

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
高山（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	6,470,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	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	高山市大新町2丁目97番3外				②地積 (㎡)	115	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) (その他) 高度 (60, 180)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 130 m、北 130 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 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡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	高山駅 北東 1.6 km	法令規制	(都) 1住居 (60, 180) 高度
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域で特に目立った変化は認められず、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。												
(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	56,300 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	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、特に価格牽連性が強いのは市中心部に近い、間口狭小、奥行長大の画地形状をした古くからの住宅地である。需要者の大半は地縁者で他市町からの流入は殆ど無い。そのため、売り物件や空き家等が見られるものの、取引は少ない。取引される価格帯は画地の形状により様々であるが、更地で㎡当たり6万円前後が中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地形状から、基準地上に賃貸物件を建築することは現実性を欠くうえ、近隣地域周辺に賃貸物件は共同住宅程度しかなく、市場も未成熟であることから、収益価格を求めることはできなかった。一方、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、実証的かつ説得力を有する。取引に際しては市場性が重視される傾向にあることから、比準価格を中心に、規範性のある標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、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			
	高山（県） - 11	[96.1] / 100	100 / [100]	100 / [73.7]	[100] / 100	54,800								
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。									
	前年標準価格 57,400 円/㎡		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 観光スポット周辺は賑わいを見せているが旧来からの住宅地では空き家も見られる。地域要因に特段の変化は認められない。									
	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 -1.9 %	半年間 %											

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） - 2	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	6,920,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	高山市国府町名張字明石 1 2 6 4 番 1				②地積 (㎡)	393	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) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 200 m、南 50 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅 南 1.2 km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農地が多く見られる中に一般住宅が散在する農家集落地域であり、人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0	角地	+1.0	形状	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,600 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	同一需給圏は、広域的には高山市国府町地区及び隣接する飛騨市古川町地区並びに旧高山市北部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、国府町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、地縁性を有する個人であると思料する。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要の減少が顕著である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで7～9百万円程度と把握される。													
(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、一般住宅が散在する農家集落地域で賃貸市場が未成熟であり、さらに、人口減少、高齢化により、賃貸需要が低迷していることから、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、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 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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 市内の土地取引件数は概ね横ばい、新設住宅着工件数は減少となった。人口減少、高齢化に伴い、住宅地に対する需要は縮小傾向にある。										
	■継続 □新規			[地域要因] アビタ飛騨高山店跡に、平成31年3月スーパーセンターシマヤラクール飛騨高山店が開業。										
	前年標準価格 18,200 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		□代表標準地 □標準地												
標準地番号		-												
公示価格 円/㎡														
②変動率		年間	-3.3 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) ひだ高山総合事務所. Includes details for 高山 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
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

鑑定評価額	7,580,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	高山市緑ヶ丘町1丁目84番				②地積 (㎡)	188	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	高山 2.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 60m、南 70m、北 60m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 16.0m、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、7m市道	交通施設	高山駅 西 2.2km	法令規制	(都)1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	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	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	同一需給圏は当市郊外の住宅地域全域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは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。市外延部に位置する高台の住宅団地の多くは、高齢化が進行しており、地価は継続して下落しているが、当地域では最近、坪15万円を超える売り物件も見られるようになり、他の住宅団地と比べると下げ圧力は弱まっている。実勢相場は坪当たり10万円から15万円程度と史料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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築想定する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、画地規模も小さいことから、収益価格は求めなかった。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、指定基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。											
(8) 公示価格とした	① 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +5.3 環境 +23.0 行政 0.0 その他 +18.0	
	標準地番号	高山 - 1	公示価格	56,200 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	[103.0] 100	40,400				
(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 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 -2.5 交通 -4.6 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	42,000 円/㎡	[96.0] 100	100 [100]	100 [103.2]	100	40,200					
(10) 対象基準地の前年の検討	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		41,000 円/㎡		③ 価格変動要因の 形成要因	[一般的要因] 中心市街地を除くと、住宅地の地価は全体的に下落傾向が続いている。				
	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 type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] これまで、当団地の高齢化率は40%を超えていたが、最近はこの下回っており、高齢化率の進行に歯止めがかかりつつある。				
	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	-1.7%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,450 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 31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

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (70,500 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices and (10) for price fluctuations.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 (7,720,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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) 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. Includes sections for: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) ひだ高山総合事務所. Includes details for 高山 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,630,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,900 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,500 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 52,000 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), (3) 最有効使用の判定 (Use Type), (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 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 Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	1,400,000 円		1㎡当たりの価格	6,710 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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		「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域			
(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	基準方位北、6.8 m市道	交通施設	飛騨国府北東 25km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(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	6,710 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、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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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 6,930 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	-3.2 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 清水不動産鑑定合同会社. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,080,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,800 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.

