

鑑定評価書（令和 4 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, 6,210,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,000 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 4 年 1 月] 路線価又は倍率, 43,000 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	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
鑑定評価額	6,370,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	16,200 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、広域的には高山市国府町地区及び隣接市内の住宅地域であり、特に価格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判断する。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5～6百万円と把握される。										
(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 16,500 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 -1.8%	半年間 %								

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 高山（県）, -3, 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, 6,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,600 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4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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位 (Direction), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated 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 4 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. Row 1: 高山 (県) -4, 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, 7,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,200 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 4 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 (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) 規格外の公示価格 (Out-of-standard 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, etc.).

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
鑑定評価額	1,660,000 円	1㎡当たりの価格	3,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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						
	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 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	交通施設	久々野駅北東方 9km	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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,100 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。稀に取引が行われるが、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	当地域及びその周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。比準価格は実際に生じる取引を基に算出されており、実証性に優れる。比準に際しては対象基準地と代替性の高い朝日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、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] 高山市は人口減少局面にある。若年層の市外流失が続き、高齢化率が高い。観光業は持ち直しの動きが見られる。										
	前年標準価格 3,200 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 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 %											

鑑定評価書（令和4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 Takayama (Prefecture).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,420,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,500 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4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, 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4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, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 55,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (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 8 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の検討. Includes 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳, 公示価格, 前年指定基準地の価格, 変動率.

Table with 8 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の検討. Includes 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳, 公示価格, 前年指定基準地の価格, 変動率.

Table with 8 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の検討. Includes 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳, 公示価格, 前年指定基準地の価格, 変動率.

鑑定評価書（令和4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 Takayama (Prefecture).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,600 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) [令和4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 public price and designated site price.

鑑定評価書（令和4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 (4,320,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,900 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, [令和4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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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: (2) 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 (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, (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 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 (continued).

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした (代表標準地, 標準地), (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (continued).

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の前年標準価格, 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因), ②変動率.

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） - 10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	9,490,000 円		1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市初田町3丁目97番6				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (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) 高度地区													
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 90m、北 40m			②標準的使用	低層住宅地														
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 20.0m、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、8m市道	交通	高山駅北 1.2km	法令	(都) 2住居 (60,200) 高度地区						
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,200 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、市中心市街地における住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、北小学校区の住宅地域である。想定される需要者は、市内在住の地縁性を有する個人が中心で、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100万円程度、新築戸建住宅で250万円後半である。成熟した既成住宅地域であり、宅地の需給バランスは概ね均衡しているものと思料される。																			
(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、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから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、更に標準地との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえ、上記の如く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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -2.0	交通 -1.3	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	高山 - 3	61,300 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.7]	[100] / 100	61,200	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.4	交通 -13.9	環境 -28.0	行政 0.0	その他 0.0		
(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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.4	交通 -13.9	環境 -28.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	37,100 円/㎡	[97.3] / 100	100 / [100]	100 / [59.9]	[100] / 100	60,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.4	交通 -13.9	環境 -28.0	行政 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	継続	前年標準価格	61,700 円/㎡		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。													
	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	標準地番号	-		[地域要因]	地域要因に変動はない。													
②変動率	年間	-0.8%	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	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

鑑定評価額	7,110,000 円	1㎡当たりの価格	36,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	(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	36,100 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、当地域の人口はむしろ微増しており、需給は安定的に推移している。周辺では久しぶりに宅地分譲も見られ、割高な価格設定にもかかわらず引き合いも多い。地価の下げ圧力は弱まっている。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	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、類似物件との相对比较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 <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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.5 交通 +3.2 環境 +30.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 高山 -5	公示価格 50,900 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [138.6]	[100] / 100	36,200				
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 市内では開発業者による宅地分譲が増えてきている。						
	前年標準価格 37,100 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		[地域要因] 周辺では、相場より3割程高く価格設定された分譲地も見られる。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡		- 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） - 12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	1,250,000 円	1㎡当たりの価格	5,980 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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															
	④地域的特性		事項		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											
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		5,980 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。需要者は地元で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は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		円/㎡		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		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		円/㎡		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		6,200 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 高山市内の支所地域の多くは、過疎化、高齢化による人口減によって、更なる地価下落を招くというスパイラルの状態が続いている。											
	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]		地域要因に目立った変化等は見られない。											
	公示価格		円/㎡		[] / 100		100 / []		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
②変動率		年間 -3.5 %		半年間 %																		

