公示価格

②変動率 年間 -3.6% 半年間

円/㎡

%

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

別記様式第6		鑑定評価	西書 (令和	2 年	地価調査)		令和 2 下呂(県)	年 7月 20 一 1	0日 提出 宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑気	官士事務所			
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

		下凸 (県)		-1	哎早乐		哎早弗	Z	氏名	小里	リ) 生	並化工	[円]	川原る	対 彦					El1
鑑定	評価	i額					5, 500, 0	000 円	1 m	当たり	の価権	格						23	, 800	円/mឺ
1	基本的	的事項	ı			,														
(1)	価格明	持点	-	令和 2年 7	月 1日	(4) 🛊	監定評価	B		令和 2年	年 7月	12日	(6)路		和 2年 ほ価又は				1. 1	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日	2	令和 2年 7	月 5日	(5)	価格の種類	類	正	常価格			線価		倍率種別	:: :::				ТН
(3)	鑑定言	 評価の条件	更地と	こしての鑑賞	定評価															
		評価額の決定																		
(1)	_	在及び地番		下呂市萩原	町萩原匀	Z的場	926番	1					②地	積	2	231	(9	9法=	ーーク	規制等
基	ſ	「住居表示」等	等										(m	ຳ)	()			
準地	3形	/ 状	④敷地 (の利用の現			土地の利	用の(6	接面道	路の状	況	⑦供給	8	要な	交通施	設との			都計多	ሉ
					状況	π						処理施	接	近の	状況					
								. 4	1東6.5r	.士'\		設状況					((その)他)	
		1:1	住宅 W 2		中規	見模一 よかに	般住宅が 農地も見	<i>-</i>	二東6.51	加旭		水道 下水	飛騨 700m							
					れる	5住宅	地域													
(2)	①範		東		50	_	50	الـ	50	(2)	+而:往 4	的使用	14 日	4-4-L	le .					
	_	型曲 標準的画地の 別		20 m、西 間口 約	50 m) m		、北	15. 0		規模				』 î程度、	II 14	• 1Œ) I T T	方形	
近隣地				特にない		, 111,		其淮	方位北			20K 100	萩原駅		I性及、		İ		都計外	Ļ
地域	(4)地	地域的特性	特記				往	. 5	m市道		交通	南西	方 70	Om		法令	į		динтут	
			事項				路	}			施設	殳				規制	į			
	⑤地	 地域要因の	当地域に	こおいて地	或要因の	変動に	特に認め	うられず	、現状:	維持に、	L て推利	 多してい	< 50	りと子	 -測され	るが、	少子	·高齢	 i化、丿	、口流出
	将	乎来予測	を背景に	こ地価は下	落傾向が	続くと	:予測する	5.												
(3) 聶	人有效	動使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	低層住宅	芒地							(4)対象基		D 7	が位					0. (
		F価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格		4	23, 800	円/m	า้	個別的	要因							
0.)適用	1	収益還	元法	収益価	格			/	円/m	า้									
			原価法		積算価	格			/	円/m	า้									
			開発法		開発法	による	·価格		/	円/m	า้									
(6) †	「場の)特性	当地域に	合圏は下呂 こ地縁を有 し口流出が ご総額50	する個人 進んでお	である り、不	。周囲に 動産取引	こは公共 は低調	施設、 である。	商業施設	没等が	が立地し	、萩原	亰町地	ぬわとし	ては利]便性	:の優	いる出	也域であ
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	5格の調整 E及び鑑定 原の決定の	周辺に賃	は比準価格 賃貸物件は 性が高い。 は比準価格	見受けら	れるが	い、取引に	は自己利	用目的	で行われ	れてい	いること	から、	市場	性を表	す比準	価格	と当	地域の)地域性
(8)		① □代表標	禁地	標準地	②時;	in C	3標準化	4)地均	或要 ⑤	個別的		対象基準	崖地	7 標	票街	i路	0.0		街路	各 -5.0
公司	見価	標準地番号		_	修了	E	補正		D比	要因の	(の規準値	断格	⑦内訳 和	交	通	0.0	域 要	交通	
公示価格を	-		下	呂 -2				較		比較		(円/	mī)	訳 補	輔 E _而	境 i地	0. 0 +1. 0	因	環境 行政	
を t	Ξ.	公示価格			[98.		100	10]	00	900			政	0.0		その他	
(0)			24, 600	円/m [*]	100) [101.0]	[100	.8]	100		۷۵,	800		その	他	0.0			
(9) 指 <i>f</i>)	① 指定基準	地番号		②時 ;		標準化	④地域	_	個別的		対象基準 の比準値	基地 所格	⑦ 4 内 4	票 街	路		地 域	街路	
定其				_	修了	E	補正	較	111	要因の 比較		(円/		⑦ 内 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料 料	L X i 環	通 境		域 要 因	交通 環境	
指定基準地	É.	A6 6- 11a -6- 4	4.944.II I		-	_	400	-			,			Ï	_	i地		_	行政	
ם טיי	3	前年指定基	を準地の1	曲格 円╱㎡	L100	_]	100	10	<u> </u>	100]				行 その	政			その他	<u>t</u>
		①-1対象基準	集地の検					[一般的	要因]		减少、	高齢化	が進行	 亍が顕			型コ	ロナ	- の影響	い より
(10)		継続	新規				3			下呂	市内の	の観光業	は大打	丁撃を	受けた	.0				
対象機	F ら	前年標準価)円/㎡	· 🖃 - 🗓		Г <u>1</u> 11- 1-15 -11	i con 1	- حادا. ما تا	## ITT 1-	ァボチン	- 	Ja .2	.) .					
基準	養 検	①-2基準地が点)であるが	い共選地 場合の検	点(17.衣筒 討	洋地寺と	. [0] —]	形 状	[地域要	·囚」	地攻	安囚に	こ変動け	、認めり	つオしな	ζν ' ο					
対象基準地の前	至 1,	□代表標準 - 一代表標準	≛地	標準地			成要因													
前力	'n	標準地番号	夂		四人	– ´m²	めの	[個別的	要因]	個別的	的要因	団に変動	はない	١,						

②変動率 年間 -2.1% 半年間

%

ATT -			· ·		. 2.11	1 11 - 1-15		· ·		2
	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
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑気	定士事務所			
								下呂 (県)	- 2	宅地-1

