

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	6,380,000 円		1㎡当たりの価格	27,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 13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)				
(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	27,600 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。下呂市は地縁の選好性が強いので、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、標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 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 -5.0 交通 -4.4 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	下呂 -2	公示価格	[ 98.9 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 95.4 ]	[ 100 ] 100	27,500					
(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	
	-	[ ] 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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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。								
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格		28,400 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。								
標準地番号	-	公示価格		円/㎡								
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	(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	1,800,000 円		1㎡当たりの価格	6,090 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 13 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			
	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) 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 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、6 m 市道	交通施設	飛騨萩原駅 北西 9.1 km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(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 形状 -2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	6,090 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 <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	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 6,180 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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 <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 -1.5 %	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) 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	2,520,000 円		1㎡当たりの価格	8,920 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 13 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			
	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) 土砂災害警戒区域			
(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」 土砂災害警戒区域		
(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	8,920 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						
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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			9,200 円/㎡						[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、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		-		公示価格		円/㎡	
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） - 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	6,980,000 円		1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 13 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	21,600 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。下呂市は地縁の選好性が高いため、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、指定基準地及び公示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 <input type="checkbox"/> 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.6 交通 -3.1 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 下呂 - 2	公示価格 26,800 円/㎡	[ 98.9 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 124.0 ]	[ 102.0 ] 100	21,600				
(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 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 -2.4 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	下呂 - 1	前年指定基準地の価格 28,400 円/㎡	[ 97.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 130.4 ]	[ 102.0 ] 100	21,600				
(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 22,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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 <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。  [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	%						

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	2,320,000 円	1㎡当たりの価格	6,700 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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) ①所在及び地番並びに「居住表示」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
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)
1.5:1	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) 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 特にない	
④地域的特性	事項 特にない				街路	基準方位北、1 1 5 m国道	交通 飛騨金山駅 北西 9.5km
					施設	法令 都計外	規制

⑤地域要因の将来予測 馬瀬川に沿う国道2 5 6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	6,700 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、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	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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上回っている。また高齢化率も高い。						
	前年標準価格	7,030 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				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
代表標準地 標準地											
標準地番号											
公示価格											
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	向川原不動産鑑定士事務所
下呂（県） -6	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	1,810,000 円	1㎡当たりの価格	9,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	特にない	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」			
(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	9,500 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	同一需給圏は旧下呂町郊外の農家集落地域を中心に、市内全域に亘る農家集落地域も含む。主たる需要者は地縁者である個人を中心とする。山間の集落地域で市場は静態的に推移している。また取引も限定的である中、少子高齢化等の影響から土地需要は少なく需給の弱さが根強く残る。なお取引が少なく需要の中心となる価格の把握は困難であるが概ね土地のみで坪あたり3万円強程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は皆無に等しく、収益価格の試算は断念した。専ら居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。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。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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	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] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。							
	前年標準価格 9,800 円/㎡			[地域要因] 平成24年7月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成26年5月に下呂温泉病院が森地区に移転。							
	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） 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	9,840,000 円		1㎡当たりの価格	37,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 13 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				
	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	7.5m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	37,700 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	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	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 38,900 円/㎡		③価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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。						
	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、空き店舗や空き事務所が生じている。					
	②変動率		年間	-3.1%		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） 5-2	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	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 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) 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2075番1外				②地積 (㎡)	221	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)	
台形 1:1	店舗兼住宅 S2	小売店舗、店舗兼用住宅等が建ち並ぶ既成商業地域	北東7.5m県道	水道 下水	飛騨金山 650m		

(2) 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 特にない	街路 7.5m県道	交通施設 飛騨金山駅 西 650m	法令規制	都計外

⑤地域要因の将来予測 金山町中心市街地に低層の店舗・併用住宅が建ち並ぶ旧来からの商業地。用途的に安定するも人口減少や高齢化の進展による後継者不足からの廃業も見られ衰退傾向にある。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 24,400 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 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

(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	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		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上回っている。また高齢化率も高い。
	■継続 □新規			[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。
	前年標準価格 25,700 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 -5.1 % 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） 5-3	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	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	64,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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859番20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	64,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,300 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	同一需給圏は下呂市内の普通商業地域及び住商混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人及び事業者である。本年度に入り観光客数がやや回復しつつあるものの、地元経済は依然低調に推移している。生産年齢人口が減少傾向にある中、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。なお取引が少なく、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。しかし対象基準地は商業地域にあるため、収益性の検討は重要と料する。一方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。以上から本件では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) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 +0.1
	標準地番号 下呂 5-1					64,400		交通 0.0	交通 +2.7	環境 +13.0	環境
(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	画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(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	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %	③価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。					
	前年標準価格 65,300 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				[地域要因]	平成 24 年 7 月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成 26 年 5 月に下呂温泉病院が森地区に移転。				
	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。					

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	17,400,000 円	1㎡当たりの価格	63,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	7m県道	交通施設	下呂駅南 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	66,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	37,300 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。観光客数は回復傾向にあるが業績は旅館により様々で、観光業全体の底上げまでには至っておらず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に求められたが、対象基準地は商業地域にあるため、収益性の検討は重要と史料する。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。以上から、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	[ 98.5 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 124.1 ]	[ 105.0 ] 100	63,300			
(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
	-	[ ] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率、高齢化率共に県平均を上回る。土地取引も少なく静態的に推移している。				
	前年標準価格 65,500 円/㎡				[地域要因] 平成 24 年 7 月に濃飛横断自動車道の一部が開通。平成 26 年 5 月に下呂温泉病院が森地区に移転。				
	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/㎡				[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	%				

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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	90,800,000 円		1㎡当たりの価格	8,620 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 13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4 9 5 番 3 5 外				②地積 (㎡)	10,530	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 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」		
(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	8,620 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	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 価格形成要因の	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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 8,800 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	-2.0 %	半年間	%							