

鑑定評価書（令和3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) -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, 6,260,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,400 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3年1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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, 6,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,500 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3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 reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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 3 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 (6,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 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 3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3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 (7,290,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,800 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 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	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） - 5	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	1,710,000 円	1㎡当たりの価格	3,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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	高山市朝日町立岩字宮ノ腰321番1				②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等	都計外 (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 240 m、西 210 m、南 150 m、北 60 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、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	基準方位北、8 m 市道	交通	久々野駅北東方 9km	法令	都計外
	⑤地域要因の将来予測	当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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,200 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	同一需給圏は朝日町及び周辺町の全域であり、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。当地域は朝日町中心部に近い農村地域であり、土地需要は慢性的に弱く、取引は限定的かつ静態的で、地価は下落が続いている。稀に取引が行われても、親族・知人間取引、隣地の追加取得等、何らかの事情が介在するケースが多い。別荘地の取引は散発的に行われているが、その取引数も減少の一途にある。取引が少ないため、需要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	本件では原価法、収益還元法は非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じ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主に自己利用目的で行われており、市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては朝日町及び久々野町地内の取引事例を採用し、説得力のある価格が得られた。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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。									
	前年標準価格 3,320 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 □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	-3.6 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和 3 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 ) - 6, 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 (8,550,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,100 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 3 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 8 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和 3 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 (10,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,700 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.

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 factors. Includes data for 高山市天満町2丁目85番6 and comparison with 代表標準地 and 指定標準地.

鑑定評価書（令和3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 (7,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,000 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3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の検討.



鑑定評価書（令和3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 (4,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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3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 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高山 (県) -10), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 2 分科会), 業者名 (株式会社 I R 総合鑑定), 氏名 (小池 育生), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (61,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 15 日), (6) 路線価 [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率 (50,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 7 月 10 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location: 高山市初田町 3 丁目 9 7 番 6, Area: 155 ㎡, Regulations: (都) 2 住居 (60, 200)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東 20m, 西 30m, 南 90m, 北 40m; Standard Use: 低層住宅地), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential land), (4) 対象基準地の個別的要因 (Direction: 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (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 price and determination of appraisal amount), (8) 公示価格 (Public price: 61,900 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land: 61,400 円/㎡), (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. of target standard land: 63,000 円/㎡)

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） -11	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	7,310,000 円	1㎡当たりの価格	37,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	高山 3.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 70m、南 140m、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 12.0m、奥行 約 16.5m、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、5.5m市道	交通施設	高山駅北 3.5km	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	37,100 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農地も残る住宅地域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは当市本母町である。需要者は市内の事業所等に勤務する給与所得者が中心。市全体の人口減少が進む中、当地域の属する冬頭町の人口は近年微増傾向で推移しているものの、近隣地域は冬頭町の中でも最も北に位置し、通学には不便な位置にあるため、価格水準的にはなお割高感がある。取引の中心となる価格帯は、土地代で総額7百万円前後と見られる。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建て住宅を主体とする地域であり、市場参加者は居住環境や交通利便性を重視するため、類似物件との相対比較の中で価格を決定する傾向が強い。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。一方、画地規模が小さく、賃貸物件を基準地上に建築することは事実上困難であることから、収益価格の試算は断念した。よって本件では、比準価格を標準に、公示価格との検討を踏まえ、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	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 +1.5 交通 +2.5 環境 +37.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	高山 -5	公示価格	[ 99.5 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 138.3 ]	[ 100 ] 100	36,900						
(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 価格変動要因		[一般的要因] 昨年と比較すると、市全体の地価に与える新型コロナの影響は徐々に弱まりつつある。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,600 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 <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] 特に大きな変化は見られない。 [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	清水不動産鑑定合同会社
高山（県）	-12	岐阜県	岐阜第2	氏名 不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	1,300,000 円	1㎡当たりの価格	6,200 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 3 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)				
(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 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		6,200 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	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等を有する個人が中心。高山市に編入された支所地域の多くで過疎化、高齢化が進行しており、不動産市場の縮小が続いている。当地域の属する上宝町も高齢化率がついに40%を超え、隣地買い増しや売り急ぎ等の特殊事情を有する取引が増えており、適正な価格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	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、類似物件との相対比較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) 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
	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 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 checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 6,450 円/㎡		③ 価格変動要因の						
	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/㎡		[一般的要因] 多くの支所地域では、少子高齢化による人口減が、更なる地価下落を招くというスパイラルの状態を引き起こしている。						
	②変動率		年間 -3.9 %	半年間 %	[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。						

鑑定評価書（令和 3 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 (4,900,000 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, [令和 3 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 reasoning table with 10 sections (1-10) covering location, area, usage, market characteristics, and price determination factors.

