

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
下呂（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	6,560,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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

(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	(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 ほぼ整形							
	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 700m	法令規制	(都計外)
(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	28,400 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	対象不動産の同一需給圏は、旧萩原町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強いので、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、旧萩原町中心部に近く利便性が高いものの、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 600 万円前後、新築の戸建物件は 2,000 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、戸建住宅を主とする旧来からの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
	公示価格	[] / 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] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。					
	前年標準価格 29,300 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。					
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	-3.1 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） -2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	1,820,000 円		1㎡当たりの価格	6,180 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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	(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 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 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅 北西 9.1km	法令規制	(都計外)		
(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	方位形状		0.0 -2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,180 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	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。下呂市は地縁的選好性が強い為、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
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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
(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			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] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	2,590,000 円		1㎡当たりの価格	9,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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1242番1				②地積(㎡)	282	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	飛騨宮田 350m	(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 ほぼ整形									
	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)		
(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 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	9,200 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	対象不動産の同一需給圏は、旧萩原町郊外の住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強い為、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、駅や小学校には近いものの、当該地域における最近の土地取引は少なく、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
	公示価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			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	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			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		③価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、下呂市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 9,500 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ちつきつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-3.2 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） - 4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	7,110,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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	下呂市小坂町大島字塚中 1 7 4 6 番 1				②地積 (㎡)	323	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 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 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	特にない。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	飛騨小坂駅 南東 180m	法令規制	(都計外)		
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 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	対象不動産の同一需給圏は、旧小坂町の中心部に近い住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強いので、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、旧小坂町中心部に近く利便性が高いものの、需要はやや弱みであり、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 600 万円前後、新築の戸建物件は 2,000 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、戸建住宅を主とする旧来からの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、指定基準地からの検討を考慮し、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	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 29,300 円/㎡	[96.9] / 100	100 / [100]	100 / [131.0]	[102.0] / 100	22,100					
(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		前年標準価格 22,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、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] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。					
	②変動率		年間 -1.8 %	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	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
下呂（県） -5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

鑑定評価額	2,440,000 円	1㎡当たりの価格	7,030 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	下呂市金山町祖師野字庭回津4 4 7番1 外				②地積 (㎡)	347	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)	
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅のほか農地も見られる国道沿いの住宅地域	南東11.5m国道	水道 下水	飛騨金山 9.5km			

(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	特になし	街路	基準方位北、1.5 m国道	交通施設	飛騨金山駅 北西 9.5km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	馬瀬川に沿う国道256号線沿いの集落地で農地が多く残る中に低層住宅を主に近隣型店舗も散見される。住宅地として用途的に安定しており現状維持ないしやや衰退的に、また、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	7,030 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、郊外の農家集落地を主体とする住宅地域全般であり、需要者の中心は、旧金山町に地縁・血縁的選好性をもつ個人、ないしは事業者と判断される。山間郊外部の当該地区では過疎化が進んでおり、土地需要は低下、不動産取引は散発的であり、取引に際しては様々な事情が介在するケースが多く、取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない。				
-----------	---	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間郊外部の農家住宅地域で、賃貸市場がきわめて未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。土地取引は居住用等自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず取引時期のやや古い資料も含め、類似地域において信頼性のある取引事例を収集した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、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	[] / 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]	慢性的な人口減少傾向が継続し金山地区の減少率は下呂市全体の減少率が1%程度を上回っている。また高齢化率が約4割となっている。
	前年標準価格 7,380 円/㎡			[地域要因]	集落住宅地として安定しており地域要因の変動はない。
	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/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
② 変動率		年間 -4.7 %	半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
下呂（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	6,530,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	下呂市金山町金山字石道知2566番3				②地積 (㎡)	328	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 30 m、南 200 m、北 150 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	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	飛騨金山駅 南西 1.3km	法令規制	都計外		
(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	角地 方位 +1.0 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,900 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、旧金山町市街地部を中心に町内の住宅地域全般である。需要者の中心は、旧金山町に地縁・血縁の選好性を有する個人、ないしは事業者と判断される。町内にあっては高齢化の進展、居住人口の減少等から土地需要は低下している。したがって不動産取引は散発的であり、取引に際しては様々な事情が介在するケースが多く、取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧金山町中心市街地に由来より形成される既存の住宅地域で、賃貸市場がきわめて未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。土地取引は居住用等自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず取引時期のやや古い資料も含め、類似地域において信頼性のある取引事例を収集した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、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
	下呂 - 1	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[103.0] / 100	19,900					
(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		[一般的要因] 慢性的な人口減少傾向が継続し金山地区の減少率は下呂市全体の減少率を1%程度上回っている。また高齢化率が約4割となっている。							
	前年標準価格 20,900 円/㎡	[] / 100		[地域要因] 既存の住宅地として熟成、安定しており地域要因の変動はない。							
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 標準地番号	[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	公示価格 円/㎡	[] / 100									
② 変動率	年間 -4.8 %	半年間 %									

