

鑑定評価額	6,150,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					

近隣地域	②①範囲	東 60 m、西 30 m、南 130 m、北 130 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 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 m ² 程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、5 m	交通	高山駅北東 1.6km	法令	(都) 1 住居 (60, 200) 高度
		事項			路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、市内中心部の熟成した住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域の地価はやや弱含みで推移するものと予測する。								

(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、高山市中心部に程近い一般住宅地域である。高山市は地縁の選好性が強い、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域の需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は700万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。
-----------	--

(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 53,600 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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】	景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内中心部の住宅地の地価はやや下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。
		②変動率				年間 -0.2 % 半年間 %	【個別的要因】

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
高山 (県) 一2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二

鑑定評価額	6,170,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,700 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		高山市国府町名張字明石 1 2 6 4 番 1				②地積 (㎡)	(393)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の 状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施設 状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60, 200)	
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農地が多い中に低層 住宅が散在する住宅 地域	南西5.5m県道、北西 側道	水道 下水	飛騨国府 1.2km		(その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)	

近隣地域	①範囲	東 70 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、5.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅南 1.2km	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	事項							

(3) 最も有効利用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 角地 形状	+1.0 +1.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	15,700	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	対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の住宅地域である。高山市は地縁の選好性が強いいため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は2,800万円前後である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 15,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
	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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高山市一之宮町字野添3 0 1 8番2外					②地積 (㎡)		333	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			
	1:1	住宅 W2	一般住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域		東4.5m市道	水道 下水	飛騨一ノ宮 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 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 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	基準方位北、4.5 m市道	交通 施設	飛騨一ノ宮駅南西 1.3km		法令 規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	山間部の住宅地域であり、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と思料される。人口減少、高齢化の進行に伴い、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		17,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市内山間部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、一之宮町地区及び隣接する久々野町地区の住宅地域である。主な需要者層は、地縁性を有する個人に概ね限定される。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要は減少傾向にある。不動産取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間部の既成住宅地域であり、また、人口減少、高齢化により、賃貸市場が未成熟であることから、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て、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	[100] 100	[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	[100] 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 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,000 円/㎡				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 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 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。						
						[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	所属分会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
高山（県）－4	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二

鑑定評価額	6,900,000 円	1㎡当たりの価格	36,700 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市緑ヶ丘町 1 丁目 8 4 番				②地積 (㎡)		(188)		⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2		一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域		南7m市道		水道 下水		高山 2km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 60 m、南 70 m、北 60 m				②標準の使用		低層住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 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、7 m市道	交通施設	高山駅西 2km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)					
						路										
⑤地域要因の将来予測		高山市の中心市街地から程近い住宅地域であるが、地域要因の変動は特に認められず、現状程度にて推移していくものと予測される。														
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		36,700 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		対象不動産の同一需給圏は、高山市西部やや郊外における住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要は弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は700万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、旧来からの一般住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象標準地は画地規模が小さいことから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高山 - 5	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	-1.0			
									交通	0.0		交通	-2.3			
(9) 指定基準地	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	環境	0.0	環境	+49.0					
								画地	+1.0		行政	-3.0				
	前年指定基準地の価格		[99.9] 100		100 [101.0]		100 [139.8]		[103.0] 100		36,800		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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 37,100 円／㎡		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		景気はやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。								
	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]		景気はやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。								
	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 -1.1 %	半年間 %												

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
高山（県） - 5 宅地-1

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 奈美

鑑定評価額	1,520,000 円	1㎡当たりの価格	2,850 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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		高山市朝日町立岩字宮ノ腰 3 2 1 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)				
	1.5:1	住宅 W 2	農地が多い中に一般住宅、農家住宅が散在する地域	南8m市道	水道 下水	久々野 9km						
(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、人口流出等から衰退傾向にて推移していくものと予想する。地価は下落傾向にて推移するも、底値に達した感があり、下落幅は縮小すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		2,850 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全域及び周辺町における農家集落地域であり、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。朝日町は人口減少が進行しており、別荘地以外の需要は全般的に弱い。但し、当地域は町中心部や久々野町に近く、国道へのアクセスが良好で、緩やかな南垂れ地勢で日照も優れるため、朝日町の中では住環境は比較的良好。また、長らく続いた地価下落によって底値に近づいた感がある。取引が少なく、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、収益還元法を非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び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、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては朝日町地内の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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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		[100]	100 [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 [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 価格変動状況 形成要因の								
	前年標準価格 2,900 円／㎡											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
②変動率			年間 -1.7 %	半年間 %	【一般的要因】 令和 7 年の高山市の観光客数は前年比約 8 % 増の一方で、人口減少・高齢化が進行している。建築価格高騰で住宅地需要は弱含んでいる。 【地域要因】 地域要因に特段の変動は認められない。 【個別的要因】 個別的要因に変動はない。							

