

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県） -1 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印	
鑑定評価額		9,820,000円			1m ² 当たりの価格			37,200円/m ²			
1 基本的事項											
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	31,000円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		正常価格			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	飛騨市古川町栄2丁目5番11 「古川町栄2-5-13」					②地積(m ²)	264	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)1住居(60,200)				
	1:2	住宅W2	一般住宅、店舗等が混在する地域	南西6.5m市道	水道下水	飛騨古川960m	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西100m、南150m、北30m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形狀等	間口 約10.0m、奥行 約25.0m、	規模	250m ² 程度、		形状	長方形				
	④地域的特性	特記 ほぼ区画及び街路の整然とした地域である 事項	街路	基準方位 北6.5m市道	交通	飛騨古川駅北西960m	法令	(都)1住居(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあるが、近隣地域周辺の土地の引き合いは依然少ないとから、下げる止まるまでは暫く時間がかか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原因	方位			+1.0	
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	37,200円/m ²							
		収益還元法	収益価格	20,900円/m ²							
		原価法	積算価格	/円/m ²							
		開発法	開発法による価格	/円/m ²							
(6) 市場の特性		同一需給圏は当市古川町内の住宅地域一帯と判断される。需要者は市内在住の個人が中心。ここ数年当市における不動産市場は縮小が続いてきたが、昨年後半から取引が増え始め、これまでのような下げ圧力はやや弱まりつつある。しかし、成約単価は上昇しておらず、近隣地域周辺の引き合いは依然弱い。価格水準としては坪当たり12万円前後と思料するが、近隣地域内にはこれを下回る売り物件もあり、適正な地価水準の把握は困難な状況になっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は市場における取引実態を反映し、実証力を有する。一方、収益価格は賃貸物件の建築を想定したもので、理論的であるが、商業事業者向賃貸は殆どなく、賃貸市場も未成熟のため、比準価格に比して低位に試算された。居住環境の利便性等が重視される地域であり、自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を適正と判断し、収益価格は参考に留め、規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正 飛騨 -2	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 -1.4	街路 0.0	地域 -1.4
	公示価格 44,800円/m ²	[97.3] 100	[100] [100]	[100] [118.9]	[101.0] 100	37,000		交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域 +1.3	街路 0.0	地域 +1.3
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] [100]	[] 100			環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準地の検討	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 39,400円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		近隣地域の属する栄地区より県道北側の新栄町の方の引き合いが多い。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因]		特にない。						
	②変動率 年間 -5.6%		年間	半年間 %							

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県） -2 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印		
鑑定評価額			6,230,000円			1m ² 当たりの価格			17,600円/m ²			
1 基本的事項												
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		正常価格			1.1倍				
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価											
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	飛騨市古川町杉崎字細江1309番3外						②地積(m ²)	354	⑨法令上の規制等		
(2) 近隣地域	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)1住居(60,200)				
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南西8.5m市道	水道下水	杉崎350m		(その他)				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別の要因	方位				
(5) 鑑定評価方式等の適用	①範囲	東150m、西50m、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18.0m、奥行約18.0m、規模300m程度、形状台形										
	④地域的特性	特記	一般住宅のほか農地も見られる地域	街路	基準方位北8.5m市道	交通		杉崎駅北西350m	法令	(都)1住居(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあり、近隣地域周辺においても土地の引き合いは徐々に増えてきたが、下げ止まるまでには暫く時間がかかるものと予測される。										
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は当市古川町北西部、古川西小校下及び沼田にかけての集落地域である。需要者の大半は市内在住者であるが、市街地中心に近い古川小校下からの流入は少ない。近隣地域周辺では、最近地元業者によるミニ分譲が行われる等、市場は最悪期を脱しつつある。但し、市全体の人口減少は続いている、急激な地価の回復は困難と判断される。地価水準としては坪当たり5万円前後と思料する。											
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は少なく、賃貸市場も未成熟であり、自用目的の取引が大半であることから、収益価格の相対的規範性は劣るものと思料される。以上により、本件では、市場の実勢を適切に反映している比準価格を採用し、鑑定評価額を表記の通り決定した。											
(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/m ²)	(7)内訳	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	標準地番号	-	公示価格	円/m ²	[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	
	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/m ²)	(7)内訳	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) 対象標準地の検討	前年指定基準地の価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	18,600円/m ²		(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。							
	前年標準価格	18,600円/m ²			[地域要因] 近隣地域の割高感は薄れてきている。							
	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] 特にない。							
標準地番号	-											
公示価格	円/m ²											
②変動率	年間	-5.4%	半年間	%								

