

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR総合鑑定
飛騨（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生

鑑定評価額	6,600,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	飛騨市古川町栄2丁目5番11「古川町栄2-5-13」				②地積 (㎡)	264	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 60m、西 40m、南 150m、北 30m				②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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	基準方位北、6.5m市道	交通施設	飛騨古川駅北西 960m	法令規制	(都) 1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	古川町中心部に近い既成住宅地域であり、当面は現状のまま推移していくと予測する。人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。															
(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 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		25,000 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、広域的には飛騨市古川町地区及び隣接する高山市国府町地区の住宅地域であり、特に価格連動性が認められるのは、古川町地区の住宅地域であると判定した。需要者の中心は、地縁性を有する個人であると思料する。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要の減少が顕著である。土地の取引件数が少なく取引の中心となる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	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件も散見されるが、当該地域では、人口減少、高齢化により、賃貸需要が低迷しており、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	飛騨 - 2	②時点修正	[ 98.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 123.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,000	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.4 交通 +1.4 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	30,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 / [ ]	④地域要因の比較	100 / [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	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/㎡															
(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		前年標準価格		25,800 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要も縮小傾向にある。						
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.1%	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	
飛驒（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	4,280,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月15日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	飛驒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	(都) 1住居 (60,200)		
	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 50m、北 60m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0m、奥行 約 18.0m、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 8.5m市道		
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	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	12,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,700 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	対象不動産の同一需給圏は、飛驒市古川町郊外の住宅地域である。飛驒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、飛驒市古川町の郊外にあり、利便性にやや劣るため、需要は弱含みであり、今後も地価は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400万円前後、新築の戸建物件は2,200万円前後である。										
(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、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を標準に、収益価格を参考とし、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 規格外の価格を公示価格とした	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対象基準地の規格外価格 (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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景気はやや低迷しており、飛驒市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。						
	前年標準価格 12,400 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。						
	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。						
②変動率	年間	-2.4%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (飛騨 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2), 業者名 (清水不動産鑑定合同会社), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 清水裕示)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,890,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月20日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地の利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (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), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (需給関係, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅を主体とする区画整理, etc.), (8) 公示価格とした (標準地番号, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (10) 前年標準価格等の検討 (前年標準価格, etc.)

鑑定評価書（令和 4 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. Row 1: 飛驒（県）, 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, 823,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,330 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, [令和 4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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和 4 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. Values include 飛驒（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第 2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 62,700 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, [令和 4 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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (5) 市場の特性 (Market Characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (7) 公示価格 (Public Prices), (8) 指定基準地 (Designated Standards), (9) 前年標準価格 (Previous Year Standards), (10) 変動率 (Change Rates).