

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 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 10 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	29,000 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		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	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 1 1 「古川町栄 2 - 5 - 1 3」				地積 (㎡)	264	法令上の規制等	(都) 1 住居 (60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)	
	1:2	住宅 W 2	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			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地			
	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							
	地域的特性	特記事項	区画街路の整然とした住宅地域である	街路	基準方位 北 6.5 m 市道	交通施設	飛騨古川駅 北西 960m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,200)
(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 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	18,900 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	対象基準地の存する地域の同一需給圏の範囲は、旧古川町市街地及びその周囲の住宅地域である。需要者は大半が地元在住者であり、他地域からの流入はほとんど無い。地域の選好性が大きい上に、少子高齢化の進行により需要は弱く、今後ともこの傾向は続くものと思料される。賃貸市場も飽和状態にあり、需要は弱含みである。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅等も見受けられるが、土地取引は自用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。よって、市場性の観点より信頼性の高い比準価格を標準に、やや低位に求められた収益価格を参考とし、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。								
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +3.6
	標準地番号 飛騨 - 2					35,000		交通 0.0	交通 +1.3
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	環境 0.0	環境 +14.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡							画地 0.0	行政 0.0
(10) 前年標準価格等の検討	-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 37,200 円 / ㎡		[一般的要因] 全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははまだ回復せず、全体的に弱含みで推移している。				
	-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 円 / ㎡		[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。				
	変動率 年間 -5.9 % 半年間 %				[個別的要因] 特になし。				

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 岐阜不動産研究所
飛騨 (県)	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	5,880,000 円	1㎡当たりの価格	16,600 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 26 年 1 月]	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		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	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 1 3 0 9 番 3 外				地積 (㎡)	354	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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 W 2	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)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	既存の集落地域である。	街路	基準方位 北 8.5 m 市道	交通施設	杉崎駅 北西 350m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,200)	
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	16,600 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	5,560 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	対象基準地の存する地域の同一需給圏の範囲は、旧古川町市街地北西部の集落地域及びその周囲の住宅地域である。需要者は大半が地元在住者であり、他地域からの流入はほとんど無い。地域的選好性が大きい上に、少子高齢化の進行により需要は弱く、今後ともこの傾向は続くものと思料される。賃貸市場も飽和状態にあり、需要は弱含みである。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパート等が散在しているが、収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を標準に、集落地区のため低位に求められた収益価格を参考とし、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。									
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +7.2
	標準地番号 飛騨 - 2					16,600		標準化補正	交通 0.0	交通 +4.3
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +7.2
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡							標準化補正	交通 0.0	交通 +4.3
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-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 17,600 円 / ㎡		[一般的要因]		全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははまだ回復せず、全体的に弱含みで推移している。			
	-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 円 / ㎡		[地域要因]		地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。			
	変動率 年間 -5.7 % 半年間 %				[個別的要因]		特になし。			

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県)	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	9,580,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 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 26 年 1 月]	30,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	飛騨市古川町増島町 1 3 番 5 0 「古川町増島町 1 3 - 8」				地積 (㎡)	264	法令上の規制等	(都) 1 低専 (60,100)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:2.5	住宅 W 2	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 120 m、南 180 m、北 240 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	区画街路の整然とした住宅地域である	街路	基準方位 北 6.6 m 市道	交通施設	飛騨古川 南 800m	法令 規制	(都) 1 低専 (60,100)		
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	36,300 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	19,200 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市古川町市街地南東部、荒城川と宮川に挟まれた市街地一体の地域と判断される。需要者層の大半は市内在住者である。近隣地域は区画整理によって、街区、画地が整然としており、比較的良好な居住環境を維持しているが、最近では祭り行事等の負担から、他神社氏子地域に土地を求める世代が増え、土地取引の需要が減少し、また、画地規模が比較的大きいため総額等の観点から、地価下落の要因ともなっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパートも見受けられるが、土地取引は自用目的の取引が中心で、収益物件の取引は皆無に近い。よって、市場性の観点より比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、指定基準地価格を比準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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 -0.1 交通 -1.3 環境 -5.2 行政 +3.1 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[94.1] / 100	100	100	[101.0] / 100	36,300					
(10) 対象基準地の前	-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		38,500 円 / ㎡		[一般的要因] 全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要はいまだ回復せず、全体的に弱含みで推移している。				
	-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		-		[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られず、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。				
公示価格		変動率		年間 -5.7 % 半年間 %		[個別的要因] 特になし。					

