,100,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外				②地積 (㎡)	354	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) 1住居 (60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 60 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 18.0 m、奥行 約 18.0 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 8.5 m市道	交通施設	杉崎駅 北西 350m	法令 規制 (都) 1住居 (60, 200)
(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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	6,990 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市及び神岡町郊外の集落地域一帯と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁等を有する在住者が中心で、他市町からの流入は少ない。杉崎地区では、古川西小の東側で土地開発公社が分譲している「鮎ノ瀬団地」を除き土地取引は少なく、市場は冷え込んでいる。但し、人口についてはほぼ横ばいで、極めて静態的に推移しており、昨年と比較して空家もそれ程増えていない。地域の地価水準としては概ね坪5万円前後と見られる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧古川町の中でも無人の杉崎駅を最寄駅とする郊外の集落地域に存するが、収益物件は共同住宅程度で、市場も未成熟であることから、賃貸物件を建築想定する収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場における取引実態を適切に反映している比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格	① 代表標準地 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	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) 対前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況								
	前年標準価格	15,000 円/㎡	[一般的要因] ここ数年、当市全体の土地取引は、件数については減少、単価については下落傾向が続いている。								
	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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[地域要因] 引き合いは依然少ないものの、地域要因について、特段大きな変化は見られない。							
②変動率	年間	-4.0 %	半年間	%	[個別的要因] 特にない。						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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
飛騨（県） - 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	4,560,000 円		1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	飛騨市神岡町江馬町7番16				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他)
	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			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 45 m、南 190 m、北 110 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 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 20km	法令規制	(都) (70,200)
(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	21,900 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、旧神岡町の中心部に近い住宅地域である。飛騨市は地縁的選好性が強い為、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、旧神岡町中心部に近く利便性が高いものの、需要はやや弱含								
(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旧来からの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								
(8) 公示価格とされた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +2.0 交通 +1.1 環境 +23.2 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 飛騨 - 3	公示価格 28,600 円/㎡	[98.3 / 100]	100 [101.0]	100 [127.0]	[100 / 100]	21,900		
(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	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 22,600 円/㎡		③ 変動状況 変動要因の	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、飛騨市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。			
	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] 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。			
	② 変動率		年間 -3.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
飛騨（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	715,000 円	1㎡当たりの価格	3,950 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	飛騨市宮川町西忍字前田537番				②地積 (㎡)	181	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 W2	農地の中に農家住宅が見られる住宅地域	南東4.1m市道	水道 下水	坂上 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 80m、南 80m、北 70m			②標準的使用	農家住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 12.0m、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 4.1m市道	交通施設	坂上駅 北東 850m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	JAひだか経営改革の一環で、当町の「Aコープ宮川」を来年2月頃に閉鎖することを決めたが、これによって地域住民の生活に変化が生じないかを今後注視していく必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	3,950 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	同一需給圏の範囲は当市宮川町及び河合町の既存集落と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁関係のある個人が大半で、他市町からの流入は殆どない。農家集落の多くは人の出入りが少なく、高齢化に伴う自然減を除き、静態的な集落が多いが、当町では昨年と比較して6.5%も人口が減少しており、町内の多くの集落が限界集落に近い状況となっている。隣地買い増しや競売等の特殊事情を除き、正常な取引が殆どないため、適正な地価水準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	当地域は山間部の農家集落に存するが、周辺地域も含め賃貸物件は皆無であり、市場も成立していないことから賃貸物件の建築を想定する収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場における取引実態を適切に反映している比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 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	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		③ 価格変動状況		[一般的要因] 古川町の人口は微減傾向で推移しているのに対し、その他の旧町村では減少の幅が大きい。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,100 円/㎡		<input type="checkbox"/> 変動状況 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] 飛騨市を構成する2町2村の中で、宮川町の人口減少率が一番大きい。						
	②変動率		年間 -3.7%	半年間 %	[個別的要因] 特にない。						

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 飛騨（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 23,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 76,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月], 59,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (都)商業(80,300)準防, (その他)(90,300)

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格, 76,900 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 36,100 円/㎡, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は当市古川町及び神岡町、並びに隣接する高山市国府町の中心商業地と判断される。需要者は当市に本店を構える事業者が中心。駅前商店街は地元住民の購買力に依存するが、人口減少、高齢化の進行に伴って、購買力は落ちており、衰退傾向が続いている。一方、インバウンドの影響で特に外国人の宿泊観光客は増えており、ロコミで月に数百人もの宿泊客が泊まる貸切宿も出てきた。地価への影響はまだ小さいが、町起こしの起爆剤となる可能性がある。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域周辺に見られる店舗の大半は自用物件である。廃業した店舗が貸店舗となることはあるが、当初より賃貸を目的として建てられる物件は少なく、商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低い。取引の中心は自用目的であり、テナント物件の運営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ① 代表標準地, 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

Table with 10 columns: (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

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前, ①-1 対象基準地の検討, 前年標準価格, 79,500 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 -4.0%, 半年間 %

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
飛騨（県） 5-2	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	6,690,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	飛騨市神岡町船津字砂山町 1 1 7 0 番 6 外				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	(都) (70,300) (その他)		
	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					
	1:2	店舗兼住宅 W2	小売店舗等が建ち並び商業地域	南8m市道	水道 下水	杉崎 19km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 20 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	8 m市道	交通施設	杉崎駅 北東 19km	法令規制	(都) (70,300)		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷、人口減少、少子高齢化、空屋店舗の増加等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと思考される。									
(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	35,400 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	対象不動産の同一需給圏は、飛騨市神岡町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域の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、周辺住民へのサービス提供										
(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、小規模店舗としての利用が中心の近隣商業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少なく、妥当な賃貸										
(8) 公示価格とされた	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	[] / 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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対前年標準価格等の対前年標準価格等の前	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		36,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-						
	②変動率		年間	-3.3 %	半年間	%					
	③ 価 変 動 状 況 形 成 要 因 の		[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、飛騨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。								