

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
下呂（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	下呂（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 足利和弘	印
鑑定評価額	6,770,000 円			1㎡当たりの価格			29,300 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 10日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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的場9 2 6 番 1				②地積 (㎡)	231	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)		
(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、6.5 m市道	交通施設	飛騨萩原駅 南西 700m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	飛騨萩原駅、店舗、小学校に近い旧萩原町における代表的な住宅地域であるが、変動要因は認められず、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	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	29,300 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、旧萩原町中心部に近い住宅地域である。主たる需要者は、当該地域に地縁を有する個人又は法人である。古くからの既存住宅地域にあり土地取引は少ないものの、駅、小学校、店舗、旧萩原町中心部に近く利便性が高いため、旧萩原町内では需要の高い地域と考えられ、価格は比較的安定的に推移している。市場の中心価格帯は、概ね30,000円/㎡（坪当たり10万円）前後と判定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は賃貸市場が未成熟であるため、収益価格を求める事ができなかった。本評価においては、市場性を反映した、同一需給圏内の取引事例から求めた比準価格を中心に、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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	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価格形成要因		[一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷					
	前年標準価格	30,500 円/㎡			[地域要因] 特にない。					
	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				[個別的要因] 特にない。					
標準地番号	-									
公示価格	円/㎡									
②変動率	年間	-3.9%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
下呂（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 下呂（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 丸山 正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,400 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 16日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地, 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, 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

Table (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, 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

Table (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, ①-2 基準地が共通地点, ③ 変動状況, ② 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
下呂（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	下呂（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 足利和弘	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	2,680,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 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 10日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2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	下呂市萩原町宮田字上見1 2 4 2 番1				②地積 (㎡)	282	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 100 m、西 100 m、南 100 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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、4 m市道	交通施設	飛騨宮田駅 南 350m	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	上呂地区にはヤマダ電機等が進出したが、宮田地区には大きな変動はなく、現状程度にて推移していくものと予想される。												
(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 二方路	0.0 +1.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,500 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、旧萩原町郊外の住宅地域である。主たる需要者は、当該地域に地縁を有する個人又は法人である。駅、小学校には近いが古くからの集落にあり土地取引は少なく、需要の少ない地域であるため、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	対象基準地は農家集落内において賃貸市場が存していないため、収益価格を求める事ができなかった。本評価においては、市場性を反映した、旧萩原町地内の取引事例を採用の上求めた比準価格を中心に、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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		前年標準価格 9,880 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷								
	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] 特にない。								
	②変動率		年間 -3.8 %	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 17日 提出
下呂（県） - 4 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 下呂（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 丸山 正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,400 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 16日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2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, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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

Table (8) 公示価格: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table (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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

Table (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, ③ 変動状況, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
下呂（県） - 5 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 2,560,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,380 円/㎡

1 基本的事項
(1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, (3) 鑑定評価の条件

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 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, (10) 最有効使用の判定, (11) 鑑定評価方式等の適用, (12) 市場の特性, (13) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (14) 公示価格, (15) 指定基準地, (16) 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
下呂（県） - 6 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 6,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,900 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (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) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Includes (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.

Table 3: 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (continued). Includes (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.

Table 4: 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued). Includes (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued).

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
下呂（県） - 7 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 下呂（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,800 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 16日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2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

Table with 9 columns: (1)基準地, ①所在及び地番並びに「居住表示」等, 下呂市森字森田621番10, ②地積(m²), 233, ⑨法令上の規制等, (都)2住居(60,300), ③形状, 1:2.5, ④敷地の利用の現況, 住宅W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 中規模一般住宅の多い住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南西4m市道, 南東側道, ⑦供給処理施設状況, 水道, 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 下呂1.5km, (その他)(70,160)

