

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
高山（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	7,250,000 円	1㎡当たりの価格	63,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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9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	高山 1.6km	(その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準の使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 m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、4.5m市道	交通施設	高山駅 北東 1.6km	法令規制	(都) 1住居 (60, 180)			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	63,000 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、市中心地域の周辺に所在する旧来からの住宅地域である。需要者は、当該地域に地縁を有する個人等が中心となる。旧来からの住宅地域のため供給が少なく、また住民も高齢化が進んでおり、取引は多くない。市場の中心価格帯は、更地で1000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては対象基準地は収益用の建物を想定するには地積が小さく、間口も狭小であったため、適用を見送った。また、積算価格の試算もできなかった。比準価格のみが求められたが、比準価格は現実の取引事例を直接の価格判定の基礎としているため実証性が高く、また、補修正及び要因比較は的確に行われ、その価格の妥当性は十分担保されている。したがって、比準価格を採用し、公示地、及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	■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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.7 交通 +0.7 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	高山 - 3	[98.5] 100	100 [103.0]	100 [103.3]	[100] 100	62,900					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +3.1 交通 -11.4 環境 -16.6 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	高山 - 11	[97.0] 100	100 [100]	100 [76.2]	[100] 100	63,000					
(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] 道路建設を主とする公共工事の回復、外国人も含む観光客の増加に伴い、景気を持ち直し感が認められる。							
	前年標準価格 65,000 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		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	標準地番号 公示価格		- 円/㎡		[個別的要因] 特にない。							
②変動率		年間 -3.1%	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） -2	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	7,860,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	(都) (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 250 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 ㎡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 5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅 南 1.2km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は農地が残存する中、幹線道路沿いに低層住宅が集まる既存の住宅地域である。高山国府バイパスが供用された。現状維持～やや熟成の方向に推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧国府町内及び隣接する旧古川町並びに旧高山市北部の住宅地域であり、主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人である。近年、大型商業施設の進出により利便性が向上したが、高山市外延部に位置することから土地需要は慢性的に弱く、需給は弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 5 0 0 万円～7 0 0 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては土地の再調達原価の把握ができず、原価法の適用は見送った。また、当地域において、収益性を重視した取引はなく、賃貸市場も未成熟であるため、収益価格の試算も断念した。本件のような地域においては特に、土地の取引価格が需要者の意思決定に少なからぬ影響を与えることを鑑み、市場性を反映した比準価格を採用し、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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						
(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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 20,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等同一地点) 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] 高山国府バイパスが供用された。					
	② 変動率		年間 -1.5 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
高山（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	7,760,000 円	1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市一之宮町字野添3018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		
	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 1.5km		
	「都計外」 (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 50 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 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 南西 1.5km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、山間部に戸建住宅を中心として形成される山間集落地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,300 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、高山市のうち南東部の山間に存し、合併した旧宮村、旧久々野町等を含む地域である。熟成した既成の集落であり土地取引は少ない。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁的選好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁的選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。							
(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集落に存し、地域的に収益の利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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
	標準地番号										
	公示価格	[] / 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/㎡)	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 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。						
	前年標準価格	24,000 円/㎡		[地域要因] 市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。しかしながら、郊外の山間地域においては今まで通り弱含みにて推移している。							
	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				[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/㎡									
	② 変動率	年間	-2.9 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 高山 (県) and 岐阜県 岐阜第2分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,300 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等

Table with 5 columns: (1) 近隣地域, (2) 標準的画地の形状等, (3) 地域的特性, (4) 地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (4) 対象基準地の個別的要因

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

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

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

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

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討, (3) 価格形成要因の

鑑定評価書（平成 26 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, 不動産鑑定士. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 清水裕示.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,160,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,030 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

Large table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for ①所在地及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, etc.

Table with 8 columns: ①代表標準地, 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, ⑦内訳, ⑧地域要因.

Table with 8 columns: 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, ⑦内訳, ⑧地域要因.