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, (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) 前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (株) ひだ高山総合事務所. Includes details for 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,540,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,800 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, [平成 31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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

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） -15	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	3,650,000 円	1㎡当たりの価格	12,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 3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	高山市久々野町無数河字江戸695番				②地積 (㎡)	285	⑨法令上の規制等	都計外			
	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)				
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に公共施設等が混在する既成住宅地域	東4m市道	水道 下水	久々野 400m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、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、4m市道	交通施設	久々野駅 南西方 400m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は高齢化の進行、人口流出等から今後は衰退傾向にて推移していくものと予想される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状 +1.0 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市南部地域の住宅地域であるが、特に旧久々野町地内の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。当該地域は久々野町中心部に位置し、久々野町内としては利便性に優れる地域であるが、少子高齢化の進行を背景に、土地需要は慢性的に弱く、地価も下落が続いている。需要の中心となる価格帯は土地のみで総額300万円前後と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されたものであり実証性に優れる。また、当該地域周辺に賃貸物件は見受けられるが、取引は自己利用目的で行われていることから、市場性を表す比準価格と当該地域の地域性は親和性が高い。比準に際しては久々野町地内の事例を採用できており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。											
(8) 規準とした価格	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/㎡)	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						
	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		前年標準価格 13,300円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。					
	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。					
	②変動率		年間	-3.8%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. 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 印.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (6,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,700 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. Includes dates like 令和 元年 7月 1日 and 令和 元年 7月 3日.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. 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 (1,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,040 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. Includes dates like 令和 元年 7月 1日 and 令和 元年 7月 13日.

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, (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) 規準とした公示価格, (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	株式会社 I R 総合鑑定
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 印

鑑定評価額	37,400,000 円	1㎡当たりの価格	162,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 5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						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	高山市本町1丁目45番				②地積 (㎡)	231	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 20m、南 10m、北 100m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0m、奥行 約 28.0m、規模 200㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	観光名所「古い町並み」、「高山陣屋」に隣接し、集客力が高い。	街路	1.2m市道	交通施設	高山駅 東 800m	法令規制	(都) 商業 (90,400) 準防			
	⑤地域要因の将来予測	J R 高山駅と全国屈指の観光地「古い町並み」を結ぶ動線上に位置し、観光客向けの小売店舗、旅館等の集積する商業地である。好調なインバウンドを背景に、地価は概ね強含みで推移するものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼事務所地				(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	170,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	119,000 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	当該地域は、外国人観光客も多い全国有数の観光地に近接する商業地であり、同一需給圏は、広域的には高山市内商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは市中心部の商業地域と判定した。周辺では、ここ数年、ホテル用地の取得、開業が活発である。対象基準地の需要者層は、観光客向け飲食・小売業等の地元法人が主体である。土地の供給件数も少なく、取引規模についても個別性が強いことから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	近隣地域は全国有数の観光地に近接し、土地供給件数は少ないが、市中心商業地の事例から適切に求められた比準価格は、市場性を反映していることから説得力を有する。一方、近隣地域においてはテナント物件も見られるものの、自己用の取引が中心であり、賃貸用建物の建築想定に基づく収益価格は相対的に説得力が劣る。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を比較考量し、標準地との均衡を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高山 5-1	②時点修正	[103.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [203.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	159,000	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 -10.1 交通 +0.8 環境 +125.0 行政 0.0 その他 0.0
	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	
(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/㎡	[] / 100	100 / []	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 155,000 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] インバウンドを中心とした観光客は年々増加しており、中心観光地における土地需要が増加した。												
	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] 高山市内中心部において複数のホテル開発計画が進行中で、一部開業した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	+4.5%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
高山（県） 5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
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 印

