

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） - 1	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	6,190,000 円	1㎡当たりの価格	53,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	高山市大新町2丁目97番3外				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	(都) 1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 60m、西 30m、南 130m、北 130m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0m、奥行 約 20.0m、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、5m市道	交通	高山駅北東 1.6km	法令	(都) 1住居 (60, 200) 高度地区		
	⑤地域要因の将来予測	市中心市街地の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、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	53,800 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,300	⑦内訳	街路	0.0	⑧地域要因	街路	+3.1				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0		交通	+0.4				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0		環境	+7.0				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+3.0		行政	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的には高山市の中心市街地外縁部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、西小学区内の住宅地域であると判定した。想定される需要者層は、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。旧来からの既成住宅地域であり、区画が雑然としていることから、取引の価格帯は様々である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、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、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、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 - 3	②時点修正	[ 99.8 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 110.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	53,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因	街路 +3.1 交通 +0.4 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	①指定基準地番号	高山（県） - 11	②時点修正	[ 98.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 66.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	53,400	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	⑧地域要因	街路 +1.5 交通 -12.4 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 54,000 円/㎡		③ 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		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	-0.4%	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	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	6,290,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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
	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	16,000 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	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	[ ] / 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 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。										
	■継続 □新規			[地域要因] 地域要因に変動はない。										
	前年標準価格 16,200 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														
②変動率		年間	-1.2%	半年間										

鑑定評価書（令和5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. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,130,000 円), 1㎡当たりの価格 (18,400 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月5日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月12日, 正常価格, 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 Price and Reason for Determination of Appraisal Price), (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 Standard Price, etc.).

鑑定評価書（令和5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. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (37,800 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5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 Valuation), (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 Prices, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和5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. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,620,000 円, 1㎡当たりの価格, 3,030 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5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) 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.

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） - 6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士

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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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	高山市石浦町6丁目142番				②地積 (㎡)	208	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 120 m、西 30 m、南 240 m、北 0 m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 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、5.5 m市道	交通施設	高山駅南東方 3.2km	法令規制	(都) 2中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	農地が多く残る中の戸建住宅地域であり、今後も宅地が漸増していくと予測する。地価は当面横ばいにて推移すると予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,500	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.6	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+7.1			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+25.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧高山市内における同価格帯の住宅地域であり、特に旧高山市南部の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は市内に居住、就労する個人である。市中心部からはやや距離があるが、国道41号へのアクセスは良好な地域である。農地が多く残っており、南側が開けた平坦な地勢で、一次取得者層であるファミリー層に希求されて宅地が漸増している。需要の中心価格については更地で1000万円弱、新築建物付きで2500万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域及びその周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの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。比準に際しては規範性の優れた事例を採用でき、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、公示価格を規準とした価格との均衡に留意し、さらに指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした規準価格	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	0.0	地域要因	街路	-4.6	
	高山 - 1	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 127.7 ]	[ 100 ] 100	40,500	交通	0.0	交通	+7.1	環境	+25.0		
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	高山（県） - 11	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 87.9 ]	[ 100 ] 100	40,500	交通	0.0	交通	-3.4	環境	-9.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	③変動状況		[一般的要因] 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。										
	■継続 □新規	前年標準価格	40,500 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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/㎡												
	②変動率	年間	0.0 %	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） - 7	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	10,000,000 円	1㎡当たりの価格	68,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	高山市天満町2丁目85番6				②地積 (㎡)	147	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 基準方位北、5m 市道	交通 高山駅南東 1km	法令 規制 (都) 2住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市中心部への接近性及び利便性に優る既存住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移してゆくものと料される。										
(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	68,100 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、広域的には高山市の中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、市街地南部エリアの住宅地域であると判定した。想定される需要層は、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。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで100万円程度、新築戸建住宅で200万円半ばと把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、更に標準地及び指定基準地との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	①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	地域要因	街路 -3.1
	公示価格	高山 - 1	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 76.6 ]	[ 100 ] 100	67,500	街路 0.0	交通 0.0	環境 -16.0	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	地域要因	街路 +1.5
	前年指定基準地の価格	36,100 円/㎡	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 52.9 ]	[ 100 ] 100	67,300	街路 0.0	交通 0.0	環境 -38.0	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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,300 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	<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] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-0.3%	半年間	%								

