別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　－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）	－1	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	5,500,000 円	１㎡当たりの価格	23,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	下呂市萩原町萩原字的場９２６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　20ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			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、６．５ｍ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	当地域において地域要因の変動は特に認められず、現状維持にて推移していくものと予測されるが、少子高齢化、人口流出を背景に地価は下落傾向が続くと予測する。						

(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　23,800　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	同一需給圏は下呂市全域の住宅地域であるが、特に萩原町中心部の住宅地域である。主たる需要者は当地域の勤務者、及び当地域に地縁を有する個人である。周囲には公共施設、商業施設等が立地し、萩原町地内としては利便性の優れる地域であるが、人口流出が進んでおり、不動産取引は低調である。価格も下落傾向が続いている。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額５００万円～７００万円程度と推定する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では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たものであり実証性に優れる。また、当地域周辺に賃貸物件は見受けられるが、取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては対象基準地周辺の住宅地の事例を採用できており、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標準とし、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	地域要因
	公示価格　24,600　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [100.8]	[100] / 100	23,800		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	街路 -5.0 交通 -4.4 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　] / 100	100 / [　]	100 / [　]	[　] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ■継続　□新規 前年標準価格　24,700 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　-3.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進行が顕著である。新型コロナの影響により、下呂市内の観光業は大打撃を受けた。 ［地域要因］　地域要因に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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　－２　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）	－2	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	1,640,000 円	１㎡当たりの価格	5,560 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	下呂市馬瀬中切字相津垣内１７６１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
	不整形 2:1	店舗兼住宅 W２	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 9.1km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　450ｍ、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　25.0　ｍ、　奥行　約　12.0　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、６ｍ市道	交通施設	飛騨萩原駅 北西方 9.1km	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	当地域は山間の集落であり、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 -2.0 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	5,560 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全域の住宅地域である。馬瀬地内の宅地であれば用途を問わず代替性が認められる。需要者は地縁性の有する居住者及び就労者を中心とする。山間に囲まれた地域であり、宅地利用は限定的で、取引があっても隣地買増しや親族間取引などの事情が介在する場合が多い。また、土地取引自体がごく少ない。よって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	本件では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たものであり実証性に優れる。また、当地域周辺に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いることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては対象基準地と代替性の高い事例を採用できており、説得力の高い価格が得られた。以上を踏まえ、本件では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／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,680 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　-2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進行が顕著である。新型コロナの影響により、下呂市内の観光業は大打撃を受けた。 ［地域要因］　国道２５７号が改良中である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　－３　宅地-1

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	1,490,000 円	１㎡当たりの価格	7,850 円／㎡

1　基本的事項

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

(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）
	台形 1.5:1	住宅 Ｓ２	山間の一般住宅のほか、工場も混在する住宅地域	西4m市道	水道 下水	下呂 9km	
(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　10.0 m、　奥行　約　20.0 m、　規模　200 ㎡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　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	下呂市の辺縁部にあたる住宅地域で、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。					

(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　7,850 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、下呂市郊外の住宅地域である。下呂市は地縁的選好性が強いため、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、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１，７００万円前後である。			
(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	地域要因
	公示価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ■継続　□新規 前年標準価格　8,190 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　景気はやや低迷しており、下呂市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。
	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］　地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	②変動率　年間　-4.2 %　半年間　%		［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　－４　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）　－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	6,140,000 円	１㎡当たりの価格	19,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	下呂市小坂町大島字塚中１７４６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）
	1:1	住宅 Ｗ２	一般住宅の中に店舗も見られる住宅地域	南東4m市道	水道 下水	飛騨小坂 180m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　100ｍ、南　100ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.0　ｍ、　奥行　約　17.0　ｍ、　規模　300　㎡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、４ｍ市道	交通施設	飛騨小坂駅 南東方 180m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当地域は小坂町中心部にあり、駅に近く、店舗も見られる住宅地域である。特段の変動要因はなく、当面は現状を維持しつつ、長期的には少子高齢化を背景に衰退傾向で推移す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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　19,000　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	同一需給圏は下呂市北部の住宅地域であるが、特に小坂町地内の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。小坂町の特に中心部は借地が多いこともあり、取引の少ない地域である。稀に取引があっても隣地買増しや親族間取引など事情が介在する場合が多い。需要の中心となる価格帯は更地では６００万円前後である。中古建物付きの取引はあっても、新築建物付きの分譲は見られない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では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たものであり実証性に優れる。また、当地域において取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては小坂町地内の住宅地の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、指定基準地からの検討も踏まえ、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 −10.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　24,600　円／㎡	[98.5]/100	100/[101.0]	100/[128.9]	[102.0]/100	19,000				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　下呂（県）　－ 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 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 −5.7 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　24,700　円／㎡	[96.4]/100	100/[100]	100/[128.0]	[102.0]/100	19,000				

