

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（県） -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	5,710,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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	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		(その他)													
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多いなか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															
(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 25.0 m、奥行 約 12.0 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 北東、6.5 m市道	交通施設	飛騨萩原駅 南西方 700m	法令規制	都計外												
	⑤地域要因の将来予測	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。																			
(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	24,700 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	同一需給圏は下呂市全域の住宅地域であるが、特に萩原町中心部の住宅地域である。主たる需要者は当地域の勤務者、及び当地域に地縁を有する個人である。周囲には公共施設、商業施設等が立地し、萩原町地内としては利便性の優れた地域であるが、人口流出が進んでおり、不動産取引は低調である。価格も下落傾向が続いている。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～700万円程度と推定する。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当地域周辺に賃貸物件は見受けられるが、取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。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、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標準とし、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。																				
(8) 規準とした公示価格	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 -5.0	交通 -4.4	環境 +10.0	行政 0.0	その他 0.0
	下呂 -2		[99.2] / 100	100 / [101.0]	100 / [99.9]	[100] / 100	24,600														
(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	
	-		100 / []	100 / []	[] / 100	(円/㎡)															
(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価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。																
	継続		変動状況		[地域要因] 下呂市役所萩原庁舎が移転した。																
	前年標準価格 25,500 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																
	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																				
	標準地番号 -																				
	公示価格 円/㎡																				
	②変動率	年間 -3.1 %	半年間 %																		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 下呂（県） -2, 岐阜県 岐阜第2, 氏名 向川原毅彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,680,000 円), 1㎡当たりの価格 (5,680 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. Includes dates: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 13日. Includes rate: 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location, area, and price adjustments.

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（県） -3	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	2,230,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	下呂市萩原町宮田字上見1 2 4 2 番1				②地積 (㎡)	282	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	台形 1.2:1	住宅 W2	農地が多い中に一般住宅が点在する地域	北4m市道、背面道	水道 下水	飛騨宮田 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 100m			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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4m 市道	交通施設	飛騨宮田 南方 350m	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	当地域は駅に近く、国道へのアクセスも良好な住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ推移するものと予測される。									
(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	二方路 形状 +1.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,900 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	同一需給圏は下呂市全域の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。当地域は駅に近く、国道へのアクセスも良好で利便性が優れる。農地転用して住宅を新築する等が散見され、宅地化は緩やかながら進行している。国道沿いの事業所敷地や国道背後の住宅地等が取引されることもあるが、取引は活発な地域ではない。需要の中心となる価格帯は土地のみで300万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、当地域周辺に賃貸物件は見受けられるが、取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては対象基準地と同じく萩原町宮田地内の事例を複数採用でき、説得力の高い価格が得られた。以上を踏まえ、本件では比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <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
	標準地番号	-									
	公示価格	[] / 100 円/㎡	[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 円/㎡	[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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。						
	前年標準価格 8,190 円/㎡				[地域要因] 地域要因に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 -3.5 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 下呂（県） -4, 岐阜県 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,360,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,700 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. Includes dates: 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 3日, 令和 元年 7月 13日. Includes [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location (下呂市小坂町大島字塚中1746番1), area (323 ㎡), and various price comparison methods.

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	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	1,980,000 円	1㎡当たりの価格	5,720 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	下呂市金山町祖師野野庭回津447番1外				②地積 (㎡)	347	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域		
	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					
	1.5:1	住宅 W2	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、11.5m県道	交通施設	飛騨金山駅 北西 9.5km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	旧郡上郡の沿革により、現在も東第一小学校が残るものの児童数は少なく、外部流入は少ない。今後も外縁の集落地として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	5,720 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	同一需給圏を金山町外縁の集落地域等より判定した。需要者の中心は、旧金山町に地縁・血縁的選好性をもつ個人、ないしは事業者と判断される。山間郊外部の集落地域であることから過疎化が進んでおり、土地需要は低迷。不動産取引は散発的であり、かつ、取引事例の一部は建付減価を要しており、中心価格帯及び土地相場自体の把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	山間郊外部の農家住宅地域で、賃貸市場が見出せないことから収益還元法は非適用とした。昨年対比で増加したものの、土地取引件数は依然僅少であり、地理的に拡大して事例を収集した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	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
	標準地番号	-	[] / 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
	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		[一般的要因] 市内でも人口減少と高齢化が顕著。不動産取引が沈静化かつ低廉化。住宅地・商業地とも地縁的な取引が散見される程度。						
	前年標準価格	5,960 円/㎡		[地域要因]	和良と結ぶ県道沿いの静態的な既存住宅地域。沿道の売地・売家看板は減少傾向にある。						
	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	-	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	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	
下呂（県） - 6	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	1,560,000 円	1㎡当たりの価格	8,190 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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					