鑑定評価書（令和5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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (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	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	4,250,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	高山市日の出町2丁目38番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 1中専 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 2.6km	(その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	高山駅北東 2.3km	法令規制	(都) 1中専 (60,160)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 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	同一需給圏は当市中心部に近く、昭和年代に造成された高台の住宅団地と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは当市曙町である。需要者は市内在住の給与所得者が中心。市内の住宅地は安定感を取り戻しつつあるが、当団地は坂が多い上、バス路線は国道沿いしかなく、車が運転できないと買い物も困難なため、高齢者には住みにくい団地となりつつある。取引の中心となる価格帯は、土地代で総額4百万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域において発生した多数の取引事例に基づき、規範性の程度等を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映し、説得力を有する。一方、価格形成要因として、居住環境の快適性、利便性等が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格の試算は断念した。自用目的の取引が大半であることから、ここでは比準価格を標準に、代表標準地及び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) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.4 環境 +86.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.4 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 188.6 ]	[ 100 ] 100	27,400					
(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 +4.8 交通 -9.1 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 130.5 ]	[ 100 ] 100	27,300					
(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 27,900 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 昨年以上に、開発業者による宅地分譲が増えている。						
	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 - 公示価格 円/㎡			[地域要因]	高齢化率は市全体の平均値を大きく上回っており、昭和年代に造成された郊外の住宅団地の衰退が目立つ。					
②変動率	年間 -1.8 %	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	株式会社IR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	9,440,000 円	1㎡当たりの価格	60,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	標準方位北、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史料される。												
(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 60,900 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、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、宅地需要が弱く、地価は引き続き下落基調で推移していくものと史料される。													
(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	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	地域要因	街路	-2.0
	高山 - 3		[ 99.8 ]	100	100	[ 100 ]	59,900		交通	0.0	環境	+2.0	行政	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	地域要因	街路	-3.4
	前年指定基準地の価格	36,100 円/㎡	[ 98.6 ]	100	100	[ 100 ]	60,200		交通	0.0	環境	-29.0	行政	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 □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 61,200 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			[地域要因] 地域要因に変動はない。								
□代表標準地 □標準地		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない										
公示価格 円/㎡		②変動率		年間 -0.5%	半年間 %									

鑑定評価書 (令和 5 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 (7,010,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,600 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 5 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) 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） -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	1,210,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	高山市上宝町本郷字上野2528番2				②地積 (㎡)	209	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 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		
(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	5,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧上宝村のうち、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で、他地域からの転入は殆どない。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、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される。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
	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 5,980 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 高山市の支所地域の多くは、過疎化、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にある。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。					
	②変動率		年間 -3.0 %	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	(株) ギフカンテイ	
高山（県） - 13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	4,780,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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ノ下2000番35				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) (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 60 m、北 100 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡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 m 市道	交通施設	高山駅北東 6.5 km	法令規制	(都) (60, 200)		
(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	19,600 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、高山市郊外の住宅地域全域である。高山市は比較的地縁の選好性が強いいため、主たる需要者は、市内及び周辺市町村に居住する個人が中心である。利便性に優る市内中心部の土地の値頃感から、当地域の宅地需要はやや弱含みであり、引き続き地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。需要の中心となる価格帯は、土地で500万円程度、新築戸建分譲は2,500万円程度である。										
(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、戸建住宅を主体とする住宅地域で、自己利用目的での取引が中心であることから、収益想定に合理性が認められないため、収益還元法の適用を断念した。一方、同一需給圏の類似地域に存する規範性の高い多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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] インバウンドの解禁により高山市の商業地需要は回復傾向にあるが、住宅地の地価は依然として下落が継続している。							
	前年標準価格 19,800 円/㎡	[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。							[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	-1.0 %	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） -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	1,280,000 円	1㎡当たりの価格	5,260 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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 高山市荘川町新洲字野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 43km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測 過疎化、高齢化が進み、町全体で供給過多の状態が続いており、地価は今後も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			5,260 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、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、旧来からの農家集落地域で賃貸物件は皆無に近く、市場も成立していないことから、当価格を求めることはできなかった。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 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/㎡)		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 円/㎡	[ ] / 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 ■継続 □新規		前年標準価格 5,440 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的要因] 高山市の支所地域の多くは、過疎化、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		標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地元住民にとって唯一の商業施設であるAコープが本年3月に閉鎖した。					
	②変動率		年間 -3.3%	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