(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 ■継続　□新規 前年標準価格　19,700 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　-3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進行が顕著である。新型コロナの影響により、下呂市内の観光業は大打撃を受けた。 ［地域要因］　地域要因に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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　－５　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県）　－5		岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　寺村建一郎　印

鑑定評価額	1,910,000 円	１㎡当たりの価格	5,490 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2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

(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４４７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）土砂災害警戒区域
	1.5:1	住宅 Ｗ２	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	

(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、１１．５ｍ県道	交通施設	飛騨金山駅 北西 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	旧郡上郡の沿革により、現在も東第一小学校が残るものの児童数は少なく、来春には統合予定である。今後も外縁の集落地として衰退的に推移していく地域と予測する。						

(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　5,490 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	金山町外縁の集落地域等からなる需給圏を判定した。需要者の中心は、旧金山町に地縁的選好性をもつ個人と判断する。山間郊外部の集落地域であることから過疎化が進んでおり、土地需要は低迷。不動産取引は散発的であることから事例の収集範囲を隣接する郡上市等にも広げざるを得ず、中心価格帯及び土地相場自体の把握が困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地理的に山間郊外部の農家住宅地域で、賃貸市場が見出せないことから収益還元法は非適用とした。土地取引件数は減少傾向であり、隣接市等にも地理的に拡大して事例を収集した。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調整決定した。			

(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　－	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　5,720 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　-4.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナ以前から過疎化が深刻な地域。市内でも人口減少と高齢化が顕著であり、不動産取引は低廉傾向が強い。 ［地域要因］　金山小学校の校舎を改修し、金山地区４つの小学校の統合校を令和３年４月開校予定。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20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　向川原毅彦　印

鑑定評価額	8,350,000 円	１㎡当たりの価格	32,000 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 7月 5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鋪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）
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ３	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　50ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ			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、店舗や金融機関等が立地するが、繁華性は衰退傾向にある。今後も同様の傾向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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　32,000 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	同一需給圏は下呂市全域の商業地域であり、特に下呂市萩原町中心部の地域と代替性が高い。主たる需要者は当圏域に地縁性を有する個人である。当地域は萩原町中心部に位置し、ＪＲ飛騨萩原駅に近く、周辺には商業施設、金融機関、学校等が立地するが、繁華性は年々衰退している。近隣にあった下呂市役所萩原庁舎も移転した。当地域において土地取引は低調で、特に商業地利用に伴う取引は殆ど見られない。需要の中心となる価格帯の把握も困難である。		
(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たものであり実証性に優れる。また、当地域周辺に賃貸物件は見受けられるが、取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては萩原町地内の商業地の事例をはじめ、下呂市内の商業地の事例を採用できており、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　－	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　33,200 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口減少、高齢化が進行が顕著である。新型コロナの影響により、下呂市内の観光業は大打撃を受けた。 ［地域要因］　地域要因に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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　５－２　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県）　５－2		岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　寺村建一郎　印

鑑定評価額	4,460,000 円	１㎡当たりの価格	20,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ			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	町域中心付近の旧来の商店街を形成する近隣向けの既成商業地域である。人口減少や高齢化の進展による後継者不足から衰退傾向は免れず、今後も、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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法：比準価格 20,200 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	同一需給圏を金山町町域中心付近の既成商業地の他、併用住宅特性により周辺住宅地を含めて判定した。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主であり、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流出等により旧来からの商店街は衰退しており、近年商店街から得られた取引事例は殆どない。中心価格帯及び地価水準自体つかみ難い状況である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	金山町町域中心付近の店舗併用住宅を中心とした既存の商業地域であるが、賃貸物件が殆ど無いことから収益還元法は非適用とした。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、やむを得ず近傍既成住宅地域の取引を中心に採用した。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調整決定した。		