鑑定評価書（令和4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 address: 高山（県） - 13 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 (4,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,800 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, [令和4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 details table with multiple rows and columns: (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 justification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (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 prices)

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） -14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	1,330,000 円	1㎡当たりの価格	5,440 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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		高山市荘川町新淵字野421番1外				②地積 (㎡)	244	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)				
	台形 1.5:1	住宅 W2	国道沿いに一般住宅、ホテル、公共施設等が連担する地域	北東8.5m国道	水道 下水	高山 41km					
(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 特にない。				
	④地域的特性		事項		街路	基準方位北、8.5m国道	交通施設	高山駅南西 43km	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 0.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		5,440 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の集落地域一帯と判断される。需要者は地元へ地縁血縁等を有する個人が中心。高山市では、支所地域の多くで、不動産市場の縮小が見られるが、当地域の属する荘川町も高齢化率が40%を超え、空家や空地が目立つ。町の郊外には別荘地が点在するが、昭和40年代に開発されたものが多く、一部を除き、市場競争力が低下している。集落では、隣地買い増し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	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、実証性が高い。一方、収益価格は標準地上に最有効の賃貸物件を想定するものであるが、農家集落地域で賃貸市場は極めて未成熟であることから、当価格は求められなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場性、資産性を反映している比準価格を適正と判断し、上記の通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 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		地域要因	
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		街路交通環境画地行政その他	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	標準化補正		地域要因	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	街路交通環境画地行政その他		街路交通環境行政その他			
(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 5,630 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 高山市では、支所地域の衰退が顕著で、過疎化、高齢化の進行が地価下落の主要因となりつつある。				
	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] 最も地価水準の高い近隣地域周辺の人口減少率が、町全体の減少率を上回っている。				
	②変動率		年間 -3.4%	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
鑑定評価額	3,390,000 円	1㎡当たりの価格	11,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 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	標準方位北、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	11,900 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	当地域及びその周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。比準に際しては対象基準地と代替性の高い久々野町地内の事例を採用でき、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、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変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 高山市は人口減少局面にある。若年層の市外流失が続き、高齢化率が高い。観光業は持ち直しの動きが見られる。										
	前年標準価格 12,100 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 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	-1.7%	半年間	%										

鑑定評価書 (令和 4 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 (6,260,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,600 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 4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 land characteristics, usage, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-④.

鑑定評価書（令和4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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 115,000 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4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 (81,300,000 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 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6) 路線価 (140,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月20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 10 sections: (1) 基準地 (Location: 高山市昭和町1丁目321番, 形状: 1:1.5, 用途: 店舗), (2) 近隣地域 (Range: 東40m, 西0m, 南30m, 北170m), (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 (none), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method: 178,000 円/㎡, Income method: 103,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (Commercial area near JR Goshima Station), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Based on comparison method), (8) 公示価格 (274,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格 (175,000 円/㎡) and annual change rate (-0.6%).

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） 5-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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			
	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 200m、西 100m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層店舗地					
	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 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	高山駅北東方 7.1km	法令規制	(都)(60,200)		
(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	24,600 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	同一需給圏は丹生川町全域及び高山市辺縁部地域である。他地域からの流入は少なく、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。丹生川町はほぼ全域が農家集落地域で、当地域は町中心部に位置し、商業性が認められるものの、スポット的で商業地域としての広がり小さい。地積等の個性が大きいため需要の中心価格帯の把握は困難であるが、町中心部及びその周辺における取引では土地の種別に関わらず地価は1㎡あたり2万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	当地域及びその周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、本件では比準価格のみを得たが、妥当性は担保されている。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。比準に際しては一定の規範性を有する丹生川町地内の事例を採用でき、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、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	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		[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きが見られるが、世界的な物価高騰の一方で賃金の伸びは鈍く、景気を下押しする懸念が生じている。						
	前年標準価格	25,000 円/㎡		[地域要因]	令和4年5月、近隣地域内に丹生川町唯一のドラッグストアがオープンした。						
	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/㎡	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-1.6%	半年間	%							

