

(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			
	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)						
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い なかに農地も見られる 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 15.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 225 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形											
	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	当地域及び周辺において宅地利用が漸増しており、今後も当傾向が続くと思料する。地価については当面は横ばい、長期的には少子高齢化や人口流出を背景に、下落傾向で推移すると予測する。												
(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 21,300 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住宅地域であり、特に萩原町内の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は当地域の就労者及び当地域に地縁を有する個人である。下呂市は全域的に少子高齢化、人口流出傾向が顕著であるが、萩原町は進行が比較的緩やかで、特に当地域は萩原町内において利便性が良好であり、宅地利用が漸増している。下呂市内の他の地域よりは不動産市場に動きが見られ、地価も一定程度維持している。需要の中心価格帯は更地で5 0 0 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		本件では比準価格のみを得た。対象基準地に関する市場参加者の関心は居住の快適性及び費用対効果であり、当地域及び周辺に賃貸物件は少なく、取引は自己利用目的で行われていることを踏まえると、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては規範性の優れる事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 下呂 -2		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 -5.1 +14.0 0.0 0.0
	公示価格 22,200 円／㎡		[99.6] 100	100 [101.0]	100 [102.8]	[100] 100	21,300		その他					
(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 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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			その他					
(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 21,300 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 下呂市の観光客数はコロナ禍前の水準に概ね回復している。市全域的に人口減少・高齢化の進行が著しく、住宅地需要が減退している。									
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
下呂（県）	－2	岐阜県	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二

鑑定評価額	1,450,000 円	1㎡当たりの価格	4,930 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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		下呂市馬瀬中切字相津垣内 1 7 6 1 番 4 外					②地積 (㎡)		295 ()		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									
	不整形 2:1	店舗兼住宅 W 2		一般住宅のほか農地も多く見られる住宅地域		北東6m市道		水道		飛騨萩原 10km		(その他) 土砂災害警戒区域									
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 450 m、南 50 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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、6 m 市道		交通施設 飛騨萩原駅北西 10km		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		古くからの集落で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。																		
(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		形状 方位		-2.0 0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4,930 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		形状 方位		-2.0 0.0										
	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、旧馬瀬村全域の住宅地域である。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、馬瀬川沿いに散在する山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場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	当該地域は、農家集落を中心とした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) 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]			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			
(9) 指定基準地	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]		[100]			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			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。														
	■継続 ☐ 新規						[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。														
	前年標準価格 5,040 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																				
標準地番号		-																			
公示価格		円／㎡																			
②変動率		年間	-2.2 %	半年間	%																

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣 地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m				②標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない。	街	基準方位北 4 m 市道	交通	下呂駅南東 9.1km	法令	都計外 土砂災害警戒区域
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	下呂市郊外の山間集落に位置する住宅地域で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。							

(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。下呂市は地縁的選好性が強い、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2,500万円前後である。
-----------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(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 前年標準価格 6,570 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	景気がやや停滞気味になりつつある中で、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-3.3 %	半年間		%	

(10)	対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 16,600 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	下呂市の観光客数はコロナ禍前の水準に概ね回復している。市全域的に人口減少・高齢化の進行が著しく、住宅地需要が減退している。
			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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -					[地域要因]	令和8年4月10日に「御嶽山国定公園」が指定された。
			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		%	

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		下呂市金山町祖師野宇庭回津4 4 7 番1 外				②地積 (㎡)		347	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					
	1:1	住宅W 2	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		(その他)					
(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、1 1 . 5 m 県道	交通施設	飛騨金山駅北西方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	山間の農家集落地域であり、静態的に推移しており、現状を維持しつつも長期的には衰退傾向と予測する。地価は下落傾向にて推移するも、底値に達した感があり、減少幅は縮小すると予測する。											
(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 4,500 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全域及び、周辺市町の住宅地域であるが、特に村落地域との代替性が高い。主たる需要者は地縁性を有する個人である。人口減少・少子高齢化が進行しており、中心部周辺の地域においては取引数や取引価格の低下傾向が顕著であるが、中心部や村落地域に関しては取引価格は比較的維持されており、特に村落地域は底値に達した感もあって、地価は弱含みで推移するも下落幅は縮小傾向にある。取引が少なく、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	本件では原価法、収益還元法を非適用とし、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ており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられず、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては金山町の村落地域におけ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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 前年標準価格 4,550 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	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／㎡								
	②変動率		年間 -1.1 %		半年間 %	【一般的要因】 下呂市の観光客数はコロナ禍前の水準に概ね回復している。市全域的に人口減少・高齢化の進行が著しく、住宅地需要が減退している。							
					【地域要因】 地域要因に特段の変動は認められない。								
					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
下呂（県） 5－1 宅地-1