鑑定評価額	3,330,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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 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 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、4 m 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	11,700 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	同一需給圏は久々野町及びその隣接する住宅地域であり、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、久々野町内の住宅地としては利便性に優れるが、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、収益還元法を非適用とし、比準価格のみを得た。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、比準価格の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、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 11,900 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 公示価格 円/㎡										
②変動率		年間	-1.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和5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 (6,090,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,300 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for 基準地, 近隣地域, and 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） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	154,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[令和5年1月]	115,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	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	12m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	観光客の大幅な増加に伴って、店舗等の売り上げもコロナ前の水準に近づいており、地価についても今後はコロナ前の水準に徐々に戻っ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	160,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	102,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市内の観光スポット周辺の商業地と判断される。需要者は地元資本の事業者が中心。当地域の属する本町通りは、元々地元顧客を対象とした商店街であったが、同町1～2丁目には「宮川朝市」と「古い町並み」の間に位置するため、近年は観光動線に含まれるようになった。新型コロナによって大きく落ち込んだ観光客も、昨年夏以降、大幅に増えており、町に活気が戻ってきた。但し、取引が依然少ないため、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	比準価格は実際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、収益価格は投資採算性を重視した理論的な価格であり、近隣及び周辺地域には賃貸物件も散見されるが、自用目的の取引が大半のため、取引価格決定に際し、投資採算性が重視される程度はやや低いと判断される。以上の結果、本評価では、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標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 <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 -14.7 交通 +0.9 環境 +143.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	標準地番号 高山 5-1	公示価格 279,000 円/㎡	[ 108.6 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 196.6 ]	[ 100 ] 100	154,000					
(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	
	-	[ ] 100	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 146,000 円/㎡		③ 価格変動要因 変動状況	[一般的要因] 令和4年の観光客入込人数は、前年比50%以上増加となったが、今年は、昨年を更に50%以上上回るペースで増加している。						
	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 <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] 市中心部では、久しぶりに県外資本によるホテルの建設計画が発表された。						
	②変動率		年間 +5.5%	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 高山（県） 5-2, 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, 84,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 181,000 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 140,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (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) 指定基準地からの検討 (Review of designated standards), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of previous year's standards).

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

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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 25.0 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	高山駅北東方 7.1km	法令規制	(都)(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当地域は丹生川町中心部の地域にあって、公共施設や利便施設等が立地する。長期的には人口減少を背景に衰退傾向にて推移すると思量される。地価は当面横ばいにて推移すると予測する。												
(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	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/㎡		(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はいささか小さい。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	<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	①-1対象基準地の検討			③変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きがあるが、物価高騰により低価格商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。									
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,600 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	0.0 %	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	51,800,000 円	1㎡当たりの価格	303,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	225,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月29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	観光需要に大きな回復が認められたことから、観光動線上の地点においても市況が回復傾向にある。												
(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	315,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	254,000 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。対象標準地の需要者層は、観光客向け飲食・小売業等の地元法人が主体である。取引規模等の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	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) 公示価格とした	①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変動状況形成要因の	[一般的要因] 観光支援政策による下支えに加え、新型コロナの5類への移行、インバウンド解禁により、観光需要に大きな回復が認められた。								
	前年標準価格		276,000 円/㎡			[地域要因] 宿泊需要の回復に伴い、市内中心部においては、新規のホテル計画が複数顕在化している。								
	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			[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		279,000 円/㎡												
②変動率		年間	+9.8%	半年間	+8.6%									