Table with 4 columns: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③価格形成要因, ④個別的要因. Includes text about population trends and school enrollment.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
高山（県） -6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	9,650,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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
	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 中専 (60, 200) (その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	高山 3.2km		

(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 240 m、南 440 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 11.5 m、奥行 約 17.0 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 3.2km
⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、高山市外延部の国道背後に存する住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は下落率の低下傾向にはあるものの、依然として下落基調にて推移する地域と予測した。						

(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 円/㎡	
	収益還元法	収益価格	27,200 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、高山市街南部、西部地域で一般住宅を主体とする新興住宅地域である。需要者は高山市内が大半である。需要は公共事業の激減による需要減、近時多数行われた造成分譲による過剰供給から、近年、下落基調が顕著になっている。また、共同住宅も供給過剰気味である。土地は1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建物件は2, 3 0 0 万~2, 8 0 0 万円程度が需要の中心である。

(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中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地、指定基準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.6
	標準地番号 高山 -1					46,000		交通 0.0	交通 +7.2	環境 0.0	環境 +30.0
	公示価格 62,100 円/㎡	[98.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 132.9]	[100 / 100]		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0

(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	高山（県） - 11					47,000		交通 0.0	交通 -2.7	環境 0.0	環境 +5.0
	前年指定基準地の価格 49,500 円/㎡	[97.0 / 100]	[100 / 100]	[100 / 102.2]	[100 / 100]		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 価格形成要因の	[一般的要因]	高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。
	前年標準価格 47,800 円/㎡		[地域要因]	市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。徐々に外縁部へ波及すると考えられるが、今のところ一定程度に留まっている。
	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 <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 -2.9% 半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベスチサーチ	
高山（県） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	58,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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	一般住宅の多い既成住宅地域	西5m市道	水道 下水	高山 1km		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 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 18.0 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 m市道	交通施設	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	南側近傍にショッピングモール「フレスポ飛騨高山」がオープン、利便性が向上した。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ。				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	72,000 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	同一需給圏は高山市市街地中心部全域の住宅地である。需要層としては市内在住者が中心であるが、他地域からの流入も見られる。住宅地の需給関係は長期に及ぶ景気低迷により、需要不足感がある。土地取引は㎡当たり 70,000円～80,000円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域においては賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用の取引が大半である。又、対象基準地は地積が小さく収益建物の想定が困難である。従って、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準に、公示地、指定基準地を標準とした価格等からの検討を踏まえ、更には、前年度価格の相対的意義をも考量のうえ表記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 -3.7 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 -3		[98.5] 100	100 [103.0]	100 [90.3]	[100] 100	71,900					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 -15.6 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0	
	高山 -11	[97.0] 100	100 [100]	100 [66.8]	[100] 100	71,900						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 道路建設を主とする公共工事の回復、外国人も含む観光客の増加に伴い、景気を持ち直し感が認められる。							
	前年標準価格 73,800 円/㎡		④地域要因		平成24年末「フレスポ飛騨高山」がオープン。住環境は好転した。							
	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/㎡		⑤個別的要因		特にない。							
②変動率		年間 -2.4 %	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） -8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	8,670,000 円		1㎡当たりの価格	38,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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	高山市江名子町548番8				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	(都) 2 中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 2km	(その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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、4.3 m市道	交通施設	高山駅 東 2km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,600 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、高山市中心部に程近い住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強い為、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800万円前後、新築の戸建物件は2,300万円前後である。										
(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、戸建住宅を主体とする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少なく、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、代表標準地との均衡を考慮し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 0.0	地域要因	街路 -0.9
	高山 -1					38,100		交通 0.0	交通 +2.8		
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +3.8	
	高山 -11					38,100		交通 0.0	交通 -7.0		
(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		39,200 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、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 <input type="checkbox"/> 標準地		-			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。			
	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	-2.6 %	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） - 9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	5,300,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 11 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 2.5km	(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 2.5km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市中心部に程近い住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強い為、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2,000万円前後である。										
(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、戸建住宅を主体とする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少なく、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、代表標準地との均衡を考慮し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 0.0	地域要因	街路 0.0
	高山 - 1					34,200		交通 0.0	環境 +74.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.8
	高山 - 11					34,000		交通 0.0	環境 +45.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 35,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 公共投資の伸びに支えられ景気は回復基調にあるが、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		前年指定基準地の価格 49,500 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		年間 -3.1 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

