

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, and 印. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 氏名, 不動産鑑定士 田内 淳, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 46,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 印. Includes details for 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on land use, location, and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県） - 3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	6,890,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市一之宮町字野添3018番2外				②地積 (㎡)	333	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 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	飛騨一ノ宮 南西 1.5km	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	20,700 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、高山市内の山間部において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧宮村、旧久々野町内の住宅地域と判定した。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。土地取引は限定的で、中心となる価格帯は顕在化していない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われたいものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上記のとおり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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 山間部では人口減少・高齢化、過疎化等により、買手不在の状態が続き、不動産市況の回復は認められない。							
	前年標準価格 21,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-2.8 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Includes address: 高山（県） -4 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 30年 7月 13日), (6) 路線価 (平成 30年 1月), (2) 実地調査日 (平成 30年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (188 ㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状 (1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 W2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域), (6) 接面道路の状況 (南7m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (高山 2.2km), (10) 標準的使用 (低層住宅地), (11) 標準的画地の形状等 (間口 約 12.0 m, 奥行 約 16.0 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 長方形), (12) 地域的特性 (特記 特にない), (13) 地域要因の将来予測 (当市郊外に位置する、古くからの住宅団地であるが、世代交代が進まず、高齢化が進行しており、地価は暫く弱含みで推移するものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の方位 (+3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法)

(6) 市場の特性: 同一需給圏は旧市内の既存住宅地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは市内で昭和年代に造成された住宅団地である。需要者は市内在住の個人が中心。程度の差はあるが、郊外の古い住宅団地では高齢化が進行しており、当団地の高齢化率も40%近くに達している。昨年から今年にかけて、人口はやや安定しているものの、引き合いは少なく、地価は依然として弱含みで推移している。中心となる価格帯は更地で総額800万円前後と思考する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は最有効使用の賃貸物件を建設することを想定したもので、理論的であるが、当地域は戸建住宅を主体とする住宅団地で、画地規模も小規模であることから、当価格の試算は行わなかった。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標準に、代表標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地 高山 -1, 公示価格 57,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 高山(県) -11, 前年指定基準地の価格 45,300 円/㎡), (10) 標準化補正 (時点修正 100, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 40,800), (11) 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)

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地 高山 -1, 公示価格 57,200 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号 高山(県) -11, 前年指定基準地の価格 45,300 円/㎡), (10) 標準化補正 (時点修正 100, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100, 個別的要因の比較 100, 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 40,900), (11) 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)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格 (41,800 円/㎡), (11) 変動状況 (変動率 年間 -1.9%, 半年間 %), (12) 一般的要因 (市内の住宅地は、商業地と同様、駅周辺は比較的需給が安定しているのに対し、郊外は供給過多で地価が下げ止まる兆しは見られない。), (13) 地域要因 (特に大きな変化は見られないが、最近、当団地内で坪15万円前後の売地が複数確認されている。), (14) 個別的要因 (個別的要因に変動はない。)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 高山（県） -5, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,570 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. Includes details for 1.5:1 residential plot and regional characteristics.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Includes comparison of acquisition methods and market analysis.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Detailed text explaining the valuation process and market conditions.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Comparison of current and previous year prices and standards.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等, ③ 価格形成要因の. Analysis of price changes and factors like regional and individual causes.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 高山（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 清水裕示, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 70,700 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 57,000 円/㎡ 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. Includes details for 1:1.5, W2, 住宅, 東 20m, 西 30m, 南 50m, 北 20m, etc.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性. Includes details for 低層住宅地, 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 70,700 円/㎡, etc.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text about market participants and price determination.

Table with 8 columns: (8) 規準とした価格, ①代表標準地, 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, ⑦内訳. Includes values for 高山 -1, 57,200 円/㎡, etc.

Table with 8 columns: (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, ⑦内訳. Includes values for 高山（県） -11, 43,700 円/㎡, etc.

