

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 飛騨（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 清水裕示, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 31,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (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) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） - 2 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	6,230,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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					飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外	②地積 (㎡)	354	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 150m、西 50m、南 50m、北 100m	②標準的使用 低層住宅地					
	③標準的画地の形状等					間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 台形						
	④地域的特性	特記事項	一般住宅のほか農地も見られる地域	街路	基準方位 北 8.5m市道	交通施設	杉崎駅 北西 350m	法令規制	(都) 1住居 (60, 200)			
⑤地域要因の将来予測												
市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあり、近隣地域周辺においても土地の引き合いは徐々に増えてきたが、下げ止まるまでには暫く時間がかかるものと予測される。												
(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		方位	+1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	17,600 円/㎡								
		収益還元法	収益価格	10,600 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												
同一需給圏の範囲は当市古川町西北部、古川西小校下及び沼町にかけての集落地域である。需要者の大半は市内在住者であるが、市街地中心に近い古川小校下からの流入は少ない。近隣地域周辺では、最近地元業者によるミニ分譲が行われる等、市場は最悪期を脱しつつある。但し、市全体の人口減少は続いており、急激な地価の回復は困難と判断される。地価水準としては坪当たり5万円前後と史料する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由												
アパート等の収益物件は少なく、賃貸市場も未成熟であり、自用目的の取引が大半であることから、収益価格の相対的規範性は劣るものと思料される。以上により、本件では、市場の実勢を適切に反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を表記の通り決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地	<input type="checkbox"/> 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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気動向を示す各種指数は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。					
	前年標準価格		18,600 円/㎡				[地域要因] 近隣地域の割高感は薄れてきている。					
	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				[個別的要因] 特になし。					
標準地番号		-										
公示価格		円/㎡										
② 変動率		年間	-5.4%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 飛騨（県） - 3 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	38,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

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	飛騨市古川町増島町13番50 「古川町増島町13-8」				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低専 (60,100)			
	1:2.5	住宅 W2	区画整理後の一般住宅を中心とする住宅地域	南西6.6m市道	水道 下水	飛騨古川 800m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 220m、西 120m、南 180m、北 240m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	区画街路の整然とした住宅地域である	街路	基準方位 北 6.6m市道	交通施設	飛騨古川駅 南 820m	法令規制	(都) 1低専 (60,100)		
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあるが、近隣地域周辺の土地の引き合いは依然少ないことから、下げ止まるまでは暫く時間がかかるものと予測される。									
(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	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,400 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	同一需給圏の範囲は当市古川小校下の新興住宅地域と判断される。需要層の大半は市内在住者である。区画整理によって、街区、画地が整然としており、閑静な居住環境を維持しているが、最近では地域行事等の付き合いの少ない地域に土地を求める世代が増え、祭りの出役等のある近隣地域周辺の土地取引は少なくなっている。画地規模が比較的大きく土地代が高いため、景気回復の効果が現れるまでには暫く時間がかかるものと思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途的に戸建住宅を主体とする地域であり、居住環境の利便性等を重視した価格形成が見られる。よって本件では、収益価格は参考に留め、比準価格を適正と判断し、指定基準地価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 39,400 円/㎡	[94.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [96.6]	[101.0] / 100	38,500					
(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 前年標準価格 40,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気動向を示す各種指数は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。							
	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] 市全体の住宅着工件数は、対前年比大きく増加している。							
	②変動率	年間 -5.2%	半年間 %	[個別的要因] 特にない。							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） - 4 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 飛騨（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 842,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,650 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, [平成 25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 report table with multiple rows and columns: (1) 所在地, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） - 5 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	- 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	21,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	飛騨市神岡町江馬町7番16				②地積 (㎡)	208	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) (70,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 310m、西 120m、南 190m、北 90m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 20.2km	法令規制	(都) (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	区画整理された新興住宅地域で、良好な居住環境を形成しており、引き合いも多いことから、弱含みながらも比較的安定的に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	方位 0.