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	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/㎡			
	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/㎡			

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.4
	標準地番号 高山 - 1							交通	0.0		交通	+7.1
	公示価格 50,900 円/㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [125.4]	[100] 100	40,500		環境	0.0		環境	+20.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10) 対象基準地の前 年の標準価格等か らの検討	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]	市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。
	前年標準価格 40,500 円/㎡					[地域要因]	地域要因に格段の変化は認められない。
	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	0.0 %	半年間	%		

鑑定評価額	9,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					

(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
	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) 2住居 (60, 200)
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とする 既存住宅地域	西5m市道	水道 下水	高山 1km	(その他)	

近隣地域

(2)	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準の使用	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 m ² 程度、 形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位北、5 m 市道	交通	高山駅南東 1km	法令	(都) 2 住居 (60, 200)
		事項			路		施設		規制	
	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くものと史料される。								

(3) 最も有効使用の判定	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	67,800 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、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。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円前後、新築戸建住宅で30百万円台半ばと把握される。
----------	---

(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、更に標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。
------------------------------------	--

(8) 規 格 公 示 価 格 を 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個別の 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	0.0	地域	街路	-0.9
	標準地番号 高山 - 1							交通	0.0	交通	-5.7		
								環境	0.0		環境	-20.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
	公示価格 50,900 円/㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [74.8]	[100] 100	67,900		その他	0.0				

(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 の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	街路	+1.5
	高山（県） - 11							交通	0.0	交通	-15.9
								環境	0.0	環境	-39.0
								画地	0.0	行政	0.0
								行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0		
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[100]						
	35,300 円/㎡	$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{52.1}$	$\frac{100}{100}$	67,300					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価額形成要因の変動状況	[一般的要因]	市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。
	前年標準価格 67,900 円/m ²					[地域要因]	地域要因に格段の変化は認められない。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	-0.1 %	半年間	%		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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】	市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高等により、需要の一部に陰りも見え始めている。
	前年標準価格 32,600 円／㎡					【地域要因】	地域要因に格段の変化は認められない。
	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 -					【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 I R 総合鑑定
高山（県） 一9	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	3,970,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,600 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「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										
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1中専(60, 200) (その他)(60, 160)										
	1:1.5	住宅W2		小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		北西4m市道		水道下水	高山2.6km												
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西100m、南100m、北100m				②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口 約10.0m、奥行 約15.0m、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、4m市道		交通施設高山駅北東2.6km		法令規制(都) 1中専(60, 160)										
	⑤地域要因の将来予測		市郊外の丘陵地において昭和40年代に開発された住宅団地であり、地域要因に格段の変化はない。宅地需要は相対的に弱く、地価は下落傾向で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25,600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、広域的には旧高山市エリアの住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、郊外の丘陵地の住宅地域であると判定した。需要の中心は、市内に在住通勤する一次取得者層の個人であると思料する。古い時期に開発された住宅団地で、街路も狭く、相対的に宅地需要は弱い。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで3～5百万円程度であると把握される。																			
(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、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、対象基準地の画地条件(規模等)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とおり決定した。																			
(8) 公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号高山-1		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+2.8 交通+1.5 環境+90.0 行政0.0 その他0.0	
	公示価格50,900円/㎡		[99.8] 100		100 [100]		100 [197.1]		[100] 100		25,800										
(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+44.0 行政0.0 その他0.0	
	前年指定基準地の価格35,300円/㎡		[99.4] 100		100 [100]		100 [137.2]		[100] 100		25,600										
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③変動状況の要因		[一般的要因] 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26,200円/㎡						[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。														
	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-2.3% 半年間%																		