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77番12外				②地積 (㎡)	190	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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 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 9km	法令規制	「都計外」			
(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	8,190 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、下呂市郊外の住宅地域である。下呂市は地縁の選好性が強い、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、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は200万円前後、新築の戸建物件は1,700万円前後である。											
(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、戸建住宅を主とする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) 規格外の公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <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		8,530 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の					
	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		-		[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。					
	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	-4.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 下呂（県） 5-1 岐阜県 岐阜第2 氏名 不動産鑑定士 向川原毅彦 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (8,670,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,200 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) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等

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） 5-2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	4,640,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	下呂市金山町金山字下町2075番1外				②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	「都計外」 (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 10 m、南 10 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	7.5 m 県道	交通施設	飛騨金山駅 西 650m	法令規制	「都計外」	
(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	21,000 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	同一需給圏を金山町域中心付近の既存商業地の他、併用住宅特性により周辺住宅地を含めて判定したが、事例の稀少性により、旧下呂町からも取引事例を補完した。需要者の中心は、旧金山町に地縁的選好性をもつ個人事業主であり、市場流通性は乏しい。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、近年商店街から得られた取引事例は皆無に等しい。中心価格帯及び地価水準自体つかみ難い状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	町域中心付近の店舗併用住宅を中心とした既存の商業地域であるが、賃貸物件が殆ど無いことから収益還元法は非適用とした。土地取引は自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少であり、やむを得ず近傍既存住宅地域の取引も採用した他、旧下呂町域中心まで広げて事例を補完した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <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	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 21,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市内でも人口減少と高齢化が顕著。不動産取引が沈静化かつ低廉化。住宅地・商業地とも地縁的な取引が散見される程度。				
	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] 昨年春、旧市立金山病院跡地に給食センターが竣工した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-3.2 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) ひだ高山総合事務所. Includes address: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,700 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 47,000 円/㎡, 倍率種別, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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) 公示価格とした, (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の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) ひだ高山総合事務所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,000 円/㎡), 57,000 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

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2	氏名	不動産鑑定士 寺村建一郎 印

鑑定評価額	84,500,000 円	1㎡当たりの価格	8,020 円/㎡
-------	--------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	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」 (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 300 m、北 300 m		②標準の使用	中小工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 95.0 m、規模 11,000 ㎡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 1.5 km 法令規制	「都計外」	
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(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	8,020 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	事例の稀少性により下呂市内広域の他、一部郡上市に拡大して事例を収集。画地規模を勘案すると、主な需要者は工場・倉庫等の利用を目的とする全国規模の法人である。工場立地件数が示すとおり、県内の工業地需要は回復傾向にあるが、所在地は山間にて高速道路網のアクセスに欠けるため需要は弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。収集事例の地理的隔離、規模の相違等により総額的な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	自用の工場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に説得力が認められる。他方、地理的に物流倉庫等の投資市場からは外れており、同種の賃貸事例の把握自体が困難であることから収益価格は非適用とした。従って、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	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
	標準地番号	-	[] / 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) 対象基準地の前年標準価格等か	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		[一般的要因] 平成30年における岐阜県の製造業の立地件数は43件、立地面積は57haで、ともに全国6位であった。				
	前年標準価格 8,160 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 高規格道路網から外れた内陸型の既成工業地であり、変動要因に乏しい。				
	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		[] / 100		[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 -1.7 %	半年間	%					