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） -7	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	9,060,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 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 26 年 7 月 5 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	下呂市森字森田 6 2 1 番 1 0				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	(都) 2 住居 (60, 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) (70, 160)									
(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 ㎡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 1.5km	法令規制	(都) 2 住居 (70, 160)								
	⑤地域要因の将来予測	当地域は既成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。															
(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	方位角地	+1.0 +2.0									
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	17,900 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既成住宅地域及び周辺農家集落地域であり、主たる需要者は当圏域に地縁性を有する 1 次取得者である個人である。外部からの需要者は少なく、取引も限定的な地域である上、近年の少子高齢化の影響も受けて需給は弱含んでいる。なお取引が少ないため需要の中心となる価格の把握は困難であるが、概ね坪あたり 1 2 万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては原価法は非適用とした。比準に際しては、各事例の取引事情を細かく配慮して補修性を行い、精度の高い価格が得られた。当地域ではアパート等の賃貸物件も見られるが、収益目的により土地を取得する場合は殆ど見受けられず、自用目的での取引が大半である。以上を踏まえ、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、更に指定基準地からの検討を行い、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	下呂 -2	② 時点修正	[98.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [71.1]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	38,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.6 交通 -2.8 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	27,400 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	下呂 -1	② 時点修正	[96.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [75.2]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	38,600	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.9 交通 +1.9 環境 -31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,300 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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,800 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復が期待される。										
	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] 地域要因に変動は認められない。 [個別的要因] 特にない。										
② 変動率		年間	-2.3 %	半年間	%												

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） -8	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	1,860,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 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 26 年 7 月 5 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	下呂駅 南東 9km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	当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と予測する。地域経済が低迷するなか住宅地需要も低調であり、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	9,800 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	同一需給圏は旧下呂町郊外の農家集落地域であり、隣接する中津川市北西部の農家集落地域も含む。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。山間の集落地域であり、土地取引は静態的且つ限定的である。さらに近年の少子高齢化の影響を受け需給は弱いが、もともと土地価格が低位であり、大きな落ち込みはない。取引が少ない上、各取引の画地規模の差が大きい為、需要の中心となる価格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	本件において原価法、収益還元法は非適用とした。当地域は収益性に基づく取引はほとんど見られず、取引はほぼ自目的で行われている。よって市場参加者は実際の取引価格を重視する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。また、取引の少ない地域性にも関わらず、規範性の高い取引事例を複数収集できており、精度の高い比準価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。						
	前年標準価格 10,100 円/㎡		変動状況		[地域要因] 地域要因に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] 特になし。						
	② 変動率	年間 -3.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	38,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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1012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 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	7.5 m 県道	交通施設	飛騨萩原駅 西 300m	法令規制	(都計外)		
(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	38,900 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	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。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、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1,000万円前後である。										
(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、小規模店舗としての利用が中心の近隣商業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少なく、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
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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	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			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		③価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、下呂市商業地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 40,200 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、空き店舗や空き事務所が生じている。							
	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] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-3.2 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ライン不動産鑑定所
下呂（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤 正雄 印
鑑定評価額	5,680,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 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	下呂市金山町金山字下町 2 0 7 5 番 1 外				②地積 (㎡)	221	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 100 m、西 10 m、南 10 m、北 30 m			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 10.0 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	特になし	街路	7.5 m 県道	交通施設	飛騨金山駅 西 650m	法令規制	都計外		
(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	25,700 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	同一需給圏は旧金山町内の駅周辺の商業地域を中心とするが、広域的には下呂市内および加茂郡白川町地内の商業地域とも価格牽連性を有するものと考えられる。需要者の中心は、旧金山町に地縁的選好性をもつ個人事業者及び小規模法人であり、市場流通性は乏しい。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移転等により旧来からの商店街は衰退傾向にあり、不動産売買も少なく取引の中心となる価格帯は明確には形成されていない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧金山町中心市街地に旧来より形成される、店舗併用住宅を中心とした既存の商業地域で、賃貸市場がきわめて未成熟であるため収益還元法は適用しなかった。土地取引は自用目的の取引が中心であり、また取引件数も僅少でありやむを得ず取引時期のやや古い資料も含め、類似地域において信頼性のある取引事例を収集した。よって地域の盛衰の動向や経済状況等を踏まえた上で、市場動向を反映した比準価格を採用し、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		前年標準価格 27,100 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 慢性的な人口減少傾向が継続し金山地区の減少率は下呂市全体の減少率を 1% 程度上回っている。また高齢化率が約 4 割となっている。					
	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] 既存の商業地として衰退傾向にあるも地域要因の変動はない。					
	② 変動率		年間 -5.2 %	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	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
下呂（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 5 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	下呂市森字折坂 8 5 9 番 2 0 外				②地積 (㎡)	290	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 0 m、南 70 m、北 70 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 12.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	地元顧客を対象とする古くからの商店街である。	街路	8.6 m 市道	交通施設	下呂駅 南東 900m	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	66,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,400 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	同一需給圏は下呂市内の普通商業地域及び住商混在地域であり、主たる需要者は地縁を有する個人及び個人事業者である。旧下呂町の主要産業である観光業が低迷しており、地元経済は低調に推移している。さらに若年人口の減少、高齢化率の上昇と相俟って、地元住民が利用する店舗等が中心の当地域において、繁華性は衰退傾向である。取引が少なく、需要の中心となる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	本件では原価法は非適用とした。当地域周辺には賃貸用建物が散見されるものの、自営の店舗や事務所等が中心で賃貸市場は成熟していない。とはいえ、対象基準地は商業地域であり、収益価格は無視することのできない価格である。比準価格は実際に生じた取引価格から導出した価格であり、市場性を反映し、説得力が高い。以上を踏まえ、比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。										
(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	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 +2.7 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	下呂 5-1	[98.6] 100	100 [105.0]	100 [118.2]	[100] 100	65,400				
(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 66,500 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復が期待される。					
	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] 地域要因に変動は認められない。 [個別的要因] 特にない。					
②変動率	年間	-1.8 %	半年間	%							