Table with 4 columns: (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, ②変動率, ③変動状況. Includes details for 70,900 円/㎡, 前年標準価格, etc.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県） - 8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	7,880,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	高山市江名子町548番8				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	(都) 2中専 (60, 200)	
	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	高山 2km	(その他) (60, 172)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 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 22.0 m、規模 220 ㎡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、4.3 m市道	交通施設	高山駅 南東 2km	法令規制	(都) 2中専 (60, 172)	
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,700 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、高山市内における住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、中心市街地外延部の住宅地域である。想定される需要者は、高山市内に居住する個人であり、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる価格帯は、土地代のみで8百万円前後、新築戸建住宅で2.5百万円前後である。供給過剰感が強く、地価は下落基調で推移していくものと思料される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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	街路 0.0	地域要因	街路 -0.9
	標準地番号 高山 - 1	[ 99.2 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 165.0 ]	[ 101.0 ] 100	34,700	標準化補正	交通 0.0	交通 +2.8	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.8
	高山（県） - 11	[ 96.1 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 125.5 ]	[ 101.0 ] 100	33,800	標準化補正	交通 0.0	交通 -7.0	
(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 変動状況	[一般的要因] 市内の新設住宅着工数は前年比増となったが、土地取引件数は微減である。一部地域を除き、市全体としては依然として下落傾向にある。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 35,500 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									
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -								
公示価格 円/㎡		年間 -2.3 % 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	
高山（県） - 9	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	4,760,000 円		1㎡当たりの価格	30,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 7 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	高山市日の出町2丁目38番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60, 200)		
	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) (60, 160)				
(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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	高山駅 北東 2.5 km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 160)		
(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	30,700 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、高山市中心部に程近い住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強い、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500万円前後、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	<input checked="" 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	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 0.0 交通 +2.8 環境 +79.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	高山 - 1	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 184.5 ]	[ 100 ] / 100	30,700				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山（県） - 11	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	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 +4.8 交通 -7.0 環境 +40.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	43,700 円/㎡	[ 96.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 136.9 ]	[ 100 ] / 100	30,700				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 31,500 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、高山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 <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 -2.5 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

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
高山（県） - 11	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	8,270,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	高山市冬頭町475番3外				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	(都) 2 中専 (60, 200)									
	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 100 m、西 70 m、南 140 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 12.0 m、奥行 約 16.5 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 5.5 m 市道	交通施設	高山駅 北 3.5 km	法令規制	(都) 2 中専 (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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	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	同一需給圏は旧高山市北部及びその周辺の住宅地域で、需要者は当圏域に地縁性を有する個人である。旧高山市内においては低めの価格帯にあり、また新興の住宅地域であることから、特に一次取得者であるファミリー層に希求される。散発的な宅地開発が見受けられ、やや供給過剰気味となっている上、近年、より利便性の高い住宅地域へと需要が流れ、価格は下落している。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 800 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	原価法は不適用とした。また、当地域及び周辺に共同住宅は見られるものの、個人所有地の利活用に伴うものであり、賃貸市場は未成熟であることから、収益価格の試算も断念した。当地域では自用目的による取引が中心で、市場の実勢を反映した比準価格の説得力は高い。本件においては冬頭町及び周辺の住宅地の事例を収集できており、実証性が高い。以上を踏まえ、比準価格を標準に、公示価格を標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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高山 - 5	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 [ 124.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	41,900	⑦内訳	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 +1.5 交通 +2.5 環境 +23.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	公示価格	52,600 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[ ] / 100	③標準化補正	100 [ ]	④地域要因の比較	100 [ ]	⑤個別的要因の比較	[ ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(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 43,700 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。近年、外国人観光客の急増により観光業は活況を呈しているが、増加の伸びは鈍化してきている。								
	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		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[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。								
②変動率		年間	-3.9 %	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	
高山（県） - 12	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	1,450,000 円		1㎡当たりの価格	6,930 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 7 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	高山市上宝町本郷字上野2528番2				②地積 (㎡)	209	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					
	1:1.2	住宅 W2	住宅、小売店舗等が混在する既成住宅地域	南東6.8m市道	水道 下水	飛騨国府 25km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 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 13.0 m、奥行 約 15.0 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	標準方位北、6.8 m市道	交通施設	飛騨国府駅 北東 25km	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	古くからの集落で、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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,930 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、旧上宝村全域の住宅地域である。高山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、旧上宝村中心部の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) 公示価格を標準とした	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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、高山市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。							
	前年標準価格 7,150 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。							
	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	%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 高山（県）, -13, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 清水裕示, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 7 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (1) 代表標準地, (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (3) 変動状況, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ② 変動率.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 円/㎡.