Table with 9 columns: (2)近隣地域, ①範囲, 東 150 m, 西 150 m, 南 100 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 10.0 m, 奥行 約 23.0 m, 規模 230 m²程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 古くからの住宅地域で, 一般に道路幅員がやや狭い, 街路, 基準方位北, 4 m市道, 交通施設, 下呂駅南東方 1.5km, 法令規制, (都)2住居(70,160), ⑤地域要因の将来予測, 当該地域は既存住宅地域として地域要因は静態的に推移し当面は現状維持を予測する。また, 地域経済が低迷する中, 住宅地需要が低調であるので, 地価は当面は下落傾向で推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (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, 角地 +2.0, (5)鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 39,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 24,900 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, 同一需給圏は, 旧下呂町の住宅地のほぼ全域であるが, なかでも市街地に近接する既存住宅地域において代替・競争関係が強い。需要者層は地縁性を有する地元需要者や30才台に代表される第1次取得者層が中心であり, 外部からの需要流入は少なく需給関係はやや弱い。需要の中心となる価格帯は土地価格で40,000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, 周辺には, 自用の建物のほか, アパート等の賃貸物件も散在しているが, 新たに土地を取得し, 収益物件としてアパートが建設されるのは皆無に等しい地域である。自用目的での取引が支配的であり, 比準価格を採用し, 収益価格を参考とし, 指定基準地との価格の均衡にも留意して, 鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (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

Table with 10 columns: (9)指定基準地, ①指定基準地番号, 下呂 - 1, 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

Table with 4 columns: (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 41,400 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/㎡, ②変動率, 年間 -3.9%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 人口は, 微減傾向及び少子高齢化傾向である。 [地域要因] 平成24年7月24日に濃飛横断自動車道, 保井戸と金山町岩瀬間, 約5.1kmが開通し, 郡上までのアクセスが向上した。 [個別的要因] 特に変化はみられない。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
下呂（県） - 8 宅地-1

基準地 番号	下呂（県）	- 8	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹	印
鑑定評価額	1,920,000 円			1㎡当たりの価格			10,100 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 16 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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						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	下呂市宮地字岩本77番12外				②地積 (㎡)	190	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 250 m、西 200 m、南 30 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 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位、北4m市道	交通施設	J R 下呂駅 南東方 9km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は山間の既存集落地域で地域要因は静態的であり当面は現状維持を予測する。地域経済が低迷するなか住宅地需要は低調であり、地価は下落基調で推移するものと予測する。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 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、旧下呂町の郊外住宅地域のほぼ全域であるが、なかでも竹原地区等において代替・競争関係が特に強い。需要層は地縁性を有する者が中心であるが、土地需要は低迷状態を続けており需給関係は弱い。需要の中心価格帯を把握できる程の取引もない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、山村農家住宅地域で、賃貸市場が未成熟で共同住宅もなく試算できなかった。したがって、マクロ的観点からの地価水準、下呂市内の地価調査価格及び周辺市町村の取引事例とのバランスに充分留意し、比準価格を採用し、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	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					
(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	[] / 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		[一般的要因] 人口は、微減傾向及び少子高齢化傾向である。						
	前年標準価格	10,500 円/㎡		[地域要因] 平成24年7月24日に濃飛横断自動車道、保井戸と金山町岩瀬間、約5.1kmが開通し、郡上までのアクセスが向上した。							
	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] 特に変化はみられない。						
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-3.8%	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
下呂（県） 5 - 1 宅地-1

基準地 番号	下呂（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 足利和弘	印
-----------	-------	-------	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 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 10日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2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	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	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)							
(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	低層の店舗兼住宅敷地									
	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 300m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	衰退傾向にある商業地域で、今後は住宅地域としての色彩を強めていくものと予想される。													
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0								
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 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、萩原町内の商業地域、商住混在地域である。需要者は萩原町に地縁を有する個人又は法人である。駅前通りに面した古くからの商業地域であるが、衰退傾向にある。駅、学校、公共施設、商業施設に近く、住宅地としての利便性が良好であるため、徐々に住宅地域としての色彩を強めていくものと思われる。市場の中心価格帯は、取引数が少ないため把握が困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件の取引は皆無に近く、自用目的の取引が中心である。比準価格は、市場性を反映する実証的な価格と認められるので、比準価格を中心として鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 42,200 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 <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] 空き事務所が生じている。										
	②変動率		年間 -4.7 %	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
下呂（県） 5 - 2 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 下呂（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, 久保 輝, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 5,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,100 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 13 日 (6) 路線価: [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日: 平成 25 年 7 月 4 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 including: (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, (10) 市場の特性, (11) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (12) 公示価格, (13) 指定基準地, (14) 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 17日 提出
下呂（県） 5 - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 下呂（県）, 5 - 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 丸山 正樹, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,500 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 16日, (6)路線価, [平成 25年 1月], 54,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2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