		下 舌 (県)		- z	哎早.		哟	早男乙		氏名	1 / 个!	期座밸	止上工	P] <i>]</i>	I/F/教	ひ多				Ell
鑑力	它評価	額					1, (640,000	円 円	1 m	引当たり	の価	— —					5	5, 560	円/mឺ
1	基本的	内事項																		
(1)	価格的	寺点	-	令和 2年	7月 1日] (4	4) 鑑定	評価日			令和 2	年 7月	12日	(6) 路 線 価		和 2年 価又は			1. 1	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	7月 5日	3)	5) 価格	の種類		正	常価格			備	43	音率種兒	!II			П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての針	濫定評価	i									"	⊔ Т 1±7.	13			
2	鑑定詞	平価額の決定	の理由の)要旨																
(1)	①所	在及び地番	並びに	下呂市馬	瀬中切	字相津	垣内1	7 6 1	番4外					②地科	責	2	95	9法	令上の	規制等
基準地	Г	住居表示」等	等											(m²)	(,)		
地	③形	状	④ 敷地(の利用の		⑤周辺 状況	1の土地	の利用	(の) (⑥)	接面道	道路の划	沈	⑦供給 処理施		要な3 近の4	交通施割 犬況	没との		都計夕	1
									11	±	L-134		設状況					(その		N → 1-4
		不整形 2:1	店舗兼付 W 2	住宅				か農地 る住宅	1	東6mī			水道	飛騨莉 9.1km	源			土砂	災害警	戒区域
(2)	(1)節	· I	東 10	00 m、西	ā 450	m, Ā	5 7	50 m,	-I+	100	m 2	煙淮埠	的使用	低層住	字掛	ı				
		型 準的画地の		間口		5.0 m		型行 彩			m,	規模		130 11 12		程度、	北洲	長方形		
近隣地域	_			特にな		0.0 11	11, 9		基準ス		1. 6 m	1	27K BE)	萩原駅	, ,,,,	111/21			都計外	
域	4)11	域的特性	特記					街	市道			交通	北西	方 9.1	km		法令	土砂	(害警)	成区域
			事項	1				路				施設	ž				規制			
	5 地 将	域要因の 来予測	当地域に	は山間の質	集落であ	り、当	当分の間	間は現場	犬程度に	こて推	移して	いくも	のと子	う測され	る。		l i			
(3) 톱	是右孙	使用の判定	低層住宅	E HA								(A	(分象	準地の	形	状				-2.0
		価の手法			上海	価格			-	E60	円/r		個別的		方	位				0.0
	加適用		収益環			価格				/	円/r	_								
			原価法	/U/A		[価格				/	円/r	_								
			開発法				<u></u> よる価村	夂	/	/	円/r	_								
(6) =	市場の	北 丰小十		0圏14下				•					ギ田冷ま	・明わず	(+) 	小十 ふご言刃	みこわ	て 電田	*****	は出州の
(0) 1	1129107	14 IT	有する原	合圏は下口 居住者及び 日などのこ	ロリエッ び就労者 事情が介	を中心を中心	ことする る場合な	る。山間 が多い。	病機児 引に囲ま また、	まれた土地	元地域で 地域で 取引自	めれい。 あり、 体がこ	宅地利ごく少な	別用は限い。よ	定的で	で、取市場の	引があ 中心価	る。無多っても隣格帯の把	地買増	はい 自しや親 対難であ
(7) 🖥	式算価	格の調整	本件では	よ比準価	格のみを	·得た。	比準値	断格は乳	実際に4	:起す	る取引	を基に	こ算出さ	いたも	ので	あり実	証性に	優れる。	また、	当地域
ī	• 検証	及び鑑定 の決定の	周辺に質	賃貸物件に が高い。」 体件では	は見受け 比準に際	られす そしてに	げ、取引 は対象基	別は自己 基準地と	□利用目 □代替性	目的で 性の高	行われ い事例	ている	らことか	ら、市	場性	を表す	比準価	格と当地	域の地	地域性は
(8)		① □代表標		標準地		身点	3標		4地域		個別的	J 65	対象基準	集地	標	 街	路	地	街路	<u> </u>
公示価格を	現 価 隼 格	標準地番号			俏	▶正	補	Œ	因の	比	要因の	,	の規準値	手心 グ 価格 グ ㎡) 部	標準化補正	交	通	地域要因	交通	1
価格	۳.			_					較		比較		(円/	m³) ∄	補	環	境	因	環境	
を /	t-	公示価格			[]	10	00	100]]			-		地 ·政		行政その他	
				円/mឺ		100	[]	[_]	100	=				その			(0) [•
(9)		① 指定基準	地番号		2 F	寺 点	3標	準化 (4)地域	要 ⑤	個別的		対象基準	集地 (7	標	街	路	地	街路	<u> </u>
指定基準地	から			_	偱	》正	補	Œ	因の」	比	要因の) (の比準値	P	標準化補	交	通	地域要因	交通	
基化	の 命								較		比較		(円/	m³) ill	対して		境 地	因	環境 行政	
地言	तें रि	前年指定基	基準地の(西格]]	10	00	100	[]					·政		その他	
				円/mឺ		100	[]	[]	100	_				その				
		①-1対象基準						[-	一般的	要因]		減少、 市内の	高齢化	が進行は大打	が顕撃か	著であ	る。新	型コロナ	の影響	₽により、
(10)	年ら	■継続 前年標準価 ²	──新規 格		80 円/1	m²		3			1 🗆	ilit iA.	- 196ノレオ	(10/1]	→ C	メ りに	0			
対象基準地の前	〒票 作	①-2基準地力	が共通地	点(代表			{ 一地 ネ	西 変 各 動 [:	地域要同	因]	国道	257	7 号が改	(良中で	ある	0				
季 準	票検討	<u>点</u>) である [‡]	易合の検	討			J	格 数 [5 形	地域要區	-		•				-				
地内の	沓 等	一代表標準 標準地番号	트펜	標準地	;	_	Í	安												
前力	か	公示価格	各		P	_ 9∕m²	Ċ	ති [1	固別的 9	要因]	個別	的要因	団に変動	かはない	0					