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） -10	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	高山市初田町 3 丁目 9 7 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)												
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域	西 8m 市道	水道 下水	高山 1.2km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 120 m、南 70 m、北 170 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 8 m 市道	交通施設	高山駅 北 1.2km	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	高山市中心市街地に程近い住商混在地域であり、今後も現状を維持しつつ推移してい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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	76,600 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	21,900 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	同一需給圏は中心市街地の住宅地域及び住商混在地域であり、主たる需要者は旧高山市内の就労者及び居住者である。未利用地の少ない既成市街地で、利便性も比較的良好であるため、地域経済の回復等により個人消費が向上すれば、今後土地需要が堅調に推移する地域である。なお、取引価格にバラツキがあるため需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、土地のみで概ね総額 1 0 0 0 万円強程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件において、原価法は非適用とした。当地域及びその周辺にはアパート等も散見されるが、自己所有土地の有効活用による場合が殆どである。また、賃貸市場は供給過多の状況で、収益価格は低位に求められた。当地域においては市場の実勢を反映した比準価格が重視されるべき価格である。よって比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、更に指定基準地からの検討を行い、公示価格を標準とした価格との均衡にも留意して、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	標準地番号	高山 - 3	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [85.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	76,300	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 -2.0 交通 -1.3 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	67,900 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山 - 3	② 時点修正	[94.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [65.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	79,300	⑦ 内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 -7.5 交通 -8.7 環境 0.0 行政 -3.0 その他 -20.0		
	前年指定基準地の価格	56,400 円/㎡																	
(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 79,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復が期待される。												
	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		<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]		地域要因に変動は認められない。												
② 変動率		年間	-3.0 %	半年間	%	[個別的要因]		特にない。											

鑑定評価書（平成 26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, (有) 不動産インベス トリサーチ. Row 1: 高山（県） -11, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,460,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,000 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. Includes values like 平成 26年 7月 1日, 平成 26年 7月 3日, 更地としての鑑定評価, 平成 26年 7月 7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. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価方式等の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (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: ①代表標準地, 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, ⑦内訳. (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, ⑦内訳. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） -12	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	4,840,000 円	1㎡当たりの価格	9,320 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	高山市奥飛騨温泉郷村上字巾下1498番4外				②地積 (㎡)	519	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 500 m、南 20 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 22.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、9.5 m国道	交通施設	高山駅 北東 42.8km	法令規制
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	9,320 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	対象基準地と代替、競争関係を有する同一需給圏の範囲は飛騨地方の3市のうち、温泉地に近接した住商混在地域と判断される。需要者の多くは地元在住者で他市町からの流入は少ない。周辺には温泉旅館や店舗等も見られるが、高山市街地とは対比的に、奥飛騨温泉郷に点在する温泉地では当地区も含め、宿泊客の減少が続いており、土地購入意欲も減退している。特殊事情を含んだ取引が多く、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	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、温泉旅館を含め、自用目的の土地取引が大半である。こうした地域では収益性よりも、市場性、資産性等を反映した価格形成が見られる。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(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 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	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		
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 奥飛騨温泉郷を除く高山市全体の宿泊者数は、対前年比で約3%増加したが、奥飛騨温泉郷地域では、逆に約4%減少した。				
	前年標準価格 9,600 円/㎡			[地域要因] 小学校の児童数はここ5年間に25%程減少し、近隣地域に位置する新平湯温泉の利用客数も減っている。				
	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			[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	-2.9 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士	清水事務所
高山（県） -13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示 印

鑑定評価額	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	22,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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	(都) (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 60 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 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 6.2km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後に形成される小規模住宅団地であるが、中部縦貫自動車道の建設工事が進められており、今後地価の下落は徐々に縮小していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,500 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/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市郊外の支所地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは、旧市内に隣接する支所地域で、都市計画区域に編入された新興住宅地である。需要者は地元在住者のほか、旧市内からの流入も見られる。かつては割安な土地を求めて旧市内からの引き合いも多かったが、旧市街地の地価が底値に近い水準まで下がったことで、市街地郊外を含め、支所地域の土地需要は減退し、地価の下落が続いている。土地相場は坪6～7万円程度と見られる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性を重視した取引はなく、居住環境の快適性、利便性等を反映して土地価格が形成される。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、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	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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100	(円/㎡)		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100	(円/㎡)		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,200 円/㎡			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 関東方面から市街地へ入る高速バスの利用者数やマイカーの利用台数は増加傾向にある。			
	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] 旧役場周辺では宅地分譲も散見され、支所地域の中では比較的土取りが多い。			
② 変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
年間 -3.0 %			半年間 %					