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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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				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				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 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性		特記事項		街路	交通施設	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		昨年以降、宿泊客が大幅に増加しており、収益力の回復に伴い、地価は今後安定に向かうものと予測される。										
(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		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。昨年以降、宿泊客が戻りつつあり、全国的に有名なホテル運営会社が当地域で休業中の温泉旅館を取得、来年度中にリニューアルオープンする動きも出てきた。ただ、温泉商業地の特性として画地規模が大きく、温泉権も必要となるため、総額が高む上、取引形態も多様であるため、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、周囲に投資目的の収益物件は殆どなく、市場も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	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/㎡)	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	円/㎡	[ ] / 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				③ 価格変動要因							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,600 円/㎡				[一般的要因] 当市の昨年の観光客入込者数は、前年比50%以上の増加となったが、今年は、昨年を更に5割以上上回るペースで増加している。							
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 令和4年の奥飛騨温泉郷全体の宿泊客数は前年より4割以上増加した。							
②変動率		年間	0.0%	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） 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	7,010,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5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	飛騨国府 140m	(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	交通施設	飛騨国府駅南 140m	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	当地域は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としての性格を強め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	27,800 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、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、当地域の商業地としての相対的地位は弱まりつつある。ただ、住宅用地としての売買は比較的堅調で、坪10万円近い取引も見られ、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/㎡)	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 円/㎡	[ ] / 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 ■継続 □新規		前年標準価格 28,100 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 観光客の恩恵を受けない旧市郊外や支所地域の商業地では、地価が下げ止まる程の収益力の回復は見られない。						
	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/㎡			[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	-1.1%	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） 5-7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士

鑑定評価額	52,800,000 円	1㎡当たりの価格	71,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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475番1外				②地積 (㎡)	739	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) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 300 m、北 100 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.2 m国道	交通施設	高山駅西方 1.2km	法令規制	(都) 準工 (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	路線商業地域であり、繁華性に大きな衰退はないが、商圏は飽和状態に近い。地価については下落傾向が続くと予測する。															
(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	72,400 円/㎡		(6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,900	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.9					
	収益還元法	収益価格	34,600 円/㎡					交通	0.0	交通	-4.9						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+11.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0						
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内の商業地域である。主たる需要者はロードサイドビジネスを展開する大手資本の法人で、圏内の個人事業者等も含まれる。接面する国道は交通量が多く、地元顧客の需要はある程度見込まれるものの、商圏は飽和状態に近く、新規出店等の動きは少ない。地価は下落傾向にあるが、当地域では普通借地権・事業用借地権の設定によって営業するケースが主で、地価の大きな下落は生じにくい。取引は少なく、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	本件では比準価格及び収益価格を得た。商業地の評価で収益性を無視する事はできないが、供給過多により賃料が抑えられ収益価格は低位に算出された。当地域では主に自己利用目的で取引が行われており、市場性を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては代替性の高い事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって、比準価格を重視し、収益価格を参酌して、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした規準価格	①代表標準地 標準地番号	高山 5-3	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 103.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 105.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	70,900	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 -1.9 交通 -4.9 環境 +11.0 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	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	[ ] / [ ]	
(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	72,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	令和5年の1～5月の高山市の観光客入込者数は、新型コロナ発生前の平成31年の同数値と比較して増加している。								
	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	-	公示価格	円/㎡		[地域要因]	地域要因に目立った変化等は見られない。								
②変動率	年間	-1.1%	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	(株) ギフカンテイ	
高山（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	103,000,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月14日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町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	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 4.1 km	法令規制	(都) 工業 (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地に開発された中規模工場地域。全国的にICや幹線道路へのアクセスが良好な工場地への需要が拡大しているが、当地域はアクセス性に劣ることから地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	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	21,200 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、県内全域の工業地域で、特に価格牽連性が認められるのは高山市内の工業団地。主たる需要者は県内外の製造業や物流関連の企業を中心とする。EC市場の拡大によりICや幹線道路等へのアクセスが良好で画地規模の大きな物流施設適地の地価は全国的に上昇傾向が見られるが、当地域はIC等へのアクセス性に欠けることから需要はやや弱含みで推移している。なお、工業地の取引は少ないことから、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	近隣地域は高山市東部の丘陵地に開発された工業団地内に存するが、自己利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、収益還元法の適用を断念した。一方、同一需給圏の類似地域に存する規範性の高い多数の取引事例を基に算出した比準価格の信頼性は高い。したがって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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	<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変動状況	[一般的要因] ECシフトによりICや幹線道路へのアクセスが良好で画地規模の大きな物流施設適地への需要が拡大している。								
	前年標準価格		21,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。								
	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	-0.5 %	半年間	%									