別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
飛騨（県）　－１　宅地-1

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
飛騨（県）　－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	6,050,000 円	１㎡当たりの価格	22,900 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	飛騨市古川町栄２丁目５番１１ 「古川町栄２－５－１３」			②地積（㎡）	264 （　　）	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住居（60,200） （その他）
	1:2	住宅 Ｗ２	一般住宅、店舗等が混在する地域	南西6.5m市道	水道 下水	飛騨古川 960m	
(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　40ｍ、南　150ｍ、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　10.0　ｍ、　奥行　約　25.0　ｍ、　規模　250　㎡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、６．５ｍ市道	交通施設	飛騨古川駅北西 960m	法令規制	（都）１住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	古川町中心部に近い既成住宅地域であるが、人口減少、高齢化の進行に伴い土地需要は依然減少が続いており、地価は当面弱含みで推移するものと思料する。					

(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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　22,900　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	同一需給圏は当市古川町の既成住宅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県道北側に位置する新栄町である。需要者は当町に地縁、血縁等を有する個人が中心。持家指向が強い土地柄であるが、建物価格の高騰に所得が追い付かず、金融機関の融資が受けられないケースも増えている一方、不動産市場は供給過多に伴う地価の下落が続いている。更地の場合は総額５百万円前後、中古住宅の場合は総額で１５百万円前後が取引の中心と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする地域で、居住環境等の市場性を重視した価格形成がなされており、実際の取引事例に基づいた比準価格は高い説得力を有する。一方、対象標準地は画地規模が小さく、賃貸物件を建築することが現実的に困難であることから、賃貸を想定する収益価格は求めなかった。自用目的の取引が大半であることから、本評価では比準価格を適正と判断してこれを採用することとし、特定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 標準地番号　飛騨　－2	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
	公示価格　28,300　円／㎡	[99.0]／100	100／[100]	100／[124.0]	[101.0]／100	22,800		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	街路 -1.4 交通 +1.4 環境 +24.0 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　－	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　23,400 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　-2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]　物価高、賃上げ、人手不足等の要因が重なり、今年上半期の全国の企業の倒産件数は、１２年ぶりに５千件を上回った。 [地域要因]　今年４月より、当市において飛騨地地方初の４年制大学が開校し、学生向けのアパート需要が増している。 [個別的要因]　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
飛騨（県）　－２　宅地-1

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
飛騨（県）　－2	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	11,300 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／㎡
					路線価又は倍率	倍
(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	
(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	飛騨市古川町杉崎字細江１３０９番３外			②地積（㎡）	376（　）	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住居（60,200） （その他）
	台形 1:1	住宅 W２	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南西8.5m市道	水道 下水	杉崎 350m	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　60ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 ｍ、奥行　約　18.0 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 ８．５ｍ市道	交通施設	杉崎駅北西 350m	法令規制	（都）１住居(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	古川町郊外に位置する旧来からの集落地域である。現時点で取引価格、件数等に大きな変化は見られないが、県道の整備に伴い、周辺の交通量が今後増える可能性がある。						

(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　11,300 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　4,620 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	同一需給圏は当町外延部の既成住宅地域一帯と判断される。飛騨市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、当市在住の個人が中心である。当地域は、市中心部から３キロ近く郊外に位置するため、中心接近性にやや劣るものの、駅や小学校等の生活利便施設は比較的近距離にある上、地価が割安なこともあって、弱含みながらも需給は比較的安定している。取引の中心価格帯は、更地で総額４００万円前後と思料する。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引事例に基づき、規範性の程度等を判断の上求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域ではアパート等も散見されるが、遊休土地の利用に重点が置かれ、賃料については土地代の回収まで想定していないことから、収益価格は比準価格より低位に試算された。自用目的が大半であることから、ここでは比準価格を標準に収益価格は参考に留めることとして、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	地域要因
	公示価格　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
(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　11,500 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　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　物価高、賃上げ、人手不足等の増加によって、今年上半期の全国の企業の倒産件数は、１２年ぶりに５千件を上回った。 ［地域要因］　当地域と神岡町を結ぶ県道神岡河合線が当地域の西側に付け替えられ、本年４月より供用開始となった。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
飛騨（県）　－３　宅地-1

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
飛騨（県）　－3	岐阜県	岐阜第２	氏名	不動産鑑定士　清水裕示