②変動率 年間 -4.2% 半年間

%

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**

					1口(死)	J	7676 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

		卜呂 (県)		- 3	岐阜県	岐.	早第25	计 科会	氏名	- 一个重	助産鑑	疋士	神田	浩二			ĦJ
鑑定	下呂(県) 定評価額 基本的事項						1, 490, 0	000 円	1 m	当たり	の価格					7,850 F]/m²
1	基本的	的事項												_			
(1)	価格問	寺点	_ 	令和 2年	7月 1日	(4) 鑑	定評価日	B		令和 2年	年 7月	15日	路	[令和 2年 路線価又は		1.1 倍	∃∕m [*]
(2)	実地訓	周査日	4	令和 2年	7月 1日	(5) 価	格の種類	質	正	常価格			価	倍率種別		1.1 10	1
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての鑑	定評価												
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基		在及び地番ュ 住居表示」等		下呂市宮地	也字岩本	77番1	. 2外						②地積 (m³)	1 (90	⑨法令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(の利用の現	見況 ⑤ / 状況		上地の利	用の(⑥接面道	道路の状	ş	⑦供給 処理施 設状況	_	│ 『な交通施』 [の状況	没との	「都計外」	
		台形 1.5:1	住宅 S 2		か、	間の一般 、工場も 宅地域	受住宅の 5混在す	V-A	西4m市道	<u></u>	7.	水道	下呂 9km			(その他)	
(2)	①範	i.囲	東 25	50 m、西	200 m	、南	30 m	、北	50	m 2	標準的	使用	低層住	宅地			
	3標	準的画地の刑	/	間口 約	10. (0 m.	奥行	約	20.0		規模	1	200	m²程度、	形状	長方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない	, ,		街	基準	集方位北 首	4 m	交通	下呂!	駅 Olem		法令	「都計外」	
			事項				路	i			施設	州水	ЭКШ		規制		
	⑤地	域要因の 来予測	下呂市の		あたる住	宅地域	で、地域	大要因の	変動は	特に認	められ	・ ず、当:	分の間に	は現状程度	にて推	移していくものと	: 予測
(0) E											(4)	4.4.4.5	*# 14 A	方位			0.0
			低層住宅		11.245.17	-16-						対象基準 個別的	-				
	監定評 D適用	ⁱ 価の手法]		例比較法 二:+	比準価				7,850	円/m							
			収益還え	兀 法	収益価					円/m	_						
			原価法		積算価		/π+k			円/m							
(C) =	±₩.Φ	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	開発法		-	による		\ A-A-11	<u> </u>	円/m		나타소크 쇼스	N## 1.7 k.d	22342 24 12	季	******	コフィド
(0) 11	市場の	'特'任	周辺市町	叮村の居住 頁向にある	:者が主体	である。	」当該∄	地域は、	市内中	心部の	十地の	値 頃 感	から雲頭	要はやや弱	含みで	者の中心は、市内あり、今後も地位は1,700万円	用はや
· iii	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	を有する ないため	る。他方、	現実的に 済を求め	土地を見ることを	購入して が出来な	こまで収	又益物件	の保有	を希望	する需	要者は旨	皆無であり	、妥当	した比準価格が認 な賃貸市場が認め 関連等にも留意し	りられ
(8) 対率とした	見価;	① 【代表標標準地番号	準地	標準地	②時 修		標準化補正	④地 因 較	の比	個別的 要因の 比較	α	象基準 規準価 (円/n	格内	準 化 補 環		地 域 要 及 環境	
	1.1	公示価格		円/㎡	[] [100	[00 [100]				地 政 他	その他	
(9) 指定基準地	円 指定其進地悉号			-	②時 修]	_	標準化 補正	④地址 因(較	或要 (5 の比	個別的 要因の 比較	0	け象基準)比準価 (円/n	格内	準 化 補 環		地域要因環境	
地言	†	前年指定基	፟集準地の値	価格 円/㎡	[] [100]	[00 [100]				地 政 他	その他	
(10) 対 ^全 象 模	手 らの	①-1対象基準継続 前年標準価格	─新規 格	8, 19	の円/㎡ 悪海海		③ 価 変動		的要因]	して	下落傾	向にあ	る。			おいては地価は依	
対象基準地の前	検討	①-2基準地 点)である場 一代表標準標準地番号	易合の検	点(代表标 討 □標準地	示华心寺 δ	_ inj — 地 _	形成要因			因は	認めら	れない。			おり、	その他は特段の変	送動要
前が	۱,	リスティン はっちょう システィーグ かっこう かっこう かいしょう かいしょう かいしゅう かいしゅ かいしゅう かいしゅ かいしゅう かい しゅう かいしゅ かいしゅう かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ かいしゅ	左		ш./	⁄ m²	の	L個別的	的要因]	個別的	的要因	に変動	はない。				

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**

						1 🗀 (約)	т	י טיי
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/㎡

其太		

(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	[令和 2年 1月]	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	線価	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	I.	I		1	1