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） -14	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	9,730,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	高山市国府町木曾垣内字塚田 1 2 6 番 1 2				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	飛騨国府駅 北西 700m	法令規制	(都) (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,400 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	同一需給圏は旧国府町内及び隣接する旧古川町並びに旧高山市北部の住宅地域であり、主たる需要者は当地域に地縁性を有する個人である。生活関連施設が徒歩圏内にあり、利便性は良好であるが、少子高齢化の影響から需要者の絶対数が年々減少しており、需給は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 6 0 0 万円～8 0 0 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件においては原価法、収益還元法は非適用とした。当地域では収益性に基づく取引はほとんど見られず、取引はほぼ自用目的で行われている。よって、市場参加者は実際の取引価格を重視する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。また、本件では特に規範性の優れる事例を多数収集でき、精度の高い試算値が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、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						
(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		前年標準価格 30,100 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等同一地点) 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] 高山国府バイパスが供用された。		[個別的要因] 特になし。				
	② 変動率	年間 -2.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
高山（県） -15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	4,300,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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 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 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 m市道	交通施設	久々野駅 南西 400m	法令規制
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,100 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、高山市のうち南東部の山間に存し、合併した旧久々野町、旧宮村等を含む地域である。熟成した既成の集落であり土地取引は少ない。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁の選好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁の選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。							
(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集落に存し、地域的に収益の利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格	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	[] / 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/㎡)	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	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] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。							
	前年標準価格 15,600 円/㎡			[地域要因] 市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。しかしながら、郊外の山間地域においては今まで通り弱含みに推移している。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -3.2 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） -16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	8,040,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129番				②地積 (㎡)	591	⑨法令上の規制等	(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	高山 8.4km	(その他)	
(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 25.0 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 4 m市道	交通施設	高山駅 西 8.4km	法令規制	(都) (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	農地が多い中に一般住宅等が散在する地域で、変動要因は認められず現状程度にて推移していくものと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,600 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内の農家集落地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び荘川の各地区である。需要者の大半は地元居住者で他市町からの流入は殆ど無い。当町を含め、支所地域の大半は、過疎化、高齢化が進行しており、土地需要の減退が地価の主な下げ要因となっている。当町の旧役場近くでは、㎡あたり2万円前後で宅地分譲が行われているが、販売開始後2年以上経過して大半が売れ残っている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性を重視した取引はなく、居住環境の快適性、利便性等を反映して土地価格が形成される。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、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	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	[] 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		
(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] 東海北陸自動車道の白鳥IC-飛騨清見IC間の4車線化工事が順次進められているが、これに伴う経済効果は未知数である。				
	前年標準価格 14,100 円/㎡			[地域要因] 当地区にある道の駅の利用者が減少している。				
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		[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 -3.5 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） -17	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	615,000 円	1㎡当たりの価格	5,750 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市荘川町新濶字前田598番9外				②地積 (㎡)	107	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 40 m、西 100 m、南 30 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 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡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、9 m国道	交通施設	高山駅 南西 43km	法令 都計外 規制
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,750 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の集落地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び荘川の各地区である。当町内には多くの別荘地が点在するが、こうした別荘地は都市部の富裕層が対象である。一方、近隣地域の需要者は地元在住者が大半で他市町からの流入は殆ど無い。過疎化、高齢化の進行に伴う土地需要の減退が地価の主な下げ要因となっている。取引も少なく、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	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性を重視した取引はなく、居住環境の快適性、利便性等を反映して土地価格が形成される。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、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	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			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 東海北陸自動車道荘川ICの利用台数は減少している。			
	前年標準価格 5,900 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		[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。				
標準地番号 円/㎡	② 変動率 年間 -2.5 % 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	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） -18	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	1,640,000 円	1㎡当たりの価格	7,850 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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 (㎡)	209	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	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
	⑤地域要因の将来予測	高山市に統合された他の支所地域同様、当町においても過疎化、高齢化が進んでおり、特に大きな変動要因がない限り、当面地価の下落は続くものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	7,850 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	同一需給圏は高山市内の集落地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び莊川の各地区である。需要者の大半は地元在住者で他市町からの流入は殆ど無い。町村合併前は役場に求心力があったため、その周辺の地価は比較的安定していたが、合併後役場の求心力が失われてからは、土地需要が減退し、若年層を中心に地元離れが進んでいる。取引も少なく、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	当該地域は山間部の集落に存するが、周辺に賃貸物件は皆無であり、取引は専ら自用目的である。比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証力は高い。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	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	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			
(10) 対象基準地の前	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] 旧市内の人口はほぼ横ばいで推移しているのに対し、上宝地区では最近5年間で約1割の人口が減少している。				
	前年標準価格	8,100 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			③ 価格形成要因の	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
標準地番号	-		② 変動率		年間	-3.1 %	半年間	%	
公示価格	円/㎡								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
高山（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	36,600,000 円	1㎡当たりの価格	147,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	高山市本町2丁目13番外				②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防								
	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)									
	1.2:1	店舗 W2	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 下水	高山 650m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 170 m、北 130 m				②標準的使用	店舗、事務所等の敷地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 14.5 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	12m市道	交通施設	高山 東 650m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防								
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、高山市中心部の商店街に位置し、主に市内在住の住民向けの店舗が建ち並ぶ地域である。市内中心部の地価の下落傾向は落ち着きつつあり、下落率は縮小傾向にて推移する地域と予測した。															
(3) 最有効使用の判定	店舗、事務所等の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	149,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	99,900 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、高山市中心部に存し、旧来からの商店街沿いに存する商業地域である。当該商店街は、市内観光地に存する商業地とはやや異なり、市内居住者用店舗が建ち並んでいるため、相対的に観光地内の商業地と比較して繁華性は弱い。しかし、近年観光地が当該商業地へも広がりつつあり、観光客向けの店舗も増加している。現状においては、以前から引き続いた下落傾向にやや歯止めがかかってきたものの、依然として下落傾向は続くものと考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であるが、旧来からの商店街に位置し、土地を購入し店舗を建築し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に近隣標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	高山 5-1	② 時点修正	[99.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [190.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	152,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.6 交通 -1.1 環境 +90.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	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	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	150,000 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的な要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。			[地域要因] 市内中心部に位置し、観光客の動線内の商業地を中心として底打ちの気配が見受けられるが、その他の地域は以前として軟調である。			[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/㎡	年間	-2.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
高山（県） 5-2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	印