(10) 対象基準地の前	らの検討 年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 60,300 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	令和7年の高山市の観光客数は前年比約8％増の一方で、人口減少・高齢化が進行している。建築価格高騰で住宅地需要は弱まっている。
		①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □代表基準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	地域要因に特段の変動は認められない。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率					年間 0.0％	半年間

(10)	対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 35,300 円／㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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 -0.6 % 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。 [地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
------	---------	----------------	--	------------------	--

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
高山（県） - 12 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	(株) ひだ高山総合事務所						
高山（県）		- 12	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二						
鑑定評価額		1, 090, 000 円		1 m ² 当たりの価格		5, 230 円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価 [令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²					
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍					
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市上宝町本郷字上野 2 5 2 8 番 2			②地積 (m ²)	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					
	1:1. 2	住宅 W 2	住宅、小売店舗等が混在する既成住宅地域	南東 6. 8m 市道	水道 下水	飛騨国府 26km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m			②標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	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	都計外 土砂災害警戒区域
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、高山市旧上宝村中心部の既成住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は少子高齢化による人口減少等から、地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(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 +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, 230 円/m ²								
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²								
	原価法	積算価格		/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、旧上宝村全域の住宅地域である。高山市は地縁の選好性が高いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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/m ²)	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/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 指定基準地	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/m ²)	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/m ²	[100]	[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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 5, 410 円/m ²				[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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/m ²											
②変動率		年間 -3. 3 %	半年間 %									

1 基本的事項

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)				
	1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並び 区画整然とした住宅 地域	北西5m市道	水道 下水	高山 6.5km		(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 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	高山駅北東方 6.5km	法令 規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の 将来予測	当地域は利便性が比較的良好な住宅地域であり、長期的には人口減少を背景に地価の下落が進行すると思料されるが、当面の地価は横ばいにて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		19,400 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	同一需給圏は丹生川町全域及び高山市郊外部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人で、他地域からの流入は少ない。旧高山市境に位置し、町中心部にも近く、丹生川町地内において利便性の優れる地域である。街区が区画整然として住環境も良好な一方で、地価は比較的低位であり、需要は一定程度ある。町中心部及び周辺の地価は土地の種別に関わらず㎡単価2万円前後に概ね集約されており、市場の中心価格帯は更地で500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	本件では比準価格のみを得た。対象基準地に関する典型的な市場参加者の関心は居住の快適性及び費用対効果であり、当地域及び周辺に賃貸物件は見受けられず取引は主に自己利用目的で行われていることも踏まえると、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては規範性の優れた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) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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]	標準化補正		街路 交通 環境 画地 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]	標準化補正		街路 交通 環境 画地 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		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 令和7年の高山市の観光客数は前年比約8%増の一方で、人口減少・高齢化が進行している。建築価格高騰で住宅地需要は弱まっている。								
	前年標準価格 19,400 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 ☐ 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 0.0 %		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） 一14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	1,150,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,730 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高山市荘川町新瀬字野 4 2 1 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 W 2	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 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 43km	法令規制	都計外
	⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化の進行に伴って、不動産市場は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 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4,730 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		0.0 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、高山市に編入された支所地域に点在する集落地域一帯と判断される。需要者は地元で地縁血縁等を有する個人が中心。当市では、支所地域の多くで不動産市場の縮小が見られるが、支所地域の一つである当町も高齢化率が4.5%を超え、空家や空地が目立つ。昨年度から、小学校跡地に小中一貫の義務教育学校が開校したが、現時点で不動産市場に大きな変化は見られず、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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 4,900 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	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/㎡						
	②変動率		年間 -3.5 %		半年間 %	④一般的要因		高山市の多くの支所地域では、過疎化、高齢化の進行が、不動産市場における慢性的な供給過多の主要因となっている。			
	④地域要因		直近5年間の小学校の児童数は32.5%減少、高齢化率は支所地域の中で高根町に次ぐ2番目の高さで、45%を超えている。				⑤個別的要因		個別的要因に変動はない。		
	⑤個別的要因										