2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨														
(1) 基	O	f在及び地番並 「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	予上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の現況	(5)周辺の 状況	の土地の利用	刊の ⑥	接面道题	路の状況	処	供給 型理施 设状況		な交通 の状況	i施設と(ග	(その	都計外	
		1:1	住宅 W 2			宅の中に店舗 れる住宅地域	ill	有東4m市)	道	水下		飛騨小歩 80m	反			(E)	
(2)	①範	囲	東 5	50 m、西	100 m、南	100 m	、北	50 m	n 2標	準的化	使用 個	5層住宅	三地					
近隣	3楞	標準的画地の刑	沙状等	間口 約	17.0 m	、 奥行		17. 0		規模		300	m²程度	隻、 形	絥	ほぼ正え	方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にない。		街	基準 市道	方位北、 [4 m	交通	飛騨小 南東方	·坂駅 180m		法	令		都計外	
			事項			路				施設	 			規	1			
	⑤地 将	地域要因の 好来予測	当地域はつ、長其	は小坂町中心 朝的には少子。	部にあり、 高齢化を背	駅に近く、 景に衰退傾	店舗も、向で推	見られる 移するも	5住宅地 5のと予	域でも測され	ある。特 れる。	i段の変		引はなく	、当	面は現	状を維持	寺しつ
(3)	是有效	が使用の判定	低層住宅								対象基準 固別的要		方位					+2.0
	鑑定評 の適用	F価の手法 引	取引事例収益還え		比準価格 収益価格		1	19, 000	円/m [*] 円/m [*]	- 11=	ᆈᄱᄓᆇ	:K4						
		}	原価法		松無価格 積算価格				四/ III 円/ m [*]	-								ļ
		}	開発法		開発法によ			<u>.</u>	円/㎡									
(6) 市	市場の		する個人 や親族間	給圏は下呂市は 人である。小り 間取引など事情あっても、新	坂町の特に 情が介在す	中心部は借る場合が多	·地が多 ·い。需	いことも 要の中心	らあり、	取引の	の少ない	∖地域て	ゔある。	稀に取	対引が	ぶあって	も隣地買	買増し
計	検証	E及び鑑定 Mの決定の	において しては/i	は比準価格の。 て取引は自己を い坂町地内の付 見準とした価格	利用目的で 住宅地の事	行われてい 例を採用し	ることだ	から、 計 説 得 ナ	F場性を hの高い	表すり	七準価格 が得られ	らと当地	地域の地 こってオ	也域性は な件では	は親和 は比進	1性が真)	1/1 1/1/1	隹に 陸
(8) 公示価格	規準とした	① 【代表標標準地番号	渠準地		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>0</i> 較	の比	個別的 要因の 比較	0,5	象基準均規準価材 (円/㎡)	各内内	標準化補正	街路 交境 環境	0. 0.	.0 地域要因		+1. 6 -10. 0 +41. 0
	7.11		24, 600	円/m²	[98.5] 100	[100 [101.0]	100 [128.	1 -	102. 0] 100		19, 00	00		画地 行政 その他			行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	地番号 下呂(県)		②時 点 修 正	③標準化 補正	4地域因の較		個別的 要因の 比較	の J	象基準均 比準価材 (円/㎡)	各一内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	0. 0.	. 0 地域要因 . 0	街路 交 環境 行政	+6. 9 -5. 7 +27. 0 0. 0
地言	तें		24, 700	円/m ^²	[96.4] 100	[100 [100]	100 [128.	3.0]	102.0]		19, 00		-	行政その他	0. 0.	. 0	その他	0.0
(10) 対 st	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	新規		∃∕m²	③ 無 亦	[一般的				高齢化が 観光業は				新型	!コロナ	の影響は	こより、
象基準地の	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である場 一代表標準標準地番号	場合の検	点(代表標準 討 一標準地	地等と同一	-地 格形成要用	[地域要 「個別的	[因]	地域要	因に変	変動は認	¦ められ	はない。					
前力),	公示価格		-3 6 0 6 坐在	一 円/㎡	の [[個別的]要因]	個別的	要因に	こ変動は	ない。						

別訂	禄式	第6		3	监疋	評価	書(令机	1 2	牛片	也価	I調宜	ì)			Т	令材 子呂(県			提出 地−1
		基準地番	号		提出	出先	所属分	科会名	業	者名	有限会	:社寺村	大 動	産鑑定	所			· ·		
	-	下呂(県)		- 5	岐阜	見県	岐阜:	第 2	氏	;名	不動產	産鑑定	±:	寺村	建一郎	3				印
鑑元	と評価	額				<u>'</u>	1, 910	,000	円 1	m ³ 当た	こりの	価格						į	5,490 円.	∕ mً
1	基本	的事項												(0)						
(1)	価格田	寺点	2	令和 2年	7月 1	日 (4	1)鑑定評価	Ħ 日		令和	1 2年	7月 16	, 11	路 _	[令和 各線価					∕m [*]
(2)	実地詞	調査日	4	令和 2年	7月 2	日 (5	5)価格の種	重類		正常価	格			線価		を種別			1.1 倍	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	としての鑑	定評	西										1 1273	-			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																
(1) 其		f在及び地番s 「住居表示」等		下呂市金	山町祖	1師野字/	庭回津4	47番	1外				(②地積 (㎡)	i (34	17 \	9法	令上の規制	训等
基準地	3形			の利用の現	見況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	⑥接面	面道路の	の状況	⑦(d 処理		8主要	、 な交i の状i				都計外	
												設北	犬況					(その		
		1.5:1	住宅 W2			一般住 も見ら の住宅	宅のほか れる県道 地域	農地 沿い	南東1	1.5m県	;道	水道下才		∛騨金 .5km	Щ			土砂	災害警戒区	丞域
(2)	①新	· 	東 20	00 #	20	0 m、南	. 200	m、北	. 00	00 m	⊘ +≡	準的使	m /d	層住	> 내					
近隣		^{3四} 『準的画地の刑		00 m、西 間口 約		20.0 m	•	m、』 · 約		.0 m		华的使 見模	H 12		ma ma	度、	形状	ほぼ長	方形	
	4)地	域的特性	特記	特にない				<u>,, </u>	基準方位 5 m 県	北、1	1 3	交通	飛騨金	山駅			法令		都計外 災害警戒区	7 Hd;
以			事項					路	o may	VE.		施設	北西 9	.bkm			規制	上493	人古書成位	上坝
	© III	- H = E = 0		Wのかせい	- L h	TH +- 1		- !	***** フ ユ	0.01		-	<i>)</i> +-	士)~;	16+ A	マ 宀 、	1	V 30, T	り付み供	- 111- 111-
	多地	!域要因の 来予測		影の沿単に表退的に推					・残るも	000元	主重数(は少な	〈 、米	: 存に!	よ統合	才 疋	じめる。	今後€	外縁の集	洛地
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅									(4) 対	象基準	地の	方位					0.0
(5)	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			5, 49	90 円.	∕ mื	個兒	引的要	因						
	クルロハ	1	収益還:	元法	収	益価格			/	円。	∕ m [†]									
			原価法			算価格	- I-I-				∕ m [†]									
(6) 7	市場の	性性	開発法	N 緑の生物		発法によ		お判点	/ -) t-		∕ m ′	1/14	旧会山	m⊤1.> ±	机绿的	·强 <i>打</i> ./	サ た オ 。	つ個 人 し	判断する	
(0) 1	11-201V.	/1 寸 工	間郊外部	Rの集落地 路の集落地 路接する君	地域で:	あること	:から過疎	化が進	しんでお	り、土	:地需引	要は低記	迷。不	動産用	対別な	散発的	的である	ることか	ら事例の	収集
1	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	向であり	こ山間郊外 り、隣接市 央した比準	5等に	も地理的	りに拡大し	て事例	リを収集	した。	よっ゛	て地域の	の盛衰	元法に	は非適句や経	用と 済状	した。 <u>:</u> 况等を	土地取引 踏まえた	件数は減 上で、市	少傾場動
(8)	-в /ж	① □代表標	準地	標準地		時 点	③標準(地域要	⑤個別		⑥対象 の#	基準地 準価格	<u>h</u> (7)	標準	街		地域	街路	
公示通	見価集格	標準地番号		_		修正	補正		因の比 較	要团比电			.≄1шπ ∃∕m²)	<u> </u>	標準化補正	交: 環:		域要因	交通 環境	
公示価格を	<u>ا</u> ل	公示価格			г]	100		100	г]		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	-	罡	画:	地		行政	
,	,	公小Ш伯		円/㎡	L	100	[] []	10						行i その			その他	
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	③標準化	Ł (4) ±	也域要	⑤個別	別的	⑥対象	基準地	<u>h</u>		街		地	街路	
指定基準地	からの食			-		修正	補正	1	対の比	要团比电	-		準価格 3/㎡)	囚	標準化補正	交: 環: 画:	境	域要因	交通 環境 行政	
地言	fi F	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	[_	100	[100	_ _] [_	100	10	0					画: 行: その:	政		その他	
(10)		①-1対象基準継続	新規	!			3		设的要因		一 型コロ 分化が顕	ロナ以ī 頭著でる	 前から あり、	過疎ん不動産	上が深 を取引	刻な: は低!	地域。 ī 兼傾向 ⁄	市内でも が強い。	人口減少	と高
対象基準地の前	年票集価各席	前年標準価 ①-2基準地点)である ^は 点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	20 円ノ標準地		形成	変 動 [地均 状 況	或要因]			学校の 4 月開			<i>、</i> 、金	山地	₹4つ(の小学校	での統合校	を令
前が	等 か	標準地番号	夂			- 円 / ㎡	対の	[個5	削的要因]] 個	別的身	要因に変	変動は	ない。						