鑑定評価額	3,600,000 円	１㎡当たりの価格	17,300 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	飛騨市神岡町江馬町７番１６			②地積（㎡）	208（　）	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）（70,200）（その他）
	1:2	住宅 W２	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北東6m市道	水道 下水	杉崎 20km	
(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　45 m、南　190 m、北　50 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　11.0 m、奥行　約　22.0 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６m市道	交通施設	杉崎駅北東 20km	法令規制	（都）（70,200）
	⑤地域要因の将来予測	神岡町全体の衰退傾向が顕著である中、区画整理され、日当たりも良好な当地域については、住宅地として一定の需要が認められる。今後もこの傾向は当面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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　17,300 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	同一需給圏は神岡町中心部に近い住宅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当町殿地区である。需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が中心。高齢化率が４５％を超える当町の不動産市場は縮小の一途を辿っているが、近隣地域は区画整理された住宅団地で、高齢化率も町全体より１５％程低く、良好な居住環境が維持、形成されている。市場の中心価格帯は、土地で総額４００万円前後と思料する。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は戸建住宅を主体とする住宅団地で、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、収益価格は求めなかった。以上により、ここでは比準価格を標準に、特定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 標準地番号　飛騨　－3	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
	公示価格　19,300 円／㎡	[98.0]／100	100／[101.0]	100／[108.4]	[100]／100	17,300		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	街路 +2.0 交通 +1.2 環境 +5.0 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　－	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　17,600 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 □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　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市全体の人口は直近５年間で約９％減少、高齢化率は県内２１市の中で、下呂市に次いで２番目に高く、４０％を超えている。 ［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。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
飛騨（県）　－４　宅地-1

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
飛騨（県）　－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	758,000 円	１㎡当たりの価格	3,070 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	飛騨市宮川町西忍字前田５４１番			②地積（㎡）	247（　）	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 1:1.2	住宅 W２	農地の中に農家住宅が見られる住宅地域	南東4m市道	水道 下水	坂上 900m	

(2)近隣地域	①範囲	東　80ｍ、西　80ｍ、南　80ｍ、北　70ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　17.0 ｍ、　奥行　約　15.0 ｍ、　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	基準方位北、４ｍ国道	交通施設	坂上駅北東 900m	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	当地域は駅や役場等に近く、比較的居住環境に優れているが、町全体の人口減少・高齢化は深刻で、町内に点在する集落の多くは限界集落に近づきつつある。今後も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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　3,070 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	同一需給圏は飛騨市内の集落地域一帯と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁等を有する個人が中心。宮川町全体の人口は５００人足らず、高齢化率も５０％に近づいており、土地需要は極めて弱い。過疎化、高齢化の進行で、地域の伝統や文化を維持できない限界集落が増えている。不動産市場も縮小の一途を辿っており、取引も殆どないため、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	比準価格は現実の取引事例に基づくもので、実証的かつ説得力を有する。近隣地域周辺は旧来からの集落地域で、収益物件は皆無で、賃貸市場は極めて未成熟であることから、収益価格を求めることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場性、資産性を適切に反映している比準価格が十分説得力を有するものと判断し、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 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　3,140 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　-2.2％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　市全体の人口は直近５年間で約９％減少、高齢化率は県内２１市の中で、下呂市に次いで２番目に高く、４０％を超えている。 ［地域要因］　地域要因に目立った変化等は見られない。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日　提出
飛騨（県）　5－1　　宅地-1

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
飛騨（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	16,600,000 円	１㎡当たりの価格	54,000 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］	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	飛騨市古川町金森町１２番２０外 「古川町金森町１２－１」			②地積（㎡）	307 (　　)	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 (80,300) 準防 （その他） (100,300)
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 Ｗ２Ｆ１Ｂ	店舗等の連担する旧来からの駅前商業地域	南東15m県道、北東側道	水道 下水	飛騨古川 80m	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	低層店舗地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.0　ｍ、　奥行　約　19.0　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	１５ｍ県道	交通施設	飛騨古川駅南西 80m	法令規制　（都）商業(100,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	当地域は地元顧客を対象とする駅前商店街である。背後地人口の減少が収益力を低下させてきたが、最近は近隣地域周辺の人流に増加が見られ、地価の下げ圧力は今後弱まる可能性がある。						

(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	角地　+7.0 形状　-2.0

(5)鑑定評価の手法の適用			
取引事例比較法	比準価格	54,500	円／㎡
収益還元法	収益価格	18,000	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ＪＲ飛騨古川駅周辺の住商混在地域と判断される。需要者は当地域に地縁等を有する個人事業者等が中心。近隣地域周辺はこれまで、地元顧客を対象として商売が成り立ってきたが、背後地人口の減少によって、購買力は減退し、収益性も低下している。一方で、観光客や、古川町に今春開校した大学へ通う生徒も増え、市中心部はやや活気を取り戻しつつある。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	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、規範性の程度等を判断の上求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、対象地は店舗等が立ち並ぶ駅前通りに所在し、周辺には賃貸物件も散見されるが、賃料水準が低く、投資元本の回収は見込めないため、土地取引は専ら自用目的が大半と判断される。以上により、ここでは比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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						

(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　55,700 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]　市全体の人口は直近５年間で約９％減少、高齢化率は県内２１市の中で、下呂市に次いで２番目に高く、４０％を超えている。 [地域要因]　４月に開校した大学の新入生や観光客の増加で、中心市街地の人通りが増えてきた。 [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　％			