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 4	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	800,000 円	1㎡当たりの価格	4,420 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 26 年 1 月]	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		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					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 5 3 7 番				地積 (㎡)	181	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外
	台形 1.5:1	住宅 W 2	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)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	農家住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	既存の農家集落地域	街路	基準方位 北 4.1 m 市道	交通施設	坂上駅 北東 850m	法令 都計外
							規制	
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されないものの、景気低迷、少子高齢化、限界集落化等、弱含みに推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	4,420 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は飛騨市宮川町、河合町及び神岡町西部、古川町北西部の農家集落地域と判断される。特に価格牽連性が高いのは宮川町及び河合町の集落地域である。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。中学校の閉鎖、行政サ・ピスの低下等によって、急速に過疎化が進行し、特に当町の高齢化率は 40% を超えている。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、賃貸市場は成立しておらず、収益価格を求めることはできなかった。よって、類似地域における自用目的の取引を中心に比準価格を求め、全体的な観点より価格水準を判定し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	-						標準化補正
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100			その他
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100			
	円 / ㎡							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因]	全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。			
	-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			[地域要因]	地域要因については大きな変化は見られず、少子高齢化等により、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。			
	-3 代表標準地、標準地の検討			[個別的要因]	特になし。			
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	4,650 円 / ㎡					
	標準地番号	-						
	公示価格	[] / 100						
	変動率	年間 -4.9%	半年間 %					

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) - 5	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	5,030,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 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 10 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	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		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					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 1 6				地積 (㎡)	208	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び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)				
(2) 近隣地域	範囲	東 310 m、西 120 m、南 190 m、北 90 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	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 m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 20.2km	法令規制	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されないものの、景気低迷、少子高齢化、鉱山の衰退等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと思料される。										
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	24,200 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市神岡町市街地一帯の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(株)及びその関連企業の従業員が多く、地縁の選好性が強いものと判断される。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ものの、全体的な地価水準の低下は否めないものと判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地内の比較的成熟した住宅団地で、収益性よりも快適性が求められる地域である。賃貸市場は未成熟の地域であり、賃貸想定による収益価格は求めなかった。よって、市場性を重視し、比準価格を通正と判断し、地価公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 飛騨 - 3					24,200		標準化補正	交通	0.0		交通
	公示価格 32,500 円 / ㎡	[98.0 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 130.4]	[100 / 100]			環境	0.0		環境	+26.5
								画地	+1.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			標準化補正	交通			交通
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								その他				
(10) 対象基準地の前年の検討	-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 25,200 円 / ㎡						価格変動状況	[一般的要因] 全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははるかに回復せず、全体的に弱含みで推移している。			
	-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] 地域要因については大きな変化は見られず、少子高齢化等により、今後とも弱含み状態で推移するものと思料される。			
	標準地番号	-							[個別的要因] 特になし。			
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 -4.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨（県） 5 - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	27,200,000 円	1㎡当たりの価格	88,600 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 26年 1月]	71,000 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		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	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」				地積 (㎡)	307	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)商業(80,300)準防 (その他)(90,300)				
	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						
(2)近隣地域	範囲	東 30m、西 20m、南 80m、北 50m			標準的使用	中低層店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 19.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	古川駅前通り沿いの商業地域である	街路	15m県道	交通施設	飛騨古川駅 南西 80m	法令 規制	(都)商業(90,300)準防			
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されないものの、景気低迷、人口減少、空屋店舗の増加等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと思料される。										
(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要因	角地形状	+7.0 -2.0				
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	90,400 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	62,900 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市古川町市街地内の商業性のある幹線道路沿い及びその背後地である。需要者は、大半が地縁性のある個人事業者と判断される。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ものの、依然、高値感があり、今後とも下落傾向は続くものと思料される。しかしながら、近隣地域における事例が無いために適正な地価の把握が困難な状況にある。											
(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。周辺類似地域においては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し、更には、前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。											
(8)公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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		94,300 円 / ㎡		変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。				
	-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		-			[地域要因]	個人消費の冷え込み等で、観光客の売り上げ単価が減少しており、相対的に弱含みである。			
	公示価格		円 / ㎡					[個別的要因]	特になし。			
	変動率	年間	-6.0%	半年間	%							