②変動率 年間 -4.0% 半年間

%

別記	∃様式第6			鑑定	'評(価書(令和	∵ 2	2 年	地佃	i調査 [®])		令乖	和 2年 7月 20)日 提出
	基準地番					所属分科会名						-マケコに	下呂(県	₹) 5 - 1	宅地-1
\vdash				提出		***************************************	<u> </u>	業者名		京不動産鑑					
	下呂 (県)		5-1	岐阜	県	岐阜第2	\perp	氏名	不動	産鑑定士	向)	川原毅彦			印
	と評価額					8, 350, 000	円	1 ㎡ 当	たりの	価格				32, 000	円/m [*]
1	基本的事項										(2)			Т	_ 1
(1)	価格時点		令和 2年	F 7月 1日	E	(4)鑑定評価日		令和	和 2年	7月 12日	(6) 路	[令和 24	l l		円/m ²
(2)	実地調査日		令和 2年	F 7月 5日	3	(5)価格の種類		正常化	価格		(6) 路 線 価	路線価又倍率積		1.1	倍
(3)	鑑定評価の条件	更地	としての	鑑定評価	T							-	1		
2	鑑定評価額の決定	の理由の	の要旨												
(1) 基	①所在及び地番並 「住居表示」等		下呂市莉	· 灰原町萩	原字下	下屋鋪1012番	£ 3				②地 (mi		261	9法令上 <i>0</i>	規制等
準地	③形状	④敷地	也の利用の		⑤周罩状況	辺の土地の利用の) ⑥ŧ	接面道路	の状況	⑦供約 処理が 設状の	拖 接	要な交通が	施設との	都計: (その他)	外
	1:3	住宅		小売店 の建 ^な 街	店舗、営業所等 ち並ぶ駅前商店	北7	7.5m県道	、背面)	道 水道下水	飛騨 300m			. (-C V기匝/		
(2)	①範囲	東	50 m, Z	西 100	0 m.	南 0 m、 1	比	50 m	2標	準的使用	低層の	の店舗兼住	宅敷地	1	
近隣	③標準的画地の刑	杉状等	間口:	約 1	10.0	m、 奥行 約		25.0 m	n、 ŧ	現模	25	50 ㎡程度	、形状	長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記	特にな	:100	_	街	7. 5	5 m県道	7		騨萩原駅 方 300m		法令	都計多	<u></u> 小
		事項				路			j	施設			規制		
	⑤地域要因の 将来予測		は萩原町移してい			っり、駅に近く、/ 見される。	店舗や	∘金融機	関等が	立地する	が、繁華			る。今後も同様	様の傾向
(3) 量	最有効使用の判定	低層の	店舗兼住	宅敷地						(4) 対象		の 二方路	, — 		+1.0
(5) 銷	監定評価の手法	取引事	I 例比較法	上 上	隼価格		32	2,000 円		個別1	的要因				
"	の適用	収益還	元法	収益	益価格	<u> </u>		<u></u> Р	¶∕mឺ						
	ļ	原価法	<u> </u>		育価格	ζ.		/ Д	¶∕m [°]						

		収益退兀 法	以益ш恰			17 / III							
		原価法	積算価格		/	円╱㎡							
		開発法	開発法による	価格	/	円/mឺ							
(6)市場の	特性	同一需給圏は下呂 性を有する個人で 立地するが、繁華 特に商業地利用に	市全域の商業地 ある。当地域は 生は年々衰退し 半う取引は殆ど	域であり 萩原町中 ている。 見られな	、特に下呂 心部に位置 近隣にあっ い。需要の	市萩原町中 し、JR飛 た下呂市役 中心となる	心部の地域と代 騨萩原駅に近く 所萩原庁舎も移 価格帯の把握も	 替性 転し 困難	だが高い。主たる需要 別辺には商業施設、金 た。当地域において まである。	受者は当圏域に地縁 を融機関、学校等が 工土地取引は低調で、			
• 検証 評価額 理由	格の調整 及び鑑定 [の決定の	本件では比準価格 周辺に賃貸物件は は親和性が高い。 の高い価格が得ら	のみを得た。比 見受けられるが 北準に際しては れた。よって本	.準価格は 、取引は 萩原町地 .件では比	実際に生起 自己利用目 2内の商業地 2準価格を採	する取引を 的で行われ の事例をは 用して鑑定	基に算出された ていることから じめ、下呂市内 評価額を決定し	もの 、 の た。	のであり実証性に優れ 市場性を表す比準価格 所業地の事例を採用で	れる。また、当地域 各と当地域の地域性 ぎきており、説得力			
(8) 規準とした	① □代表標標準地番号	连地 □標準地 -	②時 点 ③ 修 正	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	標準化補環境	地 街路 域 交通 環境			
	公示価格	円/㎡	[]	100]	[]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他			
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	②時点 ③標準化		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 街	地 域 交 通 環 境			
地 討	前年指定基	基準地の価格 円/㎡	[]	100	[]	[]			止 画地 行政 その他	行政 その他			
(10)	①-1対象基準	隼地の検討 ──新規			[一般的要因				ゞ顕著である。新型⊃ ≷を受けた。	ロコナの影響により、			
(10) 年標準価格等からの検討	前年標準価	格 33,200 が共通地点(代表榜 場合の検討 単地 【標準地	円/㎡ 準地等と同一± - 円/㎡	形状成要	[地域要因] [個別的要因								
	②変動率	年間 -3.6% 半	年間 9	ó									