(1) 基準地	①所在地番並びに「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				
	台形 1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に公共施設等が混在する既成住宅地域	東4m市道	水道 下水	久々野 450m		(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 450m		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	久々野駅に近接する旧来からの既成住宅地域で、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と予測する。人口減少、高齢化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) 最も有効使用の判定	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 11,100 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、高山市内山間部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、久々野町地区及び隣接する一之宮町地区の住宅地域である。主な需要者層は、地縁性を有する個人に概ね限定される。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。不動産取引は少なく、取引の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間部の既成住宅地域であり、また、人口減少、高齢化により、賃貸市場が未成熟であることから、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て、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格とした公示価格を	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [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 前年標準価格 11,300 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -1.8 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） — 16	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	9,460 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市清見町牧ヶ洞字岩野 3 1 2 9 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)					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農地の中に住宅等が散在する住宅地域	北4m市道	水道 下水	高山 8.4km	(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。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	高山駅西 8.4km	法令規制	(都) (60, 160)			
	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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,460 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、高山市の支所地域内に点在する集落一帯と判断される。需要者は地元に地縁血縁等を有する個人が中心。中部縦貫自動車道のうち、旧市内に近い高山 I C の利用者は増えているが、当町に設置されている高山西 I C や当 I C 出入口付近にある道の駅の利用者数は減少している。また、児童数も直近 5 年間で 3 割以上減っており、若年世代の流出に伴う不動産市場の縮小が続いている。正常な取引が少なく、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	比準価格は同一需給圏内の類似地域の中で発生した、多数の取引事例に基づき、規範性の程度を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は農家集落地域内のため、自用目的の取引が大半であり、収益性は選択の指標とならないため、収益価格の試算は行わなかった。以上により、本件では市場性、資産性を反映した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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [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 価格変動要因の形成要因								
	前年標準価格 9,730 円／㎡			[一般的要因] 高山市の多くの支所地域では、過疎化、高齢化の進行が、不動産市場における慢性的な供給過多の主要因となっている。								
	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			[地域要因] 地域要因に変動は認められない。								
	標準地番号 公示価格 円／㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間 -2.8 %	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） 5-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	53,800,000 円		1㎡当たりの価格	233,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	175,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高山市本町1丁目45番				②面積(㎡)		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)						
	1:5	店舗W2		市中心部の観光名所に近い商店街		東12m市道		水道下水	高山800m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 20 m、南 10 m、北 100 m				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 7.0 m、 奥行 約 28.0 m、 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		顧客通行量が大幅に増えており、地価についても「古い町並み」の影響を受け、暫く強含みで推移するものと予測される。														
(3) 最も有効使用の判定		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		265,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない								
	収益還元法		収益価格		142,000 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		同一需給圏は当市中心部に近い、観光商業地一帯と判断される。需要者は地元資本のほか、他県資本の事業者の流入も目立つ。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、「古い町並み」で有名な上三之町に近いこともあって、最近では顧客通行量が大幅に増えており、観光客相手の飲食店の出店も目立つ。県外資本による高額取引も増えているが、取引単価にバラツキがあり、適正な地価水準の把握は困難な状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は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るが、近隣及び周辺地域は資産価値の値上がり期待も含め、自用目的の取引が大半のため、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) 公示価格を規準とした価格	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 -14.4	
	高山 5-1										(円/㎡)			交通 0.0 交通 +0.0		環境 +115.0	
		公示価格		[107.0] 100		100 [100]		100 [243.3]		[100] 100		234,000		画地 0.0 行政 -6.0		行政 0.0 その他 +40.0	
		531,000 円/㎡				[100]		[243.3]		[100] 100				その他 0.0			
(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 交通 環境 画地 行政 その他	
	-										(円/㎡)			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				街路 交通 環境 画地 行政 その他			
		円/㎡				[] 100		100 []		[] 100				街路 交通 環境 画地 行政 その他			
(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		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						-										
	公示価格						円/㎡										
	②変動率						年間 +14.8 % 半年間 %										
		[一般的要因]				令和7年の観光客全体に占める宿泊客数は232万人を記録したが、中でもインバウンドは前年比28%増の98万人に達した。											
		[地域要因]				「古い町並み」の影響を受け、当基準地の属する本町通り商店街の空き店舗率が低下している。											
		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。											