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 奈美

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	27,900 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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 1 0 1 2 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)			
	1:3	店舗兼住宅 S 3	小売店舗、営業所等の建ち並ぶ駅前商店街	北7.5m県道、背面道	水道 下水	飛騨萩原 300m						
(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		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は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、繁華性は衰退傾向にある。住宅地へと移行しつつ推移し、地価も住宅地価格に近付くと予測する。										
(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		27,900 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内の商業地域及び住商混在地域であり、主たる需要者は当圏域に地縁性を有する個人及び地元法人である。町中心部に位置し、周辺には店舗、公共施設、金融機関が立地しており、町内において最も商業性・繁華性の高い地域であるが、駅の利用客数の減少や少子高齢化の進行、人口流出等から繁華性は年々衰退しており、住宅地域に移行しつつある。既存の宅地地域で開発余地がなく、取引は低調であり、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	本件では原価法及び収益還元法の適用を見送り、比準価格のみを得た。当地域においては賃貸市場は未成熟で、自用店舗での経営が大半であり、市場性を反映した地価形成がされている。よって当市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては規範性の特に優れる事例を採用しており、説得力を有する価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [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] 物価高騰によってメリハリ消費が見られ、岐阜県内の個人消費は持ち直している。一方で雇用面では慢性的な人手不足が継続している。							
	前年標準価格 28,200 円／㎡				[地域要因] 地域要因に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				[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 -1.1 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	物価高騰によってメリハリ消費が見られ、岐阜県内の個人消費は持ち直している。一方で雇用面では慢性的な人手不足が継続している。
		前年標準価格 17,000 円／㎡					【地域要因】	地域要因に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	-1.2 %	半年間	%			

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	(株) ひだ高山総合事務所															
下呂（県） 5－3		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 神田 浩二															
鑑定評価額		15,700,000 円			1㎡当たりの価格		54,300 円／㎡														
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]		43,000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		倍										
									倍率種別												
(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 8 5 9 番 2 0 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)								
	1:2.5		店舗兼住宅 S 3		小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域		北東 8.6m 市道		水道 下水		下呂 1km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m					②標準の使用		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 26.0 m、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		交通施設		下呂駅南東 900m		法令規制		(都) 商業 (90,400) 準防						
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事業所等が建ち並ぶ市中心部の商業地域で、今後も現状維持にて推移するものと予測される。																		
(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		基準価格 55,000 円／㎡																		
	収益還元法		収益価格 31,100 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、下呂市内の商住混在地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等を手掛ける地場の事業者である。インバウンドを含めた観光客数の増加によって商況性がやや高まっており、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。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが、概ね 1,500 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、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。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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		② 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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 +0.1 交通 +5.4 環境 +22.5 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 下呂 5-1				[100.5] 100		100 [105.0]		100 [129.2]		[100] 100			54,400							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		② 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 ☒ 継続 ☐ 新規					③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、下呂市商業地において地価はやや上昇傾向にある。													
	前年標準価格 53,700 円／㎡							[地域要因] インバウンドを含めた観光客数はやや増加傾向で、市内中心部の商業地の地価はやや上昇傾向にある。													
	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							[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 +1.1 %		半年間 %																	

(10) 対象基準地の前	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 変動状況	[一般的要因]	景気がやや停滞気味になりつつある中で、下呂市商業地において地価はやや上昇傾向にある。	
		■継続 □新規					[地域要因]	インバウンドを含めた観光客数はやや増加傾向で、市内中心部の商業地の地価はやや上昇傾向にある。	
		前年標準価格 51,000 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							
		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	+0.4 %	半年間	%				

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最有効使用の判定 低層工場地

(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。主たる需要者は県内の法人を中心に外部資本も含む。原材料価格高騰や金利上昇、中東情勢等、製造業の先行き是不透明な状況にある。当地域は高速道路網から外れ、国道41号の利用が主のため輸送効率が良い工場地域より相対的に劣る。但し地価下落が続いたことにより県内における工場地の地価としては低位の位置にあり、底値に達した感がある。地積等の個性性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難である。
-----------	--

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[<u> </u>] [<u>100</u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] [<u>100</u>]			

(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 前年標準価格 7,330 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	原材料価格高騰や金利上昇、中東情勢等の影響はあるものの県内の生産活動は緩やかに回復しつつある。慢性的な人手不足が続いている。
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動は認められない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間		%	