

鑑定評価書（平成 27 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 清水事務所. Row 1: 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,050,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,300 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with multiple rows: (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, 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, (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 (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対象基準地の標準価格, ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, 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	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	7,740,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市国府町名張字明石 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 1.2 km	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り、今後も現状維持にて推移すると予測される。							
(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	方位角地 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 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。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者である個人を中心とする。高山国府バイパスが平成 25 年 9 月に開通し利便性が向上したが、高山市外縁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 500 万円～700 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。当該地域においては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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。				
	前年標準価格 20,000 円/㎡				[地域要因] 高山国府バイパスが平成 25 年 9 月より供用開始。				
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.5 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	7,530,000 円	1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市一之宮町字野添3018番2外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	「都計外」
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	円/㎡		
	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 50m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.5m市道	交通施設	飛騨一ノ宮駅 南西 1.5km	法令規制	「都計外」
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 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、高山市内の山間部において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧宮村、旧久々野町内の住宅地域と判定した。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。土地取引は限定的で、中心となる価格帯は顕在化していない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少・高齢化、過疎化問題等により、買手不在の状態が続き、市況回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。							
	前年標準価格 23,300 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -3.0%	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） - 4	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	8,310,000 円		1㎡当たりの価格	44,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 13 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	高山市緑ヶ丘町1丁目84番				②地積(㎡)	188	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		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 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 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 2.2 km	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 +3.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	44,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	19,000 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市中心部に近い住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強い、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1,000万円前後、新築の戸建物件は2,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの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。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、比準価格を標準に収益価格を参酌し、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	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.9 交通 +3.1 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 - 1	公示価格	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 139.2 ]	[ 103.0 ] 100	44,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 -2.5 交通 -6.8 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	高山 - 11	前年指定基準地の価格	[ 97.3 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 109.0 ]	[ 103.0 ] 100	44,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、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。							
	■継続 □新規		前年標準価格 45,300 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。							
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	-2.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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	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	2,090,000 円	1㎡当たりの価格	3,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市朝日町立岩字宮ノ腰321番1				②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」  (その他) 土砂災害警戒区域	
(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 9km	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	3,900 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、特に価格牽連性が認められるのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び庄川の各地区である。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。集落内はその多くが地縁、血縁関係でつながっており、市場も極めて限定的要素を含むため、適正な地価水準の把握は困難である。支所地域の大半では、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。							
(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、実証力を有する上、資産性を重視して土地取引を行うことが住民の合理的意思とも言える。よって本件では、市場の実態を適切に反映している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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		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] この1年間では、支所地域の中で最も人口の減少率が高い。				
	前年標準価格 4,030 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			[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 -3.2 %	半年間 %					

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Values include 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,420,000 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等. Values include 高山市石浦町6丁目142番, 208, (都)2中専(60,200).

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 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. Values include 東 210m, 西 240m, 南 440m, 北 0m, 間口 約 11.5m, 奥行 約 18.5m, 規模 210㎡程度, 形状 長方形.

Table with 4 columns: (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. Values include 低層住宅地, 方位 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 45,300 円/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Value: 同一需給圏は、高山市郊外における住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、石浦町地区の住宅地域である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 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、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。

Table with 10 columns: (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 年間, 半年間, ③変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