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	1,370,000 円	1㎡当たりの価格	5,630 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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 50 m、西 20 m、南 200 m、北 150 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 20.0 m、奥行 約 15.0 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、8.5 m 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、人口流出等を背景に、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	5,630 円/㎡					0.0						
	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。当地域はホテルや公共施設等が立地し、荘川ICに近く、周辺には別荘地が広がる。当町では少子高齢化の進行や人口流出等を背景に、別荘地以外についての不動産需要が乏しいため、取引は極めて少なく、土地価格が顕在化しにくい。別荘地の取引は多いものの、需要は縮小傾向にあって価格は下落している。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、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じ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、市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては荘川町地内の事例を収集し、規範性が特に優れる事例を採用できしており、説得力のある価格が得られた。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 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。										
	前年標準価格 5,630 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 □ 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 %											

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	3,450,000 円	1㎡当たりの価格	12,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年7月3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 50 m、西 50 m、南 100 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 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	標準方位北、4 m 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	12,100 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	同一需給圏は久々野町及び周辺町全域であり、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、当町は果樹を主体とした農業以外に基幹産業がなく、少子高齢化が進行しており、地価の下落が続いている。当町には別荘地域もあるが規模が小さく知名度もないため、取引は低調である。需要の中心価格帯については、町中心部の取引は1㎡あたり1万円前後に概ね集約されている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では原価法、収益還元法は非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じ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、市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては久々野町中心部に所在する代替性の高い事例を採用できており、説得力のある価格が得られた。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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。									
	前年標準価格 12,400 円/㎡				[地域要因] 令和2年12月に国道41号宮峠トンネルが開通した。									
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
標準地番号				②変動率		年間 -2.4 % 半年間 %								
公示価格 円/㎡														

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	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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					

## 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 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 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項 特にない。			
	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	10,900 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	同一需給圏は清見町全域及び当町の周辺地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。当地域は高齢化率が高く、旧高山市への人口流出もあり、全体的に衰退傾向にある。不動産市場は低調で、地価は下落が続いている。当町には飛騨清見ICがあり、かつては当ICを乗降する際に当町中心部を通る利用客が多かったが、高山ICの開通によりその数は激減した。取引が少ない上に地積等の個別性が大きいため、需要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	本件では原価法、収益還元法は非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じ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、市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適している。比準に際しては清見町地内の事例を採用できしており、説得力のある価格が得られた。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の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。						
	前年標準価格 11,300 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 □代表標準地 □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 -3.5 %	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） 5-1	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	34,400,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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) 高度地区 (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 高度地区
	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、国内客も激減している。依然として厳しい状況が続いているが、アフターコロナを見据えたホテル投資も散見される等、一部では明るい兆しもみられる。												
(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	153,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	100,000 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	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、市場性を反映しており、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、代表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 <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	-14.7		
	標準地番号 高山 5-1	[ 94.1 ] 100	<u>100</u> [ 100 ]	<u>100</u> [ 191.7 ]	[ <u>100</u> ] 100	149,000		交通	0.0		交通	+0.9	環境	+137.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地	0.0	地域要因	行政	-6.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ <u>      </u> ] 100	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	<u>100</u> [ <u>      </u> ]	[ <u>      </u> ] 100			行政	0.0		その他	0.0	その他	0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	[一般的要因] 新型コロナウイルスの影響により、市内宿泊施設の稼働率が低迷する等、厳しい状況が続いている。												
	前年標準価格 156,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	③ 変動状況 形成要因の	[地域要因] 高山市内中心部において、アフターコロナを見据えたホテル投資が散見される。	[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3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, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (81,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (175,000 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3年1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の標準価格等.

