

鑑定評価書（平成 30 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）, -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, 7,680,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,100 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 24,000 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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. Includes details for 飛騨市古川町栄2丁目5番11 and 標準的画地の形状等.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Includes details for 低層住宅地 and 同一需給圏.

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. Includes text about 既成住宅地域 and 近隣地域.

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした, 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳. Includes details for 飛騨 -2 and 公示価格 35,300 円/㎡.

Table with 8 columns: (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, ⑦内訳. Includes details for 前年指定基準地の価格.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③価格形成要因. Includes details for 前年標準価格 30,400 円/㎡ and 変動率 -4.3%.

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,890,000 円), 1m<sup>2</sup>当たりの価格 (13,800 円/m<sup>2</sup>).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 30 年 7 月 13 日), (6) 路線価 (平成 30 年 1 月), (2) 実地調査日 (平成 30 年 6 月 27 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (1.1 倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (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 1 3 0 9 番 3 外), (2) 地積 (354 m<sup>2</sup>), (9) 法令上の規制等 ((都) 1 住居 (60, 200)), (3) 形状 (台形 1:1), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南西 8.5m 市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (杉崎 350m), (10) 地域要因の将来予測 (古川町郊外に位置する既成住宅地域である。市全体の地価動向の影響を受け、当地域においても今後暫く地価の下落は続くものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 13,800 円/m<sup>2</sup>, 収益還元法 収益価格 6,990 円/m<sup>2</sup>, 原価法 積算価格 / 円/m<sup>2</sup>, 開発法 開発法による価格 / 円/m<sup>2</sup>).

(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、「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。A コープ杉崎店が閉鎖されたものの、地価への影響は比較的小さく、地域の地価水準としては概ね坪 4 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しており、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。

Table with 9 columns: (8) 公示価格 (代表標準地 標準地, 公示価格 円/m<sup>2</sup>, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/m<sup>2</sup>, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100).

(10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格 (14,400 円/m<sup>2</sup>), 変動率 (年間 -4.2%, 半年間 %), 変動状況 (一般的要因: 高山市と異なり、当市では中心市街地に近いほど人口減少が著しい。地域要因: J A 系列の A コープ杉崎店が今年 2 月に閉鎖となった。個別的要因: 特にない。)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,200 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) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 標準的使用, (5) 標準的画地の形状等, (6) 地域的特性, (7) 地域要因の将来予測, (8) 最有効使用の判定, (9) 鑑定評価の手法の適用, (10) 市場の特性, (11) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (12) 公示価格, (13) 指定基準地からの検討, (14) 前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 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）, 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, 688,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,800 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性

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

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, (11) 変動状況

鑑定評価書（平成 30 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, 22,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,600 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 57,000 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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. Includes details about location (飛騨市古川町金森町 1 2 番 2 0 外), area (307 ㎡), and regulations (都)商業 (80,300) 準防.

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, (6) 市場の特性. Includes判定: 中低層店舗併用住宅地, 要因: 角地形状 (+7.0, -2.0), and 手法: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

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. Text: 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、人口減少、高齢化の影響で、衰退傾向が続いている。一方、当市を訪れる外国人観光客は大幅に増えており、外国人向けに特化したツアーや古民家を改装したゲストハウスの中には人気が高く、予約が取れないものもあり、今後の動向が注目される。現時点での更地相場は坪当たり 2.3 万円前後と見られる。

Table with 10 columns: (8) 規準とした価格, (9) からの検討. Includes 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前, ③変動状況. Includes ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 (76,300 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, ②変動率 (年間 -3.5%, 半年間 %).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名, 印. Values include 飛騨（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第2分科会, (株) ひだ高山総合事務所, 不動産鑑定士 神田 浩二, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,200 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 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 対象基準地の前年標準価格等.