

鑑定評価書（令和 6 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, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 飛騨（県）, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,900 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, [令和 6 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 (Orientation), (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) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standards).

鑑定評価書（令和 6 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, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 飛騨 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,700 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes specific data for 飛騨市古川町杉崎字細江 1 3 0 9 番 3 外.

鑑定評価書（令和6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, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 飛騨（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,720,000 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6年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (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.

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 5 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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討.

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした標準地番号, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の検討, (11) 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（令和6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. Row 1: 飛驒（県）, 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, 790,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,200 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, [令和6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) 所在地, (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) 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, (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 6 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, 17,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 57,800 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, [令和 6 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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) (100, 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. Values include 東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m, 低層店舗地, 間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形, 特記 特にない, 街路 1.5 m 県道, 交通 飛驒古川駅南西方 80m, 法令 (都) 商業 (90, 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. Values include 低層店舗地, 角地形状 +7.0 -2.0, 取引事例比較法 比準価格 58,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 19,700 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は古川町全域及びその周辺市町の商業地である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人で、事業者等も含むが、他地域からの流入は少ない。古川町中心部は歴史的風情を有する既成市街地で、当地域は駅前に位置し、観光客の往来が見られる。古川町の令和 5 年の観光客入込数は新型コロナ発生前の 8 割程度まで回復したが、当地域の地価は投資採算価値に見合う水準になく、下落が続いている。取引が少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。

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. Value: 本件では比準価格及び収益価格を得た。商業地の評価において収益性を無視する事はできないが、当地域において賃貸市場は未成熟であり、取引は主に自己利用目的で行われているため、市場性を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては古川町地内の商業性の認められる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、比準価格を重視し、収益価格を参照して鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Values include 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 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) 指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Values include 1-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 60,200 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), 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 2 変動率 年間 -4.0% 半年間 %.