鑑定評価額	128,000,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 7日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	100,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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	高山市昭和町2丁目68番9外				②地積 (㎡)	999 ()	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	店舗用地					
	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	10.5 m市道	交通施設	高山駅 北西 550m	法令規制	(都)商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ。				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	78,400 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中心既成商業地域である。需要者は市内の比較的資本力がある個人や法人を中心に、市外・県外の事業者も含む。当該地域は、公共施設や駅にも近いことから利便性に優れる。車の往来も比較的多い。但し、市内観光市街地とは異なり、立地の良さが収益に即繋がる地域ではなく、経営手腕や経営努力に大きく左右される。市場の中心価格帯は、画地規模による価格の違いが大きく、総額で決まる傾向にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	J R高山駅を中心として代替性の高い事例を採用した比準価格は実証性が高い。商業地域の賃貸市場は比較的成熟しており、規範性の高い賃貸事例を収集選択し賃料水準を把握した。対象基準地は商業地域にあるため収益性は無視できないが、想定要素も多いため、収益価格を重視することはできない。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.7
	標準地番号 高山 5-2	[99.8] 100	100 [100]	100 [177.5]	[100] 100	128,000		交通 0.0	環境 +68.0	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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	環境	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 道路建設を主とする公共工事の回復、外国人も含む観光客の増加に伴い、景気を持ち直し感が認められる。							
	前年標準価格 129,000 円/㎡			[地域要因] 近隣地域内では市道拡幅工事が施工中であるほか、その周辺において土地区画整理事業が施工中である。							
	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			[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.8 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	29,400,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価又は倍率	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町町方字林作18番3外				②地積 (㎡)	1,009	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 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 24.0 m、奥行 約 37.5 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m国道	交通施設	高山駅 北東 7.1km	法令規制	(都) (60,200)		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市支所地域の幹線道路沿いに形成される住商混在地域と判断される。土地利用が規制されているため、他市町からの流入は少なく、需要者の大半は地元事業者である。関東方面からのマイカー観光客は当地域で休憩をとることが多く、週末は賑わいを見せているが、店舗の新規出店は少ない。周辺の土地相場は概ね10万円前後と見られるが、現在ICの建設が進められており、今後の動向如何によっては周辺環境が大きく変わる可能性がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地とはいえ、農地が多く、賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は市郊外における土地取引の実態を反映しており実証力を有する。支所地域では第三者賃貸を想定した取引は少なく、自用目的が大半であることから、本件では、上記比準価格を適正と判断し、地元精通者の意見も参考の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 東京方面から市街地へ入る高速バスの利用者数やマイカーの利用台数は増加傾向にある。						
	前年標準価格 30,100 円/㎡		[] / []		[地域要因] 近隣地域の東方に中部縦貫自動車道丹生川IC（仮称）が設置される計画となっている。						
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		標準地番号 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-3.3%	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） 5-4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	16,700,000 円	1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市清見町三日町字井口343番1外				②地積 (㎡)	550	⑨法令上の規制等	(都) (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (70,200)			
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 W2	国道沿いに店舗、公共施設等が連担する地域	南東10m国道、背面道	水道 下水	高山 6.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 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 10 m 国道	交通施設	高山駅 西 6.7km	法令規制	(都) (70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は旧清見村の中心にあり、高山市中心部と連絡する国道沿いに位置する。店舗、公共施設等が集中し、清見地区では最も繁華性は高いが、宅地需要は乏しく、現状維持～衰退傾向にて推移していくものと予想される。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0	+2.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,400 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	同一需給圏は清見地区及び旧高山市西部を中心とする住商混在地域であり、主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人である。