(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　－	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　21,000 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／㎡ ②変動率　年間　-3.8 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナ以前より衰退化が顕著な山間の商業地であり、市街地の取引は住宅地関連が散見される程度。 ［地域要因］　一昨年春、旧市立金山病院跡地に給食センターが竣工した。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　5 － 3　　宅地-1

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）	5－3	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	16,100,000 円	１㎡当たりの価格	55,600 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	45,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 2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

(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
	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 Ｓ３	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 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　40ｍ、西　40ｍ、南　60ｍ、北　60ｍ			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　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	比準価格　56,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　26,400 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	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。下呂市は観光客数がやや回復傾向にあるものの、依然低調に推移しているが、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　5－1	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　75,100 円／㎡	[99.5]/100	100/[105.0]	100/[128.1]	[100]/100	55,600		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	街路 +0.1 交通 +2.8 環境 +24.5 行政 0.0 その他 0.0
(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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ■継続　□新規 前年標準価格　57,700 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　-3.6 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　新型コロナの影響により、観光産業が低迷しており、下呂市商業地においては地価は依然として下落傾向にある。 ［地域要因］　地価の下落傾向は依然として続いており、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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　5 － 4　　宅地-1

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）	5－4	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	14,900,000 円	１㎡当たりの価格	54,500 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	43,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 2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

(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１３９６番１外			②地積（㎡）	274（　）	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）（100,400）
	1:2	店舗兼住宅 Ｓ３	低層店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	北東7m県道、北西側道	水道 下水	下呂 70m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ			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	７ｍ県道	交通施設	下呂駅 南 70m	法令規制	（都）商業(90,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	下呂温泉病院跡地の活用方法如何によって、当地域の繁華性が変化する可能性がある。						

(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	角地　+5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　55,000 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　30,400 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	対象不動産の同一需給圏は、下呂市内の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とした圏域であり、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。下呂市は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。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、土地のみで概ね坪あたり１８万円前後である。		
(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　5－1	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	
	公示価格　75,100 円／㎡	[99.5]/100	100/[105.0]	100/[137.3]	[105.0]/100	54,400	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 +1.9 交通 -3.1 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0

(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	
	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
							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				③価格形成要因の変動状況	
	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　57,000 円／㎡				［一般的要因］　新型コロナの影響により、観光産業が低迷しており、下呂市商業地においては地価は依然として下落傾向にある。
	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］　地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	②変動率	年間　-4.4％	半年間　％		［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
下呂（県）　9－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
下呂（県）　9－1		岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　寺村建一郎　印

鑑定評価額	82,700,000 円	１㎡当たりの価格	7,850 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 16日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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
	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
	1.2:1	工場	中小工場と一般住宅が混在し農地もある地域	西7m市道	水道 下水	上呂 1.5km	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　100ｍ、南　300ｍ、北　300ｍ			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	旧萩原町中心部に比較的近いものの、高規格道路網から外れており、県内他の工業地と比較しても下落幅はやや強い。地域要因の変化は特に認められず、当面は現状維持的に推移していく地域と予測する。						

(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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　7,850　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	事例の稀少性により下呂市内広域より事例を収集。画地規模を勘案すると、主な需要者は工場・倉庫等の利用を目的とする全国規模の法人である。工場立地件数が示すとおり、県内の工業地需要は堅調に推移しているが、所在地は山間にて高速道路網のアクセスに欠けるため需要は弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。収集事例の地理的離隔、規模の相違等により総額的な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	自用の工場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に説得力が認められる。他方、地理的に物流倉庫等の投資市場からは外れており、同種の賃貸事例の把握自体が困難であることから収益価格は非適用とした。従って、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／㎡	[　]/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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　8,020 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　-2.1％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　２０１９年における岐阜県の製造業の立地件数は５２件、立地面積は４３ｈａで、ともに全国上位であった。 ［地域要因］　高規格道路網から外れた内陸型の既成工業地であり、変動要因に乏しい。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。