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）5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	47,200,000 円	1㎡当たりの価格	276,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	220,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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)高度地区 伝建保存地区(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	全国的にも有名な観光地「古い町並み」内に位置する。	街路	3.5m市道	交通施設	高山駅北東770m	法令規制	(都)近商(90,240)準防 高度地区 伝建保存地区
	⑤地域要因の将来予測	新型コロナの影響により、依然として厳しい状況が続いているが、国内旅行者が回復傾向にあることに加え、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	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	288,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	249,000 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	全国有数の観光地であり、同一需給圏は、広域的には東海地区を中心とした全国の有名観光地であるが、特に価格牽連性が認められるのは高山市中心部の商業地域と判定した。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が、インバウンドの蒸発、国内観光客の大幅な減少により、厳しい状況が続いていたが、足元では一部に回復傾向も認められる。取引規模等の個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	市内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、近隣地域は伝建保存地区に存し、一部テナント物件も見られるものの、自用の店舗が中心であり、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、収益価格を比較考量して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] 新型コロナの影響により、市内宿泊施設の稼働率が低迷していたが、足元では一部に回復傾向も認められる。									
	前年標準価格 285,000 円/㎡				[地域要因] 国内旅行者を中心として足元では客足が戻りつつある。									
	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 ■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 高山 5-1 公示価格 274,000 円/㎡													
②変動率		年間	-3.2%	半年間	+0.7%									

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） 5-5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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 特にない			
	⑤地域要因の将来予測					今年に入り、宿泊客が大幅に増加しており、今後収益力の回復に伴い、地価の下げ圧力も弱まるものと予測される。		街路 8m市道 交通 高山駅北東 35km 法令 都計外 国立公（2種） 土砂災害警戒区域			
(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		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	同一需給圏は泉質の異なる温泉地が点在する奥飛騨温泉郷一带と判断される。需要者は県内外の観光関連事業を手掛ける法人等が中心。これまで新型コロナウイルスの影響で倒産する旅館等も見られたが、今年に入り、徐々に観光客が増え始め、全国的には有名なホテル運営会社が平湯地区の温泉旅館を取得する動きも出てきた。ただ、温泉地の特性として規模が大きく、総額が高いため、取引は少なく、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	都市部のホテルでは、所有と経営を分離した形態も見られるが、山間の温泉地である当地域では所有者による経営が主流であり、自用の宿泊施設用地としての市場性が重視される傾向にある。一方、市内に投資目的の収益物件は殆どなく、市場は成熟していないことから、収益物件の建築想定に基づく収益価格の試算は断念した。以上の結果、市場性を反映した比準価格が十分説得力を有するものと判断して、これを採用することとし、上記の通り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	(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	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	(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		前年標準価格 18,500 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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 新型コロナ発生前と比べると、温泉旅館の経営は依然厳しい状況が続いているが、宿泊者数は増加傾向にあり、最悪期を脱しつつある。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間	-4.9%	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） 5-6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	7,080,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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)		
	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 70m、南 40m、北 50m			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 10.0m、奥行 約 25.0m、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	7.5m県道		
	④地域的要因の将来予測	当地域は県道沿いに、店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの地域であるが、近年は住宅地としての土地利用が増えており、今後は商業地から混在住宅地へ徐々に以降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	28,100 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、当市国府町から隣接する飛騨市古川町にかけての商住混在地域と判断される。需要者は地元住民を顧客とする事業者が中心。近年、古川町境に大型複合商業施設が整備されて以降、当地域の求心力は低下し、商業地としての色彩は弱まりつつある。ただ、坪10万円近い取引も見られ、住宅用地としての売買は比較的堅調で、背後地も含めた不動産の需給は総じて安定している。取引の中心価格帯は土地代として総額700万円前後と史料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は自用の店舗併用住宅が中心で、不動産の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価格を求めることはできなかった。自用目的の取引においては、類似物件との相対比較の中で価格が決定される傾向があり、比準価格は相応の説得力を有する。本評価においては、国府町内で規範性の高い事例を採用し得たことから、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 <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		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 昨年と比較すると、多くの店舗で、売上の回復が見られるが、高山市郊外の商業地では、地価が下げ止まる程の力強さはない。						
	前年標準価格 28,600 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		[地域要因] 特に大きな変化は見られない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	②変動率 年間 -1.7% 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4年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 53,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 72,200 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4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 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.

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

鑑定評価額	103,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月20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	21,300 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・物流関連の企業が中心。これまで、新型コロナウイルスの影響で、売り上げが一時的に落ちこむ所も見られたが、昨年以降、売上が回復し、設備投資を計画する企業も増加してきた。但し、市場の中心価格帯については、企業の業種、規模等により様々で、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	
	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] 県内の工場立地の件数・面積は共に全国3位となり、いずれも全国平均を上回った。				
	前年標準価格 21,400 円/㎡			[地域要因] 当団地に工場を有する事業所において、品質不正が発覚し、業績が急激に悪化したため、事業再生ADRを申請した。				
	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 標準地番号 円/㎡			[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 %					