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
飛騨 (県) 5 - 2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 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 26 年 1 月]	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		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						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 1 1 7 0 番 6 外				地積 (㎡)	189	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,300)			
	1:2	店舗兼住宅 W 2	小売店舗等が建ち並び商業地域	南 8m 市道	水道 下水	杉崎 18.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 30 m、北 0 m			標準的使用	店舗併用住宅地					
	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									
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	8 m 市道	交通施設	杉崎駅 北東 18.7km	法令規制 (都)(70,300)		
(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	40,300 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は当市神岡町市街地内幹線道路沿い及びその背後地と判断される。需要者は当町に地縁の関係のある個人事業者が大半で、他市町からの流入はほとんど無い。近隣地域の属する「西里商店街」は、釜山閉山以降、経営者の高齢化と後継者不足から空家や廃業が目立ち、地価も大きく下落しており、町全体の地盤沈下は免れないものと判断され、今後とも暫くはこの傾向が続くものと史料される。										
(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日常商品を主体とする商店街であるが、店舗等を対象とする賃貸市場は極めて未成熟であり、収益価格を求めることはできなかった。よって、比準価格を適正と判断し、前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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 対象基準地の検討		[一般的要因]		全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。						
	-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		[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いるものの、全町的には地盤低下の傾向にある。						
	-3 代表標準地、標準地の検討		[個別的要因]		特になし						
標準地番号		変動状況									
公示価格		変動率									
年間 -5.3 %		半年間 %									

鑑定評価書 (平成 26 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 岐阜不動産研究所
飛騨 (県) 9 - 1	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	279,000,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 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 26 年 1 月]	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		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	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 2 6 0 番 1 外				地積 (㎡)	22,177 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	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		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 200 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	工場敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 115.0 m、奥行 約 174.0 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	8.6 m 市道	交通施設	杉崎駅 西 450m	法令規制 (都) 準工 (70,200)
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず弱含みながら今後とも比較的安定的に推移するものと思料される。						
(3) 最有効使用の判定	工場敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	12,600 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	対象基準地の同一需給圏の範囲は、飛騨市一帯の工業地と判断される。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かあるが、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。工業地は画地規模が大きい分、総額が高み、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、収益価格を求めることはできなかった。周辺地域においては自用目的の取引が大半である。よって、同一需給圏の範囲は飛騨市一帯と判断されるものの、価格水準等の観点より牽連性の強い周辺類似地域の事例を重視し、比準価格を求めたことから、本件では比準価格を適正と判断し、前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 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	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	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			
(10) 対象基準地の前年の検討	-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 12,800 円 / ㎡		[一般的要因] 全国的には消費、設備投資の伸びが見られるが、飛騨市における住宅地の土地需要ははまだ回復せず、全体的に弱含みて推移している。			
	-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] 地域要因については大きな変化は見られず、価格水準が安定しつつあり、比較的安定的に推移するものと思料される。			
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %				[個別的要因] 特になし。			