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 231,000 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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] インバウンドの回復が鮮明となっており、欧米豪を中心に旅行消費単価が大きく上昇している。
						[地域要因] ここ数年、駅周辺ではホテルの新規開業が増加している。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
		②変動率	年間 +11.3 %	半年間 %		

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	(株) ひだ高山総合事務所				
高山（県） 5－3		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 神田 浩二				
鑑定評価額		24,300,000 円			1㎡当たりの価格		24,100 円／㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価 路線価又は倍率	円／㎡	
(2) 実地調査日		令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍	
									倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市丹生川町町方字林作 1 8 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)			
	1:1.5	事務所兼倉庫 S 2	小規模な事務所、沿道サービス施設等が多い国道沿いの路線商業地域	南13m国道	水道 下水	高山 7.1km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			②標準の使用		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		街路		交通施設		法令規制	
			特にない		1 3 m国道		高山駅北東 7.1km		(都) (60,200)	
⑤地域要因の将来予測		当該地域は、高山市郊外の丹生川町にある路線商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は景気がやや停滞気味になりつつある中で需要は低く、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		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 24,100 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		対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の路線商業地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等を手掛ける地場の事業者である。市内中心部の商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、周辺住民へのサービス提供を主体とした一定の需要も認められる。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが、土地のみで概ね坪あたり 8 万円前後である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、自用の商業用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象基準地は賃貸市場が未成熟な地域にあることから、賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	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
	標準地番号									
(9) 指定基準地	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡									
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市商業地において地価は上昇傾向にある。				
	前年標準価格 24,400 円／㎡					[地域要因] 繁華性が衰退しつつある路線商業地域であるため、周辺地域の地価はやや下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 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	-1.2 %	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
鑑定評価額	96,100,000 円		1㎡当たりの価格	562,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	420,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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)			
	1:5	店舗兼倉庫 W3	土産物店や飲食店が建ち並ぶ商業地域	東3.5m市道	水道 下水	高山 800m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 65 m、北 35 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 5.0 m、 奥行 約 30.0 m、 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. 5 m市道		交通施設	高山駅北東 800m	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		当市を訪れる観光客の中でも、特に観光消費額が大きいインパウンドの増加は、観光関連業者の大幅な売り上げ増につながっており、その影響を受け、商業地の地価については今後も堅調に推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定		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		592,000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		471,000 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		同一需給圏は市中心部に近い、商業地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは、J R高山駅周辺の観光商業地である。需要者は地元資本の事業者のほか、他県資本の流入も多い。当市を訪れる観光客は新型コロナ収束後、年々増加しており、特にインパウンドの昨年の宿泊者数は過去最高を記録した令和6年を更に30%近く上回った。潜在需要は依然旺盛で、路線価の倍以上の高額取引も見られ、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		収益価格は標準地上に賃貸物件を建築想定して求めるが、元々当地域は江戸末期から明治初期の建物を中心に街並みが形成されているため、新築建物を前提とする当価格の規範性はやや低いと判断される。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、当地域における取引実態を適切に反映した、説得力のある価格が求められた。以上の結果本件では、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付けて、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 ☐ 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 [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
	-	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の		[一般的要因] 令和7年の観光客全体に占める宿泊客数は232万人を記録したが、中でもインパウンドは前年比28%増の98万人に達した。					
	前年標準価格 493,000 円／㎡					[地域要因] 土地需要は依然旺盛だが、価格水準的には天井に達しつつある。					
	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 531,000 円／㎡										
②変動率		年間 +14.0%	半年間 +5.8%								