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県） -3 宅地-1

基準地番号	飛騨（県） -3 提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印		
鑑定評価額		10,200,000円		1m ² 当たりの価格		38,500円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日	(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率		
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		正常価格		倍率		
(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	飛騨市古川町増島町13番50 「古川町増島町13-8」				②地積(m ²)	264 ()	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)1低専(60,100)		
	1:2.5	住宅W2	区画整理後の一般住宅を中心とする住宅地域	南西6.6m市道	水道下水	飛騨古川800m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東220m、西120m、南180m、北240m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形狀等	間口約11.0m、奥行約27.0m、規模300m ² 程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記	区画街路の整然とした住宅地域である	街路	基準方位北6.6m市道	交通施設	飛騨古川駅南820m	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価動向の影響を受け、下落幅は縮小しつつあるが、近隣地域周辺の土地の引き合いは依然少ないとから、下げるまでは暫く時間がかか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原因		方位		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 38,500円/m ²							
	収益還元法	収益価格 21,400円/m ²							
	原価法	積算価格 /円/m ²							
	開発法	開発法による価格 /円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は当市古川小校下の新興住宅地域と判断される。需要者層の大半は市内在住者である。区画整理によって、街区、画地が整然としており、閑静な居住環境を維持しているが、最近は地域行事等の付き合いの少ない地域に土地を求める世代が増え、祭りの出役等のある近隣地域周辺の土地取引は少なくなっている。画地規模が比較的大きく土地代が高むため、景気回復の効果が現れるまでは暫く時間がかかるものと思料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	用途的に戸建住宅を主体とする地域であり、居住環境の利便性等を重視した価格形成が見られる。よって本件では、収益価格は参考に留め、比準価格を適正と判断し、指定基準地価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 飛騨 -1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 39,400円/m ²	[94.4] 100	[101.0]	[100] [96.6]	[101.0] 100	38,500			
(10) 対象標準地の検査の結果	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 40,600円/m ² 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/m ²	(3)価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。					
			[地域要因]	市全体の住宅着工件数は、対前年比大きく増加している。					
		[個別の要因]	特にない。						
②変動率 年間 -5.2% 半年間 %									

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出

飛騨（県）－4 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）－4	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印
鑑定評価額		842,000円			1m ² 当たりの価格		4,650円/m ²		
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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	飛騨市宮川町西忍字前田537番					②地積(m ²)	181	⑨法令上の規制等
(2) 近隣地域	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		
	台形 1.5:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅が見られる住宅地域	南東4.1m市道	水道 下水	坂上 850m	(その他)		
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	4,650円/m ²				0.0		
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は飛騨市から高山市にかけての集落地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは宮川町及び河合町の旧役場周辺の集落である。需要者の大半は地元在住者で、他市町からの流入は殆ど無い。これまで集落地域は人口の増減が少なく静態的であったが、町村合併後、中学校の閉鎖、旧役場の求心力の低下等によって、過疎化が進行し、特に当町の高齢化率は40%を超えていている。取引も殆どないため、適正な地価の把握は非常に困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの山村農家集落地域のため、賃貸物件は皆無であり、市場が存在しないことから収益価格を求めるることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では農家集落における取引実態を反映した比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	4,900円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的な要因] 景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 直近1年間の人口減少率は、当市を構成する2町2村の中で最大となっている。					
	標準地番号 公示価格 円/m ²	-		[個別の要因] 特にない。					
	② 変動率	年間 -5.1%	半年間 %						

