

鑑定評価書（令和2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IR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, 6,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,300 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 45,000 円/㎡, 倍, 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) 年標準価格等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IR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	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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1264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 70m、西 200m、南 50m、北 30m			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 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、5.5m県道	交通施設	飛騨国府駅 南 1.2km	法令規制	(都) (60,200) 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 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	17,000 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、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6～8百万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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市内の住宅地については、人口減少、高齢化の進展に伴い、需要は縮小傾向にある。						
	前年標準価格 17,600 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	-3.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2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 (6,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,500 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, [令和2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2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 岐阜第2分科会.

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (7,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,500 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. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1-10). Includes details on location (高山市緑ヶ丘町), area (188㎡), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書（令和 2 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 address: 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, 1,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,320 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) [令和 2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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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 2 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 (8,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和2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 address: 高山（県） - 7 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, 10,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 69,500 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, [令和2年1月] 56,000 円/㎡, 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 rows and columns. Includes: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, 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 (Reasons for adjustment), (8) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified 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（令和2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 details for高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,500 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, [令和2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 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, and (10) 年標準価格等の前.



鑑定評価書（令和2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 (4,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,100 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, [令和2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 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（令和2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IR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, 9,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 63,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 51,000 円/㎡, 倍, 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 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (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 verification of estimated prices), (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's standard prices).

鑑定評価書（令和 2 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) - 11, 岐阜県 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示.

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) [令和 2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 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) 指定基準地からの検討, (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	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） - 12	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	1,350,000 円		1㎡当たりの価格	6,450 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 2 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 2 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2 年 6 月 25 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

(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 2 5 2 8 番 2				②地積 (㎡)	209	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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 W 2	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	基準方位北、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、過疎化、高齢化の流れを止めることはできず、地価は当面下落が続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	6,450 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	同一需給圏は旧上宝村全域のうち、旧役場周辺に形成される集落地域である。需要者は地元へ地縁血縁のある個人が中心。高山市に編入された支所地域の多くは過疎化、高齢化によって、不動産市場の縮小が続いており、当地域も高山市街地中心部から 40 キロ近く離れた山村集落で、需要者の中心である若年世代からの引き合いは少なく、規範性のある取引は殆どない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は山間部の集落に存するが、周辺に賃貸物件は皆無の上、市場も未成熟であることから収益価格は求めなかった。取引の多くは自用目的であり、類似物件との相对比较の中で価格が決定される傾向が強いため、比準価格の説得力は高いと判断した。以上の結果本件では、市場における取引実態を適切に反映している比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規準とした価格	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
	標準地番号	-									
	公示価格	[ ] / 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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 支所地域の地価については、新型コロナウイルスによる影響よりも、過疎化、高齢化による影響の方が大きい。						
	前年標準価格 6,710 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				[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 -3.9%	半年間	%							

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with 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, 高山（県）, 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 columns: 鑑定評価額, 4,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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, [令和2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 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, (9) 指定基準地, (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） - 14	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	1,420,000 円	1㎡当たりの価格	5,830 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	高山市荘川町新渚字野421番1外				②地積 (㎡)	244	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)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 200m、北 150m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、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、8.5m国道	交通施設	高山駅南西方 43km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当地域は荘川町において最も利便性の優れる地域であるが、少子高齢化の進行、人口流出等から、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	0.0	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	5,830 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	同一需給圏は荘川町全域及び周辺市町村の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。当地域は荘川ICに近く、道の駅や公共施設等が立地し、周辺には別荘地も広がる。当町では別荘地の取引は多いが、別荘地の需要は縮小しており、価格は下落している。別荘地以外の取引は高齢化の進行や人口流出等から限定的かつ静態的で、土地価格は顕在化しにくいものの下落している。別荘地以外について需要の中心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	本件では原価法、収益還元法は非適用とした。比準価格のみを得たが、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が高い。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。比準に際しては荘川町地内の取引を多数収集できており、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) 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行している。新型コロナの影響により、高山市内の観光業は大打撃を受けた。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,040 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。									
	②変動率		年間	-3.5%	半年間	%	[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） - 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	3,530,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	高山市久々野町無数河字江戸695番				②地積 (㎡)	285	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 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		
(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	12,400 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、当地域周辺に賃貸物件はほぼなく、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) 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] 人口減少、高齢化が進行している。新型コロナの影響により、高山市内の観光業は大打撃を受けた。						
	前年標準価格	12,800 円/㎡		[地域要因] 国道41号「宮トンネル」が令和2年度に開通予定。							
	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	-3.1%	半年間	%							

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

鑑定評価額	6,680,000 円	1㎡当たりの価格	11,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月12日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格		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	高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129番				②地積 (㎡)	591	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) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、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 20.0m、奥行 約 30.0m、規模 600㎡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	高山駅 西方 8.4km	法令規制	(都) (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	当地域は少子高齢化の進行、人口流出等から、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	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,300 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	同一需給圏は清見町全域及び旧高山市西部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。高齢化率の高い地域であり、また、当地域から旧高山市内への人口流出もあり、当町は全体的に衰退傾向にある。不動産市場は限定的かつ静態的で、価格も下落傾向が続いている。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～700万円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では原価法、収益還元法は非適用とした。比準価格のみを得たが、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が高い。また取引は自己利用目的で行われていることから、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。比準に際しては清見町地内の事例を採用し、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。以上を踏まえ、本件では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	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] 人口減少、高齢化が進行している。新型コロナの影響により、高山市内の観光業は大打撃を受けた。									
	前年標準価格 11,700 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 <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	-3.4%	半年間	%									



鑑定評価書（令和2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IR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 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 36,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 156,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 130,000 円/㎡, 倍, 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 (Range, Characteristics, etc.), (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検討.

鑑定評価書（令和 2 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) 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 (82,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (177,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

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.

鑑定評価書（令和 2 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 address: 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 2 columns: 鑑定評価額 25,900,000 円, 1㎡当たりの価格 25,700 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, (7) [令和 2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 rows and columns. Includes: (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. Contains detailed text about land characteristics, market conditions, and valuation methods.

鑑定評価書 (令和 2 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 address details for 高山 (県) 5-4 岐阜県 岐阜第 2 分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (54,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (320,000 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (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) 規格外の価格, (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IR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	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 国立公(2種) (その他) 土砂災害警戒区域						
(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 国立公(2種) 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナウイルスの影響でインバウンドが蒸発しており、国内客も激減している。緊急事態宣言解除後は、回復の兆しもあるが、先行きに対する不透明が強い。												
(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	20,600 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、広域的には飛騨地方の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。新規の観光施設、旅館・ホテル等の出店は見られず、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	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) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 奥飛騨温泉郷においても、ここ数年は観光関連業種が好調であったが、新型コロナウイルスの影響でインバウンドが蒸発し、潮目が変わった。										
	前年標準価格 22,700 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 <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	-9.3%	半年間	%									

鑑定評価書（令和2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) 5-6, 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 (7,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,400 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, [令和2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: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (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 appraisal 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 (Reasons for price adjustment and determination), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.).

鑑定評価書（令和 2 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 details for高山 (県) 5-7 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, 46,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,200 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 61,000 円/㎡, 倍, 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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 2 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 address details for 高山 (県) 9-1 岐阜県 岐阜第 2 分科会.

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (105,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,600 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. Includes date 令和 2年 7月 13日 and price type 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10). (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.