		+			40.1	1.4-		r = 1,1	J A A	ناد	4 +		1 / 41	+ + 1	SI -d-+ Nucl	- ,r		「呂(県	具) 5 − 2	2	宅地-1
		基準地番		F 0	提出		P.	「属分 種			性者名			寺村不動							rn
AT 1		下呂(県)	-	5-2	- 哎 -	早		岐阜第								丁建	一郎				印
	評価	額 						4, 460,	000 l	H	1 m°≝	4たり	の価格	<u> </u>					20, 2	200	円/㎡
	を 本 に			△壬□ 9年	: 7 Fl 1		(1) 舒			D						Γ <i>Δ</i>	介和 2年	187			円/㎡
(1)	四恰四	寸		令和 2年	- 7月 1	П	(4) 鑑	定評価	日						(6) 路 線 価		ョルロスサー 泉価又は(1. 1	
(2)	実地記	周査日	*	令和 2年	三7月 2	日	(5) 価	格の種	類		正常	価格			備		倍率種別	IJ			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価				Ì											
		評価額の決定															1		T		
(1) 其	-	f在及び地番s f住居表示」等		下呂市会	を山町金	ὰ山字⁻	下町 2	075	番12	外					②地 (m)		22	21	⑨法令.	上の	見制等
基準地	③形			の利用の)現況	⑤周:	辺の土	上地の和	∄用の	⑥接	面道路	各の状	況	⑦供給			_` ○交通施設		者	13計夕	
-0		,	<i></i>			状況			.,,,					処理施			状況	~			
										11	"	= /7¢		設状況					(その他	7)	
		台形 1:1	店舗兼 S2	住宅		小売	店舗、 等が列	店舗建ち並ん	東用	北東	7.5mリ			水道 下水	飛騨会 650m	上山					
						成商	業地域	戉													
(2)	(1)節		東 1	00 m. E	T 1	.0 m.	南	10 r	n、北	:	30 m ②標			り使用	低層店	店舗併用住宅地 -					
	3標	準的画地の形	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	2	0.0	m.	規模				n ² 程度、		ほぼ長方	形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			1	封 ⁷	7. 5	m県道	ĺ	交通		金山駅			法令	都	計外	
131			事項					5	烙				施設	西 6	50m		規制				
	0		,			11.41					の町仕去さ			-							
		!域要因の 来予測	町 域 甲/ 退傾 向/	い付近の は免れず	旧米の	商店街 も、地	を形に価は	吸する 弱含み	近隣F で推移	すけのほ	洗灰店 ものと	東地東 予測	敗であ する。	うる。人	口减少	,~P	島齢化の:	進展に	よる後継者	「个足	から表
(3) 最	是有效	使用の判定	低層店舗	補併用住	宅地。					(4					準地の	, ;	ない				
(5) 銀	*定評	 描の手法	取引事	例比較法	比	準価格	·			20,200 円/㎡					要因						
0	適用	I	収益還元法 収益価格									円/m	า๋								
			原価法		積	算価格	ř			/	ı	円/m	ຳ								
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	ı	刊/m	ຳ								
(6) 市	「場の	特性	旧金山町の顧客の	町に地縁	:的選好(により	性をも 旧来が	つ個, らのi	人事業 商店街	主であ	らり、ī	市場流	通性に	は乏し	ハ。人	口減少	ig.	高齢化の流	進展、	た。需要者 ロードサイ い。中心個	ド型	店舗へ
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	用とした	た。十地	取引は よって:	自用目 地域の	的の] 盛衰	取引が	中心で	ぶあり、	また	取引体	生数 ‡	、僅少で	あり、	to.	でを得ず	沂傍既.	から収益還 成住宅地域 を採用し、	その形	引を中
(8)	8 /I	① □代表標	準地	標準地		時点	_	標準化	_	地域要	_	別的		対象基準 の規準値	地	7)	標街		地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号		_		修正		補正		因の比 較		見の 比較	"	ルス年Ⅲ (円/r	··· P	万	標 街潭 準 交流 補 環点		地域要因	交通環境	
温 とした	-	= I=16			-		,	100			-		,	(13)	,		正画			行政	
. ا	-	公示価格		円/m	์ ^L _	100	_	100] [-	100	1 L	100]				行i そのf		7	の他	ļ
(9)		① 指定基準	地番号			時 点	(3)	標準化	(4)±	也域要	⑤ 個	別的	(6) x	対象基準	地	. ;			抽	街路	 }
指た)\	·		_	_	修 正	_	補正	[2	因の比	要	医因の		の比準値	格	7) ;	準 化 交	通	地域要因	交通	į
指定基準地) 食								車	变	Ŀ	比較		(円/r	ní) ∄	ለ : :	補 環 ¹ 正 画 ¹		因	環境 行政	
地言	1	前年指定基	基準地の		₂ [_	100] .	100	,	100	[_]				行i	政	7	の他	
		① 1分色甘油	ᄩᄥᄶᅓ	円/m ·÷+	ĭ	100	L] [L 6	ᇄᄼᄼᇸᆂ	-	如 如 如	- H -	-D1兴上	か言語	1125	そのないのである。		古米 山 つま	. 10	士生地
(10)		①-1対象基 ² ■継続	単型の検 新規					3	L—1	投的要	M]	新型・ の取り	引は住	以削よ 宅地関	り衰退連が散	見 3	か顕者なり	度。	商業地であ)り、	巾街地
対象基準地の前	ド票集団各等	前年標準価 ①-2基準地 点)である ^は 一代表標準 標準地番号	が共通地 場合の検	点(代表	000 円/ 長標準地 也		司一地	価 茤	力 [地 代 元	或要因							亦地に給?	食セン	ターが竣工	こした	-0
削した	,	公示価格			al =	円/n		あ	上1直方	引的要	囚亅	因] 個別的要因に変動はない。									
1		の亦動家	年間	-3 8 0%	半年問	1	0/6	- 1	1												