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県） -5 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）	-5	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印	
鑑定評価額			5,240,000円			1m ² 当たりの価格			25,200円/m ²		
1 基本的事項											
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	21,000円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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	飛騨市神岡町江馬町7番16						②地積(m ²)	208	⑨法令上の規制等	
(2) 近隣地域	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)(70,200)			
	1:2	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道下水	杉崎20.2km		(その他)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別の要因	方位			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	25,200円/m ²					0.0			
	収益還元法	収益価格	/円/m ²								
	原価法	積算価格	/円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市古川町及び神岡町の新興住宅地域と判断される。近隣地域は鉱山住宅跡地を造成した住宅団地のため、需要者も神岡鉱業㈱及びその関連企業の従業者が多い。船津地区や東町周辺のように間口狭小、奥行長大型の画地の多い既成住宅地と異なり、近隣地域の属する江馬町や殿地区は、間口も広く、区画整然とした街並みが形成されていて、人口減少が続く当町の中でも、需給は比較的安定している。地価水準は坪単価8万円前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では、収益性よりも居住環境の快適性、利便性等を重視した価格形成がみられる。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他		
	公示価格 円/m ²	[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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象標準地の検討等の前年からの変動	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	26,100円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 当町に留まろうとする若年世代は、近隣地域周辺の土地を求めることが多い。							
	標準地番号 公示価格	- 円/m ²		[個別的原因] 特にない。							
	②変動率	年間 -3.4%	半年間 %								

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県）5-1 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）5-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印	
鑑定評価額		29,000,000円			1m ² 当たりの価格		94,300円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	72,000円/m ²	
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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 飛騨市古川町金森町12番20外 「古川町金森町12-1」						②地積(m ²)	307	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(80,300)準防			
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 W2F1B	店舗等の連担する駅前商業地域	南東15m県道、北東側道	水道下水	飛騨古川 80m	(その他)(90,300)			
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西20m、南80m、北50m			②標準的使用	中低層店舗併用住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約19.0m、規模300m ² 程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記	古川駅前通り沿いの商業地域である	街路	15m県道	交通	飛騨古川駅 南西80m	法令	(都)商業(90,300)準防	
	⑤地域要因の将来予測	市全体の地価は依然下落基調で推移しているが、駅周辺は底値に近いとの見方が増えており、今後下落幅は徐々に縮小していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	角地形状	+7.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	94,900円/m ²				-2.0		
		収益還元法	収益価格	61,000円/m ²						
		原価法	積算価格	/円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏の範囲は当市古川町及び神岡町を代表する商店街とその背後地である。需要者は、地縁性のある個人事業者が大半を占める。近隣地域はJR古川駅前に位置するが、社会的要因や景気動向等を背景に、地価はこれまで継続的に下落してきた。しかし、昨年後半から町全体の土地取引が増えてきており、底値に近い水準に達しつつあるとの見方が強まっている。但し、近隣地域周辺の取引は依然少ないため、適正な地価の把握は困難な状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は店舗のほか、ホテル等も見られるが、土地所有者が自ら経営しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。自用目的の取引が多いことから本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²		[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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7)内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討等の前	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格 98,200円/m ²				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気動向を示す各種指標は大企業を中心にいずれも大幅に改善している。				
	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					[地域要因] 昨年1年間の市全体の観光客入込者数は対前年比約16%増加し、今年に入ってからも昨年とほぼ同水準で推移している。				
	公示価格 円/m ²					[個別的原因] 特にない。				
	②変動率	年間	-4.0%	半年間		%				