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） 5-4	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	65,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 5 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 1 3 9 6 番 1 外				②地積 (㎡)	274	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	下呂 70m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅				
	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 m 県道	交通施設	下呂駅 70m	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	角地 +5.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	66,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	36,300 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	同一需給圏は幸田及び湯之島地区等、旧下呂町内で観光を主体とする商業地域を中心に、周辺の普通商業地域も含む。主たる需要者は観光関連の法人又は個人事業者を中心とし、圏域の内外を問わない。地域をあげた宿泊客誘致活動に一定の効果は見られるものの、観光業の低迷は続いており、土地需要も低調である。なお取引が少なく、取引される画地の個性や取引事情が多様であり、需要の中心となる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	本件においては原価法は非適用とした。当地域は自営の店舗、施設が大半で、第三者賃貸による収益物件は少なく、賃貸借市場は未成熟である。これを反映して収益価格は低位であったが、対象基準地は商業地域であり、収益価格を無視することはできない。一方、比準価格は市場の実勢を反映した価格であり、説得力が高い。以上を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、更に公示価格を規準として求めた価格との均衡にも留意して鑑定評価額を決定した。									
(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 0.0 交通 0.0 環境 +25.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	下呂 5-1		[98.6] 100	100 [105.0]	100 [124.1]	[105.0] 100	65,400			
(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 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復が期待される。					
	前年標準価格 円/㎡		[]		[地域要因] 岐阜県立下呂温泉病院が移転し、跡地利用は未定。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等同一地点）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 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
下呂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	92,700,000 円		1㎡当たりの価格	8,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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	下呂市萩原町羽根字中瀬495番35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	7 m市道	交通施設	上呂駅南 1.5 km	法令規制	(都計外)			
(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	比準価格	8,800 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	対象不動産の同一需給圏は、下呂市及び周辺市町村の工業地が圏域であり、主な需要者は工場・倉庫等の利用を目的とする法人等である。景気の回復基調から、県内の工業地の需要は回復傾向にあるが、当該下呂市郊外における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1億円前後である。											
(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、自用の工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少なく、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	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	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			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	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			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		③価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、下呂市工業地において地価はやや下落傾向にある。								
	前年標準価格	9,000 円/㎡		[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。								
	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		-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%								