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 18,600 円／㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因]	令和 7 年の観光客全体に占める宿泊客数は 2 3 2 万人を記録したが、中でもインバウンドは前年比 2 8 % 増の 9 8 万人に達した。
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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]	令和 7 年の奥飛騨温泉郷全体の宿泊客数は、平湯地区を除いて昨年実績を下回り、温泉地で明暗が分かれている。
		②変動率 年間 +3.2 % 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	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	28,700 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8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		高山市国府町広瀬町字町尻1 0 2 5 番 4				②地積 (㎡)	(659)		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)			
	1:2	診療所兼住宅 S 3	県道沿いに小売店舗 等が介在する商業地 域	北東7.5m県道、三方 路	水道 下水	飛騨国府 200m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用		低層店舗兼住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	7. 5 m県道	交通 施設	飛騨国府駅南 200m	法令 規制	(都) (70, 200)	
		事項									
⑤地域要因の 将来予測		当地域は旧来からの駅前商店街であるが、顧客誘引力のある店舗が少なくなっており、空き店舗が増えつつある。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思料する。									
(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		三方路 +7.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		28,700 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、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。需要者は地元顧客を対象とする個人事業者又は法人が中心。近年、当町郊外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年々低下傾向にある。元々、自宅1階を店舗とする併用住宅が多い地域で、後継者難から、店舗部分を閉める所が増えている。取引の中心価格帯は土地代として総額1 5百万円前後と思料する。									
(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 を した	① ☐ 代表標準地 ☐ 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(9) 指定 基準 地 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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 形 成 要 因 の		【一般的要因】 高山市の多くの支所地域では、過疎化、高齢化の進行が、不動産市場における慢性的な供給過多の主要因となっている。						
	前年標準価格 29,100 円／㎡				【地域要因】 世代交代が進まず、自宅の低層階の店舗を廃業する併用住宅が散見される。						
	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 公示価格										
	②変動率 年間 -1.4 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分会名	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 向川原 奈美

鑑定評価額	52,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月]	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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)									
	1:1.2	店舗 R C 2		国道沿いに店舗、事業所等が混在する商業地域		東22m国道、北側道		水道 下水		高山 800m		(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 800m		法令規制 (都) 準工 (70, 200)								
	⑤地域要因の将来予測		交通量の多い路線商業地域であり、商圏は飽和状態に近いものの、一定程度の店舗の新陳代謝が見られる。地価については当面横ばい～やや上昇傾向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		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		72,800 円／㎡																
	収益還元法		収益価格		44,200 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内の路線商業地域である。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、地元法人である。人口減少やネット通販の拡大等の要因を背景に、地元顧客向けの店舗の収益性は年々減少する傾向にあるが、接面する国道は交通量が多く、新規出店等の動きも見られる。また、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あり、地価の大きな変動は生じにくい。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。商業地の評価において収益性は無視できないが、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) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		②時 点 修 正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 -1.9	
	標準地番号 高山 5-3										71,500			街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0		0.0		-2.1 +7.0 0.0 0.0			
(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 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	
	- 円／㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 102.8]		[105.0 / 100]					街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0							
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						[一般的要因]		物価高騰によってメリハリ消費が見られ、岐阜県内の個人消費は持ち直している。一方で雇用面では慢性的な人手不足が継続している。												
	前年標準価格 71,500 円／㎡						[地域要因]		地域要因に特段の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 +0.1 %	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） 9－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原 奈美

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円／㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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		高山市江名子町 2 7 1 5 番 2 0 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)		
	1:2	工場兼事務所		工場、倉庫等の連坦する、丘陵地にある工業団地 (高山東部工場団地)		北東10m市道、背面道	水道 下水	高山 4.1km	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 200 m、南 200 m、北 500 m				②標準の使用		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 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 0 m市道	交通施設	高山駅東方 4.1km	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であり、今後は現状維持からやや熟成方向にて推移していくものと予測される。										
(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		21,000 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		同一需給圏は飛騨地方における工業地域を中心に県内全域の工業地域を含む。需要者は資本力を有する法人を中心とし、全国・地方展開する事業者等である。高山市は積雪寒冷地域であり、また消費地である大都市から距離があるため工場地の需要は全般的に高くないが、高速道路網の延伸計画が進捗しており、業種、企業間におけるバツキは多いものの、大きな落ち込みは見られない。地積等の個性性が大きく、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		工場地については自社経営によるものが大半で、貸工場は倉庫等の小規模な場合に限られるため、収益還元法の適用は見送り、原価法や開発法についても非適用としたため、本件では比準価格のみを得た。当地域で取引は自己利用目的で行われており、比準価格は市場の特性に最も適合している。比準に際しては代替性の認められる事例を採用し、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、総額との関係にも留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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 [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 [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] 原材料価格高騰や金利上昇、中東情勢等の影響はあるものの県内の生産活動は緩やかに回復しつつある。慢性的な人手不足が続いている。							
	前年標準価格 21,000 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の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 0.0 %	半年間 %									