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県）5-2 宅地-1

基準地番号	飛騨（県）5-2	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示	印
鑑定評価額		7,880,000円			1m ² 当たりの価格		41,700円/m ²		
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	[平成25年1月]路線価又は倍率	34,000円/m ²
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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	飛騨市神岡町船津字砂山町1170番6外					②地積(m ²)	189()	⑨法令上の規制等
(2) 近隣地域	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)(70,300)		
	1:2	店舗兼住宅W2	小売店舗等が建ち並ぶ商業地域	南8m市道	水道下水	杉崎18.7km	(その他)		
(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	41,700円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/円/m ²						
	原価法	積算価格	/円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は当市神岡町及び古川町を代表する商店街及びその背後地と判断されるが、需要者は当町に地縁関係のある個人事業者が大半で、他市町からの流入は少ない。近隣地域の属する「西里商店街」は、鉱山閉山以降、経営者の高齢化と後継者難から空家や廃業が目立ち、地価も大きく下落してきた。しかし、背後の住宅地では取引が徐々に増えてきており、新築アパートも見られることから、不動産市場はやや活気を戻しつつあると判断される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの商店街であるが、収益性を重視した価格形成は見られず、賃貸市場も未成熟であることから、収益価格を求めるることはできなかった。併用住宅が標準的の使用であり、自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を適正と判断し、収益性についても十分考慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	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/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	公示価格 円/m ²	[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/m ²)	(7)内訳	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			その他	
(10) 対象標準地の検討等の前年からの	①-1対象基準地の検討 ■継続□新規 前年標準価格	44,000円/m ²	(3)価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 個人消費や設備投資等は緩やかに回復しつつあるが、全県的に見て、今後人口増加が見込まれる市町村は少ない。					
	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 -		[地域要因] 東大の宇宙線研究所では、今後多くのプロジェクトが計画されており、賃貸需要を見込んで市街地にはアパートも新築されている。					
	公示価格	円/m ²		[個別的要因] 特にない					
	②変動率	年間 -5.2%	半年間 %						

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月18日 提出
飛騨（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	飛騨（県） 9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示	印	
鑑定評価額		284,000,000 円			1 m ² 当たりの価格		12,800 円/m ²		
1 基本的事項									
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日		平成25年7月12日		(6) 路線価	〔平成25年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍	
(2) 実地調査日	平成25年7月1日		(5) 價格の種類		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	飛騨市古川町杉崎字諏訪田260番1外					②地積(m ²)	22,177 ()	
	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) 準工(60,200)		
	1:1.5	工場	大工場のほかに住宅および農地も見られる地域	南東8.6m市道、四方路	水道下水	杉崎450m	(その他)(70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 200m、南 100m、北 50m					②標準的使用	工場敷地	
	③標準的画地の形狀等	間口 約 115.0 m、奥行 約 174.0 m、規模 20,000 m ² 程度、形状 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	8.6m市道	交通施設	杉崎駅西 550m	法令規制	(都) 準工(70,200)
	⑤地域要因の将来予測	県全体の工業地の地価の下落幅は縮小傾向にあるが、近隣地域においても当市の地価動向の影響を受け、今後弱含みながら徐々に安定化に向かうものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定		工場敷地				(4) 対象基準地の個別的原因	四方路 +4.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	12,800 円/m ²					
		収益還元法	収益価格	/ 円/m ²					
		原価法	積算価格	/ 円/m ²					
		開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6) 市場の特性		代替競争関係を有する同一需給圏の範囲は、飛騨3市1村にかけての工業地一帯と判断される。需要者は圏域内の事業者だけでなく、他県からの流入も見られる。市内には都市部に本社を置く中堅企業の製造工場がいくつもあるが、全体に業況は改善しつつあり、当市の各工場についても規模の縮小はない。但し、工業地は面積規模が大きい分、総額が嵩み、景気回復の効果が現れるまで時間がかかるため、地価については今後暫く同一傾向で推移するものと予測される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域において、倉庫、工場等を対象とした事業用賃貸は殆ど無く、収益価格を求めるることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を適正と判断し、鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/m ²	[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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討等の前年からの変動	①-1 対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,200円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 7月に発表された日銀短観によると、大企業を中心に、今後業況は改善するとの見方が強まっている。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因] 特にない。						
	公示価格 円/m ²		[個別的原因] 特にない。						
	② 変動率 年間 -3.0% 半年間 %								