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 太占 (周) ॄ ■ °

					下	o — o	七地一
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/m^{*} 1 基本的事項 (6) 45,000 円/m² 「令和 2年 1月] (1)価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路 路線価又は倍率 路線価 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 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 下呂市森字折坂859番20外 ②地積 290 ⑨法令上の規制等 基淮 「住居表示」等 (m²) (都)商業 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 抽 (80.400)処理施 接近の状況 設状況 (その他) (90, 400) 北東8.6m市道 小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域 水道 下水 店舗兼住宅 下呂 900m 1:2 5 S.3①範囲 東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 $60 \, \mathrm{m}$ 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 糸 26.0 m. 規模 260 m²程度、 形状 ほぼ長方形 特にない。 6 m市道 地 (都)商業(90,400) 下呂駅 街 法令 4地域的特性 特記 交通 進防 南東 900m 事項 施設 規制 路 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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/mឺ 56,000 の適用 収益還元法 収益価格 26, 400 円/m² 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 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。 (6) 市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 標準 2 時点 ③標準化 4)地域要 5個別的 0.0 街路 待路 抽 +0.1域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.8 内訳 化補 要因 較 比較 (円/m²) 環境 0.0 環境 下呂 5-1 +24.5 īF 画地 +5.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [99.5] 100] 0.0 その他 0.0 行政 55,600 75,100 円/㎡ 100 100 [105.0] 「 128. 1 **]** その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2時 点 3標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 地域 街路 指定基準地 因の比 要因の 交通 交通 修正 補正 內 七補 訳 (円/m²) 較 比較 環境 環境 囡 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他

①-1対象基準地の検討 継続 ___新規 (10)対象基準地の前年標準価格等が 前年標準価格 57,700 **円**/㎡ の検討 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

年間

公示価格

②変動率

[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。

||格形成| 動 [地域要因] 秋況

(3)

価

要因

ぁ

%

⊞/m²

-3.6% 半年間

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。

②変動率 年間 -4.4% 半年間

%

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**

					1 11 (317)	U	т	י טייט
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

		1 1 (30)			以十八	rX+	-977 G 73	11111	10	н	1 293)/主·奖皿人		ПН	10-				Fla
	評価					14,	, 900, 0	00 F	1	m当た	- りの)価格						54,500 P	¶∕m²
		的事項							1					(0)			T	:- aaa F	- , <u>2</u>
(1)	西格田	寺点		令和 2年 7月	1日	(4) 鑑5	と評価を	3		令和	2年	7月	15日	松	[令和 2年 洛線価又 (43,000 F	
(2) 実地調査日				令和 2年 7月	1日	(5) 価格	各の種类	頁 正常価格 位							倍率種	別			
(3)	濫定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	?評価														
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨															
(1) 其	-	在及び地番3 住居表示」等		下呂市幸田	字下小瀬	1396	6番19	外						②地積 (m ²)	去令上の規	制等			
基準地	3形			の利用の現況	兄 ⑤周	辺の土地	地の利	用の	⑥接面	道路0	り状況	兄 (7	供給		\` な交通施	記との	,	(都)商業	
					状況	状況							型理施 设状況	接近	の状況			(80, 400) 準防	
			店舗兼信	 住宅	低層	上端が	建ち並	ž	北東7r	n県道、	北西	trul	(道	下呂			(そ	で他) (100, 400)
		1:2	S 3			低層店舗が建ち並る 駅前の商業地域				道		下水		70m					
(2)	①範	.囲	東:	50 m、西	30 m,		30 m	、北	3	80 m	②桴	票準的	使用	低層店	舗兼住宅:	地			
		 準的画地の刑		間口約	10. 0		奥行	約		0 m		 規模		250	m²程度、	 . 形状	長方	 形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない。			街	7	m県道			交通	下呂!			法令	(都) 商業 (90, 準防	400)
-34			事項				路	1 1 1 1 1				施設	用八	ЛП		規制	1 1 1 1 1 1	→ 193	
	(E) HI	世帯田の	- TD細台		ンズ.田土.対	- hn (=1) >		1/2	14 Hz	细ケ土によれ	. J. S. 7th	: //	7 - 7 - 14:	かついち	7		1 1 1		
		域要因の 来予測	下占征列	泉病院跡地の	竹田 川 力 位	ま女口1円(こ	.よっし	、 ヨ	地域の	繁華性	:/// 多	:1L'9 /	の 円 肥	性がめ	ວ. 				
(3) 最	人有效	使用の判定	低層店舗	浦兼住宅地										準地の	角地				+5.0
(5) 鎾	に 注定評 の適用	価の手法	取引事件	例比較法		55, 00	00 円/	∕ m³	1	固別的	要因								
O.	л ел.	•	収益還	元法	収益価格	}			30, 40	00 円/	∕ m [†]								
			原価法		積算価格	積算価格 				/ 円/m [*]									
			開発法		開発法に	:よる価	i格			円	∕ m ^²								
(6) †	「場の	特性	であり、 より様々	動産の同一需 主な需要者 マで、観光業 であるが、土	がは物販・ 食全体の底	飲食等 E上げま	を手掛	ける 至っ	地場のておら	事業者 ず土地	であ	5. T	下呂市	け観光:	を数け回?	復傾向に	あるが	業績けり	旅館に
· 部	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	資目的∅	或は、自用の り収益物件は 収益価格を	は例外的で	"あり、	不動産	の収	益性に	よって	地価	6が形6	戏され	るには	至っていれ	ない。し	たがっ	て、比準化	価格を
(8)		① □代表標		標準地	②時 点	3標	準化	4	也域要	域要 ⑤個別的			象基準	地。	標 1	 野路	0.0 地	1 街路	+1. 9
公示価格を	見 価 ೬ 格	標準地番号	┰	見 に _1	修正	補	龍正	1	因の比 ^皎	要因 比較			規準価 (円/n	囚	標	交通 環境	0.0 岁	交通	-3. 1
価とした	-		下。	呂 5-1					-	比判	Χ		(/	11/ 11/	_		0.0 医 +5.0	環境 行政	+39. 0
æ 7:	2	公示価格	75, 100	円/m [*]	99. 5	_	100 05.0]	l —	$\frac{100}{37.3}$	105.			54,	400		行政 の他	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		②時 点	3標	標準化	4地	」域要	⑤個別	刂的	6対	象基準	地		 野路	地	1 街路	
指定基準地))			_	修正	補	匪		の比	要因			比準価	囚	標 行業 法	交通 空培	地 域 要 医	交通	
基準模) į							較	ξ	比較	Σ	(円/1		n) iiv	_	環境 画地	丛	環境 行政	
地言	†	前年指定基	基準地の値	価格 円/㎡	100	_] _	100	₋	100	[<u>]</u>				1	行政		その他	
		①-1対象基準		討				^L [一般	的要因] 新	型コ				観光産			り、下呂市	 市商業
(10)		■継続 前年標準価	新規		□ / ~ ²		3								として下れ				
对象 標	らのか	1-2基準地力		57,000 点(代表標準	円/m 準地等とF	司一地	価格形成 変動状況	「地域	【要因】	抽	価の)下落(頃向は	依然と	して続い	ており.	その他	は特段の	変動要
基準 4	討討		易合の検			_	価格形成要因 変動状況	[地域要因] 地価の 因は				iの下落傾向は依然と 認められない。			1/0		C - IC		
対象基準地の前	ゴ 〒 ``	標準地番号		∵水干・心		-	要	[個別	的要因]] 個	別的	要因に	こ変動	はない。					
		公示価格	ř		円/n	U													

