

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,150,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 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

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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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, 鑑定事務所. Values include 下呂（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,340 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) [令和4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

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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: 下呂（県）, -3, 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, 1,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,290 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. (1) 基準地: 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. (2) 近隣地域: 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. (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, (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.

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, 鑑定事務所. Values include 下呂（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,900 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) [令和4年1月] 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 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, (10) 対象基準地の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	端元不動産鑑定事務所
下呂（県） - 5	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真
鑑定評価額	1,760,000 円	1㎡当たりの価格	5,060 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12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	下呂市金山町祖師野野字庭回津447番1外				②地積 (㎡)	347	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) 土砂災害警戒区域							
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 200m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、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、11.5m県道	交通施設	飛騨金山駅北西 9.5km	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	下呂市郊外の山間集落地として、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	5,060 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、金山町を中心とする下呂市南西部の住宅地域である。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。下呂市郊外の山間集落地域であることから、過疎化が加速し、土地需要は低迷している。土地取引件数が少なく、市場の中心価格帯の把握は困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、下呂市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、賃貸市場が未成熟で相対的な説得力は劣ると判断し、非適用とした。本件では、自己利用目的の取引が一般的で、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、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] 新型コロナの影響により、個人消費や雇用情勢は緩やかに持ち直しつつあるが、生産活動は横ばいの状況にある。									
	前年標準価格	5,270 円/㎡		[地域要因] 下呂市郊外の山間集落地であり、特段の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 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
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	向川原不動産鑑定士事務所
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
鑑定評価額	7,860,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 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10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	下呂市萩原町萩原字下屋舗1012番3				②地積 (㎡)	261	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 50 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、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	7.5m県道	交通施設	飛騨萩原駅西方 300m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 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内の商業地域であり、特に萩原町地内の商業地と代替性が高い。主たる需要者は当圏域に地縁性を有する個人及び法人である。当地域は町中心部に位置し、JR飛騨萩原駅に近く、周辺には商業施設、金融機関、学校等が立地するが、少子高齢化の進行、人口流出等から繁華性は年々衰退している。近隣にあった下呂市役所萩原庁舎も移転した。当地域において商業地利用に伴う取引は殆ど見られず、需要の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	当地域及びその周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。比準価格は実際に生じる取引を基に算出されており、実証性に優れる。比準に際しては規範性の優れる萩原町地内の事例を採用しており、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採用し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きが見られるが、世界的な物価高騰の一方で賃金の伸びは鈍く、景気を下押しする懸念が生じている。							
	前年標準価格 31,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-2.9 %	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定事務所. Values include 下呂（県）, 岐阜県, 第二分科会, 氏名, 不動産鑑定士 端元 常真.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,900 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年7月7日, 令和4年7月12日, 正常価格, 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) 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) 規格外の公示価格, (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の検討. Contains detailed text and numerical data.

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: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,300 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, [令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 42,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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 Verification of Estimated Prices), (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 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

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: 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, 13,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,600 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 39,000 円/㎡, 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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of 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 Verification of Estimated Price), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price). Contains detailed data on prices, ratios, and market analysis.

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） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦
鑑定評価額	79,600,000 円		1㎡当たりの価格	7,560 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月3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	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標準的使用	低層工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 10,000 ㎡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	上呂駅南方 1.5 km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	交通アクセスの利便性が相対的に劣り、需要は減少傾向が続いている。今後も地価は下落傾向にて推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層工場地					(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	7,560 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	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	同一需給圏は岐阜県内の中小工業地域である。主たる需要者は地元の法人を中心に、県外の法人等も含む。世界的な原材料価格高騰や半導体不足等により製造業の先行きは不透明な状況である。当地域は高速道路網から外れ、国道41号の利用が主であり、輸送効率が他の工場地域より相対的に劣る。県内における工場地の地価としては低位の位置にあるが需要はさらに低調で、地価の下落が続いている。地積等の個別性が大きく、需要の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	工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって本件では収益還元法の適用は見送り、また、原価法や開発法についても非適用としたため比準価格のみを得た。比準に際しては飛騨地域に所在する代替性の高い事例を採用しており、説得力のある価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、全域的な工場地地価の動向等も勘案して鑑定評価額を決定した。													
(8) 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 世界的な原材料価格の高騰、半導体不足等から製造業の先行きは不透明な状況である。県内の有効求人倍率は緩やかに上昇している。										
	前年標準価格 7,700 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。										
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	-1.8 %	半年間	%										