高齢化率の高い地域であり、不動産市場は限定的かつ静態的となっている。商業地ではあるが、住宅兼用店舗が散在する程度で繁華性は低く、商業地利用に伴う取引は非常に少ない。よって需要の中心となる価格帯の把握も困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場の成熟の程度が低いため、収益価格を求める事ができなかった。また、原価法も非適用としている。本件においては比準を行うにあたって複数の事例を採用し、説得力の高い価格が得られた。以上を踏まえ、市場性を反映した比準価格を中心に、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 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/㎡)	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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動は認められない。		[個別的要因] 特にない。						
	② 変動率	年間 -2.6 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） 5-5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印
鑑定評価額	25,600,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外				②地積 (㎡)	908	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 国立公（2種） （その他）	
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 200 m			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	特にない	街路	8m市道	交通施設	高山駅 北東 35.3km	法令規制	都計外 国立公（2種）
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 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	対象基準地と代替、競争関係を有する同一需給圏の範囲は飛騨地方の温泉商業地及びこれに近接した住商混在地域一帯と判断される。需要者の大半は地元在住者で、他市町からの流入は少ない。奥飛騨温泉郷の中心的存在で、岐阜県側の山岳観光のターミナル基地として位置づけられてきた。しかし、近年、旧市内に宿泊し、当地域は日帰り済ませる観光客が増えており、温泉地としての収益性は悪化している。取引も少なく、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、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。一方、収益価格は基準地上に賃貸物件の建築を想定するものであるが、当地域では所有と経営が分離している都市型ホテルは皆無であり、所有直営型の旅館等が大半であることから、当価格は求めなかった。ごく一部の地権者が地域内の土地の大半を所有しているという実態を考慮し、本件では、市場の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、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	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	[] 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			
(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] 奥飛騨温泉郷を除く高山市全体の宿泊者数は、対前年比で約3%増加したが、奥飛騨温泉郷地域では、逆に約4%減少した。				
	前年標準価格 29,300 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		[地域要因] 宿泊施設の利用者は減少しているが、日帰り入浴施設の利用者は増加している。				
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
② 変動率		年間	-3.8%	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） 5-6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	8,690,000 円	1㎡当たりの価格	34,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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	高山市国府町広瀬町字中村935番4外				②地積(㎡)	252	⑨法令上の規制等	(都)(60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 m、北 50 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 20.0 m、規模 200 ㎡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	7.5 m 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、古くからの街道沿いの地域に位置し、大型店舗への顧客流出が激しく商況は振るわない。現状維持～やや衰退的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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	同一需給圏は旧国府町内及び旧古川町内の商業地域及び住商混在地域を中心に、高山市郊外の住商混在地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人及び個人事業者を中心とする。旧国道沿いでかつ駅周辺にあり、旧来からの既成商業地域であるが、現在は通過交通が主であり、繁華性は乏しい。高齢化率の進行する地域であり、需給は弱含んでいる。需要の中心価格帯については、取引が少なく、その把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は自用の低層店舗併用住宅を中心としており、賃貸市場が未成熟であるため、収益価格は求められなかった。また、原価法も非適用とした。本件においては比準を行うにあたって広幅員の事例を複数収集しており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、市場性を反映した比準価格を中心に、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 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/㎡)	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前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 35,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)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] 高山国府バイパスが供用された。					
	② 変動率		年間 -2.3 %	半年間 %		[個別的要因] 特にない。					