鑑定評価額	83,600,000 円	1㎡当たりの価格	179,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	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	高山市昭和町1丁目321番				②地積 (㎡)	467	⑨法令上の規制等	(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) 高度 (90,400)								
	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 200m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 170 m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位西、17 m市道	交通施設	高山駅 西 200m	法令規制	(都) 商業 (90,400) 準防 高度								
(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	186,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	134,000 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JR高山駅から「古い町並み」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昨年1月に完了した駅周辺の区画整理地内である。需要者は地元資本の事業者のほか、他府県からの流入も多い。インバウンド需要は依然好調で、特にホテル用地を物色する動きは水面下で継続している。地元資本と他県資本の事業者では土地購入限度額に相当の開きがあり、適正な地価水準の把握は困難な状況が続いている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、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築想定したもので理論的であるが、当地域では容積未消化の低層建物が多く、比準価格に比してやや低位に試算された。収益物件も見られるが、自用目的の取引が中心であり、市場の実勢を反映した比準価格の規範性は高い。以上の結果、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	高山 5-2	② 時点修正	[102.3] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [146.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	179,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 +1.1 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	255,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山（県） 5-1	② 時点修正	[104.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [90.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	178,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.4 交通 -5.9 環境 0.0 行政 0.0 その他 -2.0
	前年指定基準地の価格	155,000 円/㎡															
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 174,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般の要因] 観光客の入込者数は、過去最高を記録した平成29年を上回るペースで推移している。				[地域要因] 当地域に隣接する地域で、8階建てのホテルが本年3月オープンした。	[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/㎡															
② 変動率	年間	+2.9 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
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

鑑定評価額	26,700,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10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	高山市丹生川町町方字林作18番3外				②地積 (㎡)	1,009	⑨法令上の規制等	(都) (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 7.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m		②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性	特記 特にない	街路 13m国道	交通 高山駅 北東 7.1km	法令 規制 (都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、安房トンネルを経由して高山市街地へ向かう国道沿いに形成される路線商業地域である。関東方面からの自動車交通量は増えており、地価は比較的安定的に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	26,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	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	同一需給圏は旧市郊外から支所地域にかけての路線商業地域と判断される。需要者は市内在住の事業者が中心。関東方面からの観光客は安房トンネルを経由して市内へ向かう途中、旧市内の玄関口にあたる当地域で休憩をとることが多い。このため、国道沿いでまとまった規模の土地については、ある程度引き合いがあるものの、宅地転用が制限されている農用地が依然多いため、取引は少なく、適正な地価水準の判定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	路線商業地とはいえ、農地が多く、賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は市郊外における土地取引の実態を反映しており実証力を有する。支所地域では第三者賃貸を想定した取引は少なく、自用目的が大半であることから、本件では、上記比準価格を適正と判断し、地元精通者の意見も参考の上、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検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動状況要因	[一般的要因] 昨年1年間の安房トンネルの自動車交通量は、平成16年度以来、久しぶりに110万台を超えた。							
	前年標準価格 26,900 円/㎡	[地域要因] 関東方面からの高速バスやマイカー利用客の増加で、国道沿いの店舗はやや賑わいが増している。									
	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	[個別的要因] 特にない。									
②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
高山（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印

鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市清見町三日町字井口343番1外				②地積 (㎡)	550	⑨法令上の規制等	(都) (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) (70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 30m、北 0m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅敷地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 10m 国道
	⑤地域要因の将来予測	当地域は旧清見村の中心にあり、高山市中心部と連絡する国道沿いに位置する。店舗、公共施設等は集積するが、繁華性は乏しい。今後は衰退傾向にて推移していくものと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,900 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清見町地内の商業地域及び住商混在地域であるが、高山市郊外の商業地域、住商混在地域も含む。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人である。高齢化率の高い地域であり、不動産市場は限定的かつ静態的となっている。当該地域は住宅兼用店舗が散在する程度で繁華性は低く、商業地利用に伴う取引は殆ど見受けられない。よって需要の中心となる価格帯の把握も困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地評価では収益価格の試算が望ましいが、当地域は賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は非適用とした。また原価法の適用も見送った。比準価格のみを得たが、当地域において取引は自己利用目的で行われており、当地域の地域性と市場性を表す比準価格との親和性は高い。比準に際しては代替性、価格牽連性のある清見町及び国府町の事例を採用しており、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用して、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	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
	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
	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		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,800 円/㎡		<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] 地域要因に変動は認められない。				
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-3.4%	半年間	%				

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） 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