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	出先	所	属分科	会名	業者	名	有限	会社	手村不動	助産鑑に									
	-	下呂(県)	9	-1	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑	定士	寺村	達一	·郎							
鑑5	と評価	額					82	, 700, 0	00 円	1	㎡当た	: IJ 0	の価格	i						7,	850	円/m [*]		
1	基本的	的事項																						
(1)	価格	寺点	ŕ	う和 2年	7月 1	l 目	(4)鑑5	定評価 日	3		令和	2年	- 7月	16日	(6) 路 線		1 2年			円/㎡				
(2)	実地記	周査日	ŕ	今和 2年	7月 2	2日 (5)価格の種類					正常価格				- 線 - 価	路線価又は倍率 					1. 1	倍		
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	しての	鑑定評												1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	•						
2	鑑定	平価額の決定	の理由の	要旨																				
(1) 基準地	_ ···	在及び地番s 住居表示」等		下呂市莉	灰原町羽	羽根字□	中瀬 4	95番	35外	3 5 外							②地積 10,530 (㎡) (規制等		
地	3形	状	4敷地0	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						要なる 近のも	を通施言 犬況	役との	か 都計タ (その他)			1		
		1.2:1	工場				工場と 在し農		西7m市道					上呂 1.5km					-C V)	E)				
(2)	①範	进	東	0 m, 2	5 10	00 m,	南	300 m	、北	30	0 m	2 ‡	票準的]使用	中小工	場地								
近喽	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 :	約	115.0	m,	奥行	約	95.	0 m		規模		11,000) m²	程度、	形状	長力	方形				
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11:	街 7				n市道			交通	上呂 南 1	駅 .5km			法令	都計外					
			事項	 			路				施設													
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	旧萩原町 要因の変	「中心部 ご化は特	に比較 に認め	L較的近いものの、高規格道路網から外れており、県内他 忍められず、当面は現状維持的に推移していく地域と予測									の工業 する。	地と」	比較し	ても下	落幅	はやダ	冷強↓	、 地域		
(3) 最有効使用の判定 中小工場地													対象基	-	な	V)								
(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/㎡ 個						個別的要因									
		収益還え	元法	収	又益価格				/	円	∕ m ^²													
			原価法		積	積算価格 				/	円	∕ mื												
			開発法			発法に				/		∕ m [*]												
(6) т	市場の	特性	事例の稀 全国規模 路網のア 的離隔、	参少性に か か と で り せ ス り れ で の 表 の 表 の 表 の も の も の も の も の も の も の も	より で な た な た は は は は き は り ま み け は は は は は は は は は は は は は り は り は り は	呂市内 。 るによ り	広域 立地性 需要に 総額	域より事例を収集。画地規模を甚 地件数が示すとおり、県内の工業 要は弱含みであり、今後も地価に 額的な中心価格帯の把握は困難で				[を講覧] 上版 1世代 1世代	大 集地やある	ると、 要は堅 下落傾 。	主な需 調に推 向で推	要者し移す	は工場 ている るもの	・倉庫 が、所 と予測	等の 在地 する。	利用を は山間 。収集	を目的 間にて 集事例	ちとする 「高速道 何の地理		
ī	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自用の工 流倉庫等 比準価格	この投資	市場か	らは外	っれてま	30. 同	種の賃	肾事件	列の押	握自	体が	困難で	あるこ	とか	ら収益	価格は	る。(非適)	他方、 用とし	地理 った。	E的に物 従って、		
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	票準地 標準地 (②時点 ③標準化 補正			④地: 因 較	の比	_			対象基準 対規準値 (円/r	格 亿	1 1	街 交 環	通 境		域 芸		3 <u>1</u> 1		
	11.	公示価格		円/m	Î.	100	[100	[00]	100	0				1111	画 行 その	政		4	行政その他			
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		票準化	④地均 因 <i>0</i> 較		⑤個別 要因 比較	回の		け象基準)比準値 (円/r	14 7	標準化補正	街 交 環	通 境		地域 要 因	街路 交通 環境	<u> </u>		
华位地	対	前年指定基	基準地の値	西格 円/m	Î.	100] [100	[00]	0 []					IE.	画 行 その	政		4	行政その他			
(10) 対象基準地の前	年票隼両各等からの検討	■継続 前年標準価4 ①-2基準地点 点)であるち	D-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 8,020 円/㎡ D-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 気)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 票準地番号 - 四					③ 価格形成要因	[一般的要因] 2019年に表 積は43ha 積は43ha 高規格道路網を 乏しい。 [個別的要因] 個別的要因に多					a で、 網から	ともに外れた	全国内陸	上位で	あった	0					
		②変動率	年間 -	-2. 1 %	半年間	1	%																	