

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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address: 下呂（県） - 1 岐阜県 岐阜第二 氏名 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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, (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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring area characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Best use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors of the target standard land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of appraisal 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 and reasons for final appraisal), (8) 公示価格とした (Official price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices, etc. of target standard land).

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, 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, 1,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 5,150 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, (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 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 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Valuation Amount Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified 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, etc. of Target Standard Land).

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, 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, 1,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,800 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) [令和6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 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, (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, 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, 5,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,100 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, (7) [令和6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 report table with multiple sections: (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, 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, 1,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,720 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, (8) 倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Valuation Amount Determination), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified 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, etc. of Target Standard Land).

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） 5-1	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	7,520,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2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	7.5 m 県道	
	⑤地域要因の将来予測	萩原町の中心部にあり、駅に近く、店舗や金融機関等の立地が見られるが、国道41号沿いのロードサイド店舗が充実しており、旧商店街は近隣商業地として機能する程度。今後も地価は弱含みと予測する。									
(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	28,800 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	萩原町中心部の既成市街地に所在する商業地を本来の類似地域と判定したが、事例の稀少性により旧下呂町市街地周辺から事例を補充した。主たる需要者は地縁性のある個人及び法人と解する。町中心部に位置し、JR飛騨萩原駅に近く、周辺に学校、金融機関等の生活関連施設が配置しているが、市町村合併により旧萩原庁舎が駐車場に転用される等空洞化している。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	地理的位置・市況の停滞よりの確な賃貸事例を見出し難い地域であり、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。比準価格は実際に生ず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市街地の類似事例を中心に試算調整しており、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) 規準とした価格	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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] コロナが5類に移行し、観光消費が活性化している一方で、物価高が家計を圧迫している。						
	前年標準価格 29,400 円/㎡		変動状況		[地域要因] Aコープ萩原店は令和7年2月末までに閉店予定である。						
	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 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -2.0 %	半年間 %								

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）5-2	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	3,710,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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	下呂市金山町金山字杓杓柄2078番11外 「金山町金山2078-11」				②地積 (㎡)	212	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 90m、西 40m、南 30m、北 30m				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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	7.4m市道	交通施設	飛騨金山駅西 600m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	金山町中心周辺に位置する旧来からの商店街を形成する既成商業地域である。人口減少や高齢化の進展による後継者不足から衰退傾向は免れず、今後も、地価は弱含みで推移するものと予測する。												
(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	形状	-3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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内の商業地域及びその周辺地域に位置する住宅地域であると判断した。市場参加者は、地縁的選好性を有する個人事業主を中心とする。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、不動産取引等の市場流通性は極めて乏しい。近年、商店街から得られた取引事例は殆どない状況であり、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) 規準とした公示価格	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 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、緩やかな回復が続くことが期待されるが、回復に向けた動きに一服感がみられる。										
	前年標準価格 18,000 円/㎡			[地域要因] 金山町内の旧来からの商店街を形成する既成商業地域であり、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 - 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	-2.8%	半年間	%									

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） 5-3	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎
鑑定評価額	15,300,000 円		1㎡当たりの価格	52,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月2日	(5) 価格の種類	正常価格		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	下呂市森字折坂859番20外				②地積 (㎡)	290	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 (80,400) 準防 (その他) (90,400)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 60m、北 60m			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 10.0m、奥行 約 26.0m、規模 260㎡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	8.6m市道								
	⑤地域要因の将来予測	店舗、事業所等が建ち並び市中心部の商業地域である。接面する幹線市道沿いの旅館跡地を更地化した売地を関西の資本が取得、飲食店舗を出店予定であり、観光客の増加を背景に、県外資本の出店増が期待される。																
(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	ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	31,700 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	旧下呂町中心部の住商混在地域等からなる同一需給圏を判定した。典型的な需要者は物販・飲食等の地場の事業者である。新型コロナの5類移行に伴い、昨年の春先から観光客が本格回復しており、周辺住民へのサービス提供を主体とした一定の需要も認められる。事例の稀少性により中心価格帯というべきものは見出し難いが、接面市道沿い中心部寄りから得られた店舗用地の取引は強含みであり、観光の導線を中心に地価の回復基調が伺える。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	投資目的の収益物件は殆どみられず、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。自用の商業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が説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、地価公示標準地との均衡を考慮し、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) 公示価格とした価格	①代表標準地 標準地番号	下呂 5-1	②時点修正	[101.0] 100	③標準化補正	100 [105.0]	④地域要因の比較	100 [131.0]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	52,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.1 交通 +3.9 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	71,200 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	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/㎡																
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 51,800 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 昨年5月の新型コロナ5類移行後、円安を背景に好調なインバウンドも起因し観光業界は順調に回復している。										
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 十六銀行下呂支店対面付近にて関西の資本が店舗用地を取得し、うどん屋を開店予定である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
②変動率	年間	+1.5%	半年間	%														

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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address: 下呂（県）5-4 岐阜県 岐阜第二 氏名 不動産鑑定士 寺村 建一郎

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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別

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 analysis of location, market conditions, and price adjustments.

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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes address: 下呂（県） 9-1 岐阜県 岐阜第二 氏名 不動産鑑定士 寺村 建一郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (77,900,000 円), 1m²当たりの価格 (1,400 円/m²), 7,400 円/m²

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/m², 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) 規準とした公示価格, (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. Includes details on location, area, and price adjustments.