鑑定評価額	20,600,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					

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	高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外				②地積 (㎡)	908	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域 国立公(2種)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 70m、南 50m、北 200m			②標準的使用	旅館等の敷地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ整形			④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	高山駅 北東 35km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域 国立公(2種)
	⑤地域要因の将来予測	稼働状況の良い旅館も一部には見られるが、廃業する民宿等も見られ、二極化が進展している。今後も地価は下落傾向で推移すると料する。											
(3) 最有効使用の判定	旅館等の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,700 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、広域的にみれば飛騨地方において温泉旅館街が展開する商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、平湯温泉地区であると判定した。需要者は、温泉旅館、観光ホテルを運営する法人等が主体であり、全国区のホテル運営会社も含まれる。ここ数年、新規の観光施設、旅館・ホテル等の出店は見られず、また不動産取引も少なく、取引形態も多様となることから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	奥飛騨平湯温泉地区は、自用の温泉旅館及び土産物店等の小売店舗を中心とした山間の温泉街であり、賃貸市場は未成熟であることから、賃貸用不動産の建築想定に基づく収益性の検討は困難であると思料される。よって、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還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公示価格とした	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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 稼働状況が良好な全国資本の旅館がある一方、廃業する民宿等も見られ、二極化が一層進展している。									
	前年標準価格 23,600 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 -3.8%	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） 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	7,640,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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						
	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) (60,200) (その他)						
(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	飛騨国府南 140m	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、古くからの街道沿いの地域に位置し、大型店舗への顧客流出が激しく商況は振るわない。今後はやや衰退的に推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,300 円/㎡		(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				
	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	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) 規準とした公示価格	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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 31,200 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 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	-2.9 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定
高山（県） 5-7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内 淳 印
鑑定評価額	48,400,000 円	1㎡当たりの価格	81,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	63,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	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	高山市上岡本町3丁目188番				②地積 (㎡)	594	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)準工(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 300m、北 200m			②標準的使用	中低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2m国道	交通施設	高山駅 西 1.2km	法令規制	(都)準工(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	市内幹線道路沿いの路線商業地域であり、飲食、小売店等が連たんする。今後も現状を維持しつつ推移していくと予測する。												
(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	角地		+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	50,500 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基幹道路である国道41号を中心に他の準幹線道路沿線、及び高山市内中心部の商業地域も含む。需要者は圏内の法人のほか、全国展開するロードサイドビジネス事業者等が中心である。飲食店、小売店舗等が連担する路線商業地域であるが、まとまった画地が出現しにくいこと、事業用定期借地権設定による土地利用が多いことから、土地取引は総じて少なく、需給もやや弱い。また、市場の中心価格帯の把握も困難な状況となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は路線商業地域であるが、ロードサイド型店舗は事業用定期借地によるものが大半で、収益性を重視した取引は殆どない。ただし、対象基準地は商業地域にあることから、収益性の検討は重要と思考する。一方、比準価格は同一路線沿いの規範性の高い複数の事例を収集しており、説得力が高い。よって比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格としての	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		前年標準価格 83,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。観光客は増加している。								
	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] 高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。								
	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	-2.7%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
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

鑑定評価額	55,600,000 円	1㎡当たりの価格	325,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 31年 1月]	250,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 10日	(5) 価格の種類	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	高山市高山市上三之町51番				②地積 (㎡)	171	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)近商(80,300)準防 (その他)高度 伝建保存地区(90,240)	
(2) 近隣地域	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	交通施設	高山駅東 770m 法令規制 (都)近商(90,240)準防 高度伝建保存地区	
(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	331,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	300,000 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、駅周辺から上一之町までのエリアである。需要者は市内在住の個人、法人のほか、他県資本の流入も多い。駅周辺ではホテル用地を物色する動きが依然続いているが、当地域では画地規模が小さい分、駅周辺よりも相当高額の単価を提示して物件を取得しようという動きも見られる。取引単価にバラツキがあり、適正な地価水準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	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。文化財的価値を有する建物が連坦する地域であり、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比較考量して、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検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 観光客の入込者数は、過去最高を記録した平成29年を上回るペースで推移している。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 高山 5-1 公示価格 313,000 円/㎡			[地域要因] 最近1年間で、特に目立った動きは見られない。				
②変動率		年間 %	半年間	+3.8%				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes address: 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

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (106,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,900 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討