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200 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	同一需給圏は当市古川町及び神岡町の新興住宅地域と判断される。近隣地域は鉱山住宅跡地を造成した住宅団地のため、需要者も神岡鉱業(株)及びその関連企業の従業者が多い。船津地区や東町周辺のように間口狭小、奥行長大の画地の多い既成住宅地と異なり、近隣地域の属する江馬町や殿地区は、間口も広く、区画整然とした街並みが形成されており、人口減少が続く当町の中でも、需給は比較的安定している。地価水準は坪単価8万円前後と判断される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では、収益性よりも居住環境の快適性、利便性等を重視した価格形成がみられる。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準とされた価格	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) 対象基準地の前年の標準価格等	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] 景気動向を示す各種指数は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。										
	前年標準価格 26,100円/㎡	[地域要因] 当町に留まろうとする若年代は、近隣地域周辺の土地を求めることが多い。												
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] 特になし。										
②変動率		年間	-3.4%	半年間	%									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） 5-1 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	29,000,000 円	1㎡当たりの価格	94,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	飛騨市古川町金森町12番20外「古川町金森町12-1」				②地積 (㎡)	307	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			
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 W2F1B	店舗等の連担する駅前商業地域	南東15m県道、北東側道	水道 下水	飛騨古川 80m		(その他) (90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 80m、北 50m			②標準的使用	中低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	古川駅前通り沿いの商業地域である	街路	15m県道	交通施設	飛騨古川駅 南西 80m	法令規制	(都)商業 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価は依然下落基調で推移しているが、駅周辺は底値に近いとの見方が増えており、今後下落幅は徐々に縮小していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗併用住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+7.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	94,900 円/㎡		形状		-2.0				
	収益還元法	収益価格	61,000 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	同一需給圏の範囲は当市古川町及び神岡町を代表する商店街とその背後地である。需要者は、地縁性のある個人事業者が大半を占める。近隣地域はJ 古川駅前位置するが、社会的要因や景気動向等を背景に、地価はこれまで継続的に下落してきた。しかし、昨年後半から町全体の土地取引が増えてきており、底値に近い水準に達しつつあるとの見方が強まっている。但し、近隣地域周辺の取引は依然少ないため、適正な地価の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は店舗のほか、ホテル等も見られるが、土地所有者が自ら経営しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。自用目的の取引が多いことから本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 景気動向を示す各種指数は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。							
	前年標準価格 98,200 円/㎡			[地域要因] 昨年1年間の市全体の観光客入込者数は対前年比約16%増加し、今年に入ってからも昨年とほぼ同水準で推移している。							
	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			[個別的要因] 特になし。							
	②変動率	年間 -4.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 飛騨（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	5-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,880,000 円	1㎡当たりの価格	41,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	飛騨市神岡町船津字砂山町1 1 7 0 番6外				②地積 (㎡)	189	⑨法令上の規制等	(都) (70,300)					
	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 150m、西 100m、南 30m、北 0m			②標準的使用	店舗併用住宅地								
	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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8 m市道	交通施設	杉崎駅 北東 17.2km	法令規制	(都) (70,300)
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあるが、近隣地域周辺の土地の引き合いは依然少ないことから、下げ止まるには至らず今後暫く下落が続くものと予測される。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,700 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	同一需給圏の範囲は当市神岡町及び古川町を代表する商店街及びその背後地と判断されるが、需要者は当町に地縁関係のある個人事業者が大半で、他市町からの流入は少ない。近隣地域の属する「西里商店街」は、鉱山閉山以降、経営者の高齢化と後継者難から空家や廃業が目立ち、地価も大きく下落してきた。しかし、背後の住宅地では取引が徐々に増えてきており、新築アパートも見られることから、不動産市場はやや活気を戻しつつあると判断される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの商店街であるが、収益性を重視した価格形成は見られず、賃貸市場も未成熟であることから、収益価格を求めることはできなかった。併用住宅が標準的使用であり、自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を適正と判断し、収益性についても十分考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格としての標準とされた価格	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費や設備投資等は緩やかに回復しつつあるが、全体的に見て、今後人口増加が見込まれる市町村は少ない。										
	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			[地域要因] 東大の宇宙線研究所では、今後多くのプロジェクトが計画されており、賃貸需要を見込んで市街地にはアパートも新築されている。										
	標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 特になし										
② 変動率		年間	-5.2%	半年間	%									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
飛騨（県） 9-1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 飛騨（県）, 9-1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 284,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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