Table with 8 main rows: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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

Table (8) 公示価格とした: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (9) 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1 対象基準地の検討, ③ 変動状況, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
下呂 (県) 5 - 4 宅地-1

基準地 番号	下呂 (県)	5 - 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 丸山 正樹	印
鑑定評価額	23,900,000 円			1㎡当たりの価格			67,200 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 16 日	(6) 路線 価	[平成 25 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	下呂市幸田字下小瀬1397番11外				②地積 (㎡)	355	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防			
	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 50 m、西 30 m、南 50 m、北 10 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	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 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	7 m 県道	交通施設	J R 下呂駅 西方 50m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	69,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	55,300 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	同一需給圏は旧下呂町内の商業地域のほぼ全域であるが、近隣地域が下呂駅前の土産物関連の小売店舗等が集積する商業地域であることから、対象基準地との代替競争関係は、温泉街を形成する幸田地区及び湯之島地区において特に強い。需要層は温泉客・観光客を対象とする法人又は個人事業者であるが、下呂温泉街の集客力はやや持ち直す気配があるものの、当地区商業地の需給関係は総じて弱い。土地取引の価格帯は 68,000 円/㎡前後が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自営の店舗等が大半であり、賃貸物件は少なく貸店舗需要は総じて低い。従って、市場性を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、公示価格（下呂 5-1）との価格均衡に留意、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 <input checked="" 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	下呂 5-1	[98.5]	100	100	[100]		67,300	交通	0.0	交通	-2.9
(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	環境	0.0	環境	+19.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			画地	+5.0	行政	0.0	
(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	② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%	<p>[一般的要因] 景気は、上向き傾向であり、地価にもプラスの影響がある。</p> <p>[地域要因] 平成 24 年 7 月 24 日に濃飛横断自動車道、保井戸と金山町岩瀬間、約 5.1 km が開通し、郡上までのアクセスが向上した。</p> <p>[個別的要因] 特に変化はみられない。</p>					
	前年標準価格	69,300 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		-								
	公示価格	円/㎡										

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
下呂（県） 9-1 宅地-1

基準地 番号	下呂（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 足利和弘	印
鑑定評価額	94,800,000 円			1㎡当たりの価格			9,000 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 10日	(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25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	下呂市萩原町羽根字中瀬4 9 5 番 3 5 外				②地積 (㎡)	10,530	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)								
(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	中小工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 95.0 m、規模 11,000 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7m市道	交通施設	上呂駅 南 1.5km	法令規制	都計外							
	⑤地域要因の将来予測	中小工場が集積した地域で旧萩原町中心部に比較的近いものの、変動要因は認められず、当分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	中小工場地					(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	基準価格	9,000 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、県内郡部の工業地域である。需要者は、県内の法人が中心である。高速道路の整備が遅れており、大都市からの交通の便が劣るため新規工場の進出は認められない。需要の中心となる価格帯については、取引数が少なく、把握が困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業地としての収益の利用は現実性がなく、自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を中心とし県内工業地の地価動向にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	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
	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	
(10) 対年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	9,300 円/㎡			③ 価格形成要因の									
	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	-			[一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷									
	②変動率		年間	-3.2 %	半年間	%	[地域要因] 特にない。									
						[個別的要因] 特にない。										