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 columns: (1) 範囲, (2) 標準的使用, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、高山市内における山間部の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧久々野町の住宅地域であると判定した。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (1) 代表標準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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, (7) 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他.

Table with 4 columns: (10) 年標準価格等の前年標準価格, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 高山（県）, -16, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Trial Prices and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格とした (Official Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地等からの検討 (Review from Target Standard Land, etc.)



鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 高山（県）, -17, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,530,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,260 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格とした (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Designated standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review)

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 高山（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 35,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 155,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Designated standard land), (10) 年標準価格等の前年標準価格の検討 (Review of previous year's prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Includes details for 高山 (県) 5-2, 岐阜県 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (81,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (174,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 130,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) ②地積 (㎡), (3) ③形状, (4) ④敷地の利用の現況, (5) ⑤周辺の土地の利用の状況, (6) ⑥接面道路の状況, (7) ⑦供給処理施設状況, (8) ⑧主要な交通施設との接近の状況, (9) ⑨法令上の規制等. Includes details for 高山市昭和町 1 丁目 3 2 1 番, 店舗 L S 2, 東 40m, 西 0m, 南 30m, 北 170m.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法).

(6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR高山駅から「古い街並み」にかけての商業地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは、本年 1 月に換地処分が完了した駅周辺の区画整理事業施行区域とその周辺である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証力を有する。収益価格は基準地上に最有効使用の賃貸物件を建築想定したもので理論的であるが、当地域は容積未消化の建物が多く、比準価格に比してやや低位に試算された。

Table with 8 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地), (9) からの検討 (指定基準地).

Table with 8 columns: (9) からの検討 (指定基準地), (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書 (平成 30 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 高山 (県) 5-3, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等. Includes details for 1:1.5 ratio, 200m x 100m x 50m x 40m plot, and 1,000㎡ scale.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes methods like 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the area, mentioning the main road and surrounding commercial areas.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for the final valuation based on the area's characteristics and investment purpose.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地. Comparison of the subject land with standard and designated lands, including price per square meter and various adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等. Analysis of price changes over time, including annual and semi-annual fluctuation rates.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 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, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Includes address: 高山（県） 5-5 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 小池 育生 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (21,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 23,600 円/㎡

1 基本的事項. Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地. Table with 9 columns: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等

(2) 近隣地域. Table with 5 columns: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

(3) 最有効使用の判定. Table with 4 columns: 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, 形状

(5) 鑑定評価の手法の適用. Table with 4 columns: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法

(6) 市場の特性. Text describing market characteristics and valuation method.

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text explaining the adjustment and determination of the valuation amount.

(8) 公示価格. Table with 10 columns: ①代表標準地, 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, ⑦内訳, 街路交通環境画地行政その他

(9) 指定基準地. Table with 10 columns: 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, ⑦内訳, 街路交通環境画地行政その他

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, ④変動状況

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	
高山（県） 5-6	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	7,860,000 円		1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 7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	高山市国府町広瀬町字中村935番4外				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 50 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 約 25.0 m、規模 250 ㎡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	7.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅 南 140m	法令規制	(都) (60,200)		
(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	31,200 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外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 <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 対象基準地の標準価格 (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
	標準地番号	-	[ ] / 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) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、高山市郊外の商業地においては地価は依然として下落傾向にある。							
	前年標準価格 32,100 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。							
	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			[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	%							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 高山（県） 5-7, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 83,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 65,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, valuation methods, and reasons for the final price. Includes details like '所在地及び地番並びに「住居表示」等' and '鑑定評価の手法の適用'.



鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Includes address: 高山（県） 5-8 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (45,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (306,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 30 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (平成 30 年 7 月 13 日), (6) 路線価 [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 (240,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (平成 30 年 6 月 27 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (高山市上三之町 4 7 番), ②地積 (148 ㎡), ③形状 (1:6), ④敷地の利用の現況 (店舗兼倉庫 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (土産物店や飲食店が建ち並ぶ商業地域), ⑥接面道路の状況 (東3.5m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (高山 750m), ⑨法令上の規制等 ((都)近商(80,300)準防, (その他)高度伝建保存地区(80,240)), (2) ①範囲 (東 40m, 西 45m, 南 45m, 北 70m), ②標準的使用 (低層店舗地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 5.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 150㎡程度, 形状 長方形), ④地域的特性 (特記 事項: 全国屈指の観光地である「古い町並み」に所在し、高い集客力を誇る。 街路 3.5m市道, 交通 高山駅 東 750m, 法令 規制: (都)近商(80,240)準防 高度伝建保存地区), ⑤地域要因の将来予測 (当地域は、高山市を代表する観光地である。昨年と比較すると、やや入込者数は減っているものの、外国人観光客は依然堅調で、地価は引き続き強含みで推移しているものと予測される。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (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 309,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 302,000 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: 同一需給圏は市内の観光商業地一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは「古い町並み」で有名な上三之町筋である。需要者は市内に本店を構える事業者のほか、他県資本の流入も多い。50年に一度というイベントのあった昨年の入込者数は下回っているものの、市全体では平成28年を上回るペースで推移しており、当地域に対する出店需要は依然旺盛である。地元と県外資本では取引価格に相当な乖離があり、適正な地価水準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: 比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、当地域は伝建地区に指定されており、2階部分は物置程度しか利用できない天井の低い建物が多いため、一棟貸しを前提とした収益価格は比準価格に比して低位に試算された。通りが1本違うだけで人通りが大きく異なる地域であり、市場性、資産性を重視した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関連付けて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 9 columns: (8) 規準とした価格 (①代表標準地 標準地, ②時点修正 [100], ③標準化補正 [100], ④地域要因の比較 [100], ⑤個別的要因の比較 [100], 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), ⑧地域要因 (街路交通環境行政その他)), (9) からの検討 (①指定基準地番号, ②時点修正 [100], ③標準化補正 [100], ④地域要因の比較 [100], ⑤個別的要因の比較 [100], 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), ⑧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前 (①-1対象基準地の検討: 継続 [x] 新規 [ ], 前年標準価格 285,000 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 [x] 標準地 [ ], 標準地番号 高山 5-1, 公示価格 299,000 円/㎡, ②変動率: 年間 +7.4%, 半年間 +2.3%), ③価格形成要因の (一般的な要因: 当市を訪れる日本人宿泊者数は最近5年間で110千人程減っているのに対し、外国人宿泊者数は逆に360千人程増えている。 地域要因: 地域要因に目立った変化等は見られない。 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
高山（県） 9-1	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	107,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 5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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町2715番20外				②地積 (㎡)	4,851	⑨法令上の規制等	(都) 工業 (60,200)	
	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 180 m、西 250 m、南 200 m、北 450 m			②標準的使用	中規模工場地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10 m市道	交通施設	高山駅 東 3.8km	法令規制	(都) 工業(60,200)	
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(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	22,000 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	同一需給圏は高山市内における工業地域を中心に飛騨地方をはじめ、県内全域の工業地域も含む。需要者は資本力を有する法人を中心とし、全国・地方展開する事業者等である。近年設備投資に意欲的な企業も現れ、高速道路網の延伸計画も寄与し、今後製造業を中心とした立地が増加するものと期待されている。なお、規模のパラつきが大きい等により、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。									
(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、土地の再調達原価の把握ができないため原価法の適用は見送った。また対象基準地周辺の工場地は自用用地が多く、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法も非適用とした。当地域において取引は自用のために行われており、比準価格が重視される。比準に際しては高山市内外の事例を採用し、規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差異をつけており、精度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、鑑定評価額を決定した。									
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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
	標準地番号	-	[ ] / 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	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	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	[一般的要因] 製造業全般では緩やかな持ち直しの動きがあり、雇用は着実な改善が見られる。						
	前年標準価格	22,100 円/㎡		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%					