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） 5-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

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

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	高山市丹生川町方字林作18番3外				②地積 (㎡)	1,009	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 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	特記事項	特にない	街路	13m国道	交通施設	高山駅北東 7.1km 法令規制 (都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、支所地域に存する路線商業地域である。昨年と比べ自動車交通量は増えてきており、今後、店舗収益の回復に伴い、地価の下落幅は徐々に縮小していくものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	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	25,000 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。需要者は市内に本拠を構える事業者が中心。地域内の店舗の多くは、売り上げが依然としてコロナ禍前の水準を大きく下回っているものの、当地域を經由して旧市内へ向かう自動車交通量は昨年と比べると大幅に増加しており、最悪の状態からは脱しつつある。但し、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	比準価格は支所地域における土地取引の実態を反映しており実証的かつ説得力を有する。一方、周辺地域を含め、投資目的の収益物件は殆どなく、不動産が有する収益性によって地価が形成される程、市場は成熟していないことから、収益還元法の適用は断念した。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	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	(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	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	(円/㎡)		
(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 価格変動要因	[一般的要因] 観光客が集まる商業地と、地元顧客を対象とする商業地では、新型コロナウイルスによる影響に依然大きな違いがある。				
	前年標準価格 25,700 円/㎡			[地域要因] 県外から当地域を經由して市内へ向かう自動車交通量が増えてきた。				
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 特にない。				
標準地番号 公示価格 円/㎡		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）5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	48,700,000 円	1㎡当たりの価格	285,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	240,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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(90,240)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 30m、南 65m、北 35m		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				
⑤地域要因の将来予測	売上高は、コロナ禍前の半分以下の水準にある店舗が依然多いものの、昨年と比較すると入込客数は増えてきており、今後は収益力の回復に伴い、地価の下落幅も徐々に縮小していくものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	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	293,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	225,000 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全域のうち、観光客が多く集まる駅東側のエリアと判断される。需要者は市内に本拠を構える事業者のほか、他県資本の流入も多い。昨年と比べると売り上げがやや増えてきた店舗も見られるが、多くの店舗では依然としてコロナ禍前の半分程度の売り上げに留まっている。観光客も徐々に増えてきているが、売り上げが元の水準に戻るにはまだ相当の時間を要するとみられ、現時点での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	<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		320,000 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 観光客が集まる商業地と、地元顧客を対象とする商業地では、新型コロナウイルスによる影響に依然大きな違いがある。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		高山 5-1			[地域要因] GW期間中に当地域を訪れた観光客は昨年の20倍以上に達した。				
公示価格		303,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-10.9%	半年間	-5.9%								

鑑定評価書（令和3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) 5-5, 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, 16,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,500 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3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 (Most Effective Use), (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 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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (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 Standard Prices).

鑑定評価書（令和3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 (7,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,600 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, [令和3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 (Neighborhood characteristics), (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 estimated prices), (8) 規格外の公示価格 (Out-of-standard public prices), (9) 指定基準地の検討 (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 for target standard land).

鑑定評価書（令和3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 (55,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,500 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 61,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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） 9-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,400 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月10日	(6) 路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3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	高山市江名子町2715番20外				②地積 (㎡)	4,851	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)工業 (60,200) (その他) (70,200)	
(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 3.8 km	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	21,400 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	同一需給圏は県内の工業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当市匠ヶ丘町の工業団地である。需要者は県内外の製造・物流関連の企業を中心。新型コロナの影響で、昨年は製造業を中心に、売り上げが大きく落ちこむ事業所も目立っていたが、今年に入って徐々に回復の兆しが見えてきており、設備投資を計画する企業も増えている。但し、市場の中心価格帯については、進出企業の規模、業種等により様々で、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	同一需給圏内の類似地域において収集した多数の取引事例のうち、規範性に富むものを選択し、精度の高い比準価格を試算し得た。一方、標準地は市内の工業団地に存するが、自用目的の取引が大半で、工場としての賃貸市場は成立していないことから、収益価格は試算しなかった。本件では市場参加者の属性及び県内工場の需給動向等を勘案した結果、市場性を反映した比準価格を適正と判断してこれ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) 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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 5月の鉱工業生産指数は3か月ぶりに前月を下回ったが、米欧の経済活動は回復が続いており、6月以降は持ち直すとの見方が強い。				
	前年標準価格 21,600 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 □代表標準地 □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 -0.9% 半年間 %						