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） 5-7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	54,400,000 円	1㎡当たりの価格	91,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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188番				②地積 (㎡)	594	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (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 1.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m			②標準的使用	中低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 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	2.2m 国道	交通施設	高山駅 西 1.2km	法令規制	(都) 準工 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市内幹線道路沿いの路線商業地域であり、飲食、小売店等が連たんする。今後も現状を維持しつつ推移していくと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	93,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,000 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	同一需給圏は国道41号や三福寺バイパス沿線、及び高山市内中心部の商業地域である。需要者は圏内の法人のほか、全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者等も見られる。市内の主要幹線道路であり、駐車場を備えた飲食店、小売店舗等が連担している。高山市内においてまとまった画地が出現しにくいこと及び事業用定期借地権設定による土地利用が多いことから、土地取引は総じて少なく、需給も弱い。よって、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	当地域は路線商業地域であるが、ロードサイド型店舗は事業用定期借地によるものが大半で、収益性を重視した取引は殆どない。ただし、対象基準地は商業地域にあることから、収益価格を無視することはできない。一方、比準価格は規範性が特に優れる取引事例を収集できており、説得力が高い。よって比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 -1.9 交通 -4.5 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 5-3	[99.0] 100	100 [100]	100 [87.1]	[105.0] 100	90,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復が期待される。						
	前年標準価格	93,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動は認められない。						
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等同一地点）である場合の検討		② 変動率		[個別的要因] 特にない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間 -2.0 %									
標準地番号		半年間 %									
公示価格											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） 5-8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	34,800,000 円	1㎡当たりの価格	67,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価 [平成 26年 1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	高山市石浦町5丁目252番外				②地積 (㎡)	516	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 3.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 170 m、北 30 m			②標準的使用	中低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 17.0 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	11m国道	交通施設	高山駅 南 3.1km	法令規制	(都)準工 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	69,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,400 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	同一需給圏は市内幹線道路沿いに形成される路線商業地域と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは国道41号沿線である。需要者は他県資本のロードサイド型店舗事業者のほか、地元小売業者も見られる。背後の住宅地も含め、需要は比較的堅調であるが、特に国道沿いは事業用借地が多い。賃貸借期間は概ね20年前後、地代は月坪1,000円前後が中心。売買相場は坪単価20~25万円と言われるが、地代水準等から概ね妥当と史料する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は最有効使用の賃貸物件を建設することを想定したもので理論的であるが、近隣地域周辺は、低層の建物が多く、収益性を重視した価格形成は見られない。自用目的の取引が大半であることから本件では、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、類似した地域特性を有する他の基準地価格との均衡にも留意の上、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	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	[] 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
	高山 5-7	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	67,500			
(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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市内の幹線道路沿いを中心に、コンビニの出店が加速している。 [地域要因] 近隣地域周辺に店舗を構えているディーラーや飲食店では、顧客が増え、賑わいを見せている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率	年間 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
高山（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 11 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町2715番20外				②地積 (㎡)	4,851	⑨法令上の規制等	(都)工業 (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)	
	1:2	工場 事務所 S2	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 3.8km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 250 m、南 200 m、北 450 m			②標準的使用	中小工場地			
	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	10m市道	交通施設	高山駅 東 3.8km	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熟成途上の中小工場地域であり、医薬品企業を中心として形成されている工業団地である。今後も現状を維持しつつ、やや弱含みで推移していくものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,400 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、高山市内及び隣接市の工場地である。主たる需要者は地元法人を中心として、中部圏及び全国展開を行っている企業と考えられる。対象不動産が属する工業団地は薬品会社を中心として形成されており、木材系の高山市内に由来から存する工場は限定的である。当該地域における需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地単価@20,000円～25,000円/㎡程度と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は郊外の工業団地内に存し、基本的には自用の工場用地としての取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の工場の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	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	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 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/㎡)	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。							
	前年標準価格	22,600 円/㎡		[地域要因] これ以上の工場集積は見込めないものの、比較的新しい団地であり、暫くは現状にて推移する地域である。								
	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		③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	-0.9 %	半年間	%							