鑑定評価書（平成 27 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) 不動産インベスチサチ. Row 1: 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 71,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 57,000 円/㎡, (10) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation. Includes sections for (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定		
高山（県） - 8	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	小池 育生	印
鑑定評価額	8,440,000 円		1㎡当たりの価格	37,200 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 29 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町 5 4 8 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	(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 10.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 220 ㎡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 南東 2km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 172)		
(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	37,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,700 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、高山市内における住宅地域で、特に価格連連性が強いのは、中心市街地外延部の住宅地域の住宅地域である。想定される需要者は、高山市内に居住する個人であり、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる価格帯は、土地代のみで 8 百万円前後、新築戸建住宅で 2.5 百万円前後である。供給過剰感が強く、地価は下落基調で推移していくものと予想される。										
(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、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格については参考に留めるものとして、更に標準地との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.9
	高山 - 1	公示価格	[ 98.7 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 163.0 ]	[ 101.0 ] / 100	37,000	標準化補正	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	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 +60.0	
	前年指定基準地の価格	48,000 円/㎡	[ 97.3 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 127.4 ]	[ 101.0 ] / 100	37,000	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 消費税増税後の反動減も収束し、不動産市況にも回復傾向が認められるものの、建築費の高騰等、先行きに不透明感も残る。						
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 38,200 円/㎡		①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[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	-2.6 %	半年間	%						



鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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） -9	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	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市日の出町 2 丁目 3 8 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	(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, 160)
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	33,400 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	同一需給圏は市内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昭和年間に造成された住宅団地である。需要者は市内在住の個人が中心。近隣地域のような昭和 40 年代に造成された高台の住宅団地は勾配が急で、道幅も狭いため、引き合いは少なく地価の下落が続いてきた。しかし最近になって、周辺地域で宅地分譲が見られるようになり、やや明るさを取り戻しつつある。取引の中心価格帯は更地で坪 10～12 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よりも、居住環境の快適性、利便性等が重視され、類似の住宅地との比較の観点から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、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 高山 - 1					33,200	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	交通 +2.8
(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 +4.8
	高山 - 11					33,300	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 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		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は回復基調にあるものの、不動産市場への影響は限定的で、取引ベースでは昨年と同水準で推移している。						
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 34,200 円/㎡		[地域要因] 周辺地域で久しぶりに宅地分譲が始まった。						
	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		[ 98.7 ] / 100		[ 100 ] / [ 179.9 ]						
□代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -		[ 100 ] / 100		[ 100 ] / 100					
公示価格 円/㎡		年間 -2.3 %		半年間 %							

鑑定評価書（平成 27 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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市初田町3丁目97番6				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
	1:2	住宅 W2	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8m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	74,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	22,200 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	同一需給圏は市街地中心部に程近い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、今後個人消費の回復等を前提に土地需要が堅調に推移していくものと思料される。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1000万円強程度である。								
(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、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。当該地域において需要者は周辺で実際に生じた取引価格を参考に意思決定を行うことから市場の実勢を反映した比準価格の説得力は高い。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、公示価格を規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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	高山 -3	② 時点修正	[ 99.1 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 86.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	74,500	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 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	66,700 円/㎡															

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山 -11	② 時点修正	[ 97.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 62.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	74,300	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 -3.4 交通 -13.2 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	48,000 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 76,600 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。土地取引件数は前年より回復している。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]	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]	個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） -11	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	9,200,000 円	1㎡当たりの価格	46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	高山市冬頭町475番3外				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等	(都)2中専(60,200)																		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)																				
	1:1.5	住宅LS2	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3.5km																					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地																					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	高山駅 北 3.5km	法令規制	(都)2中専(60,200)																		
	⑤地域要因の将来予測	農地も残る市郊外の住宅地域であり、今後は現状維持からやや熟成方向にて推移するものと思料される。																									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,700 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	同一需給圏は市街地北部及びその周辺の住宅地域。需要者は当該圏域に地縁性を有する一次取得者である個人を中心とする。散発的な宅地開発が見受けられ、やや供給過剰気味となっている。近年はより利便性の高い住宅地域へと需要が流れ需給はやや弱含みである。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額700万円～900万円程度となっている。																										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	土地の再調達原価が把握できないため、原価法の適用は見送った。また共同住宅も見られるものの、個人所有地の利活用に伴うもので賃貸市場が未成熟であることから、収益価格の試算も断念した。当該地域では自用目的による取引が中心であるため、市場の実勢を反映した比準価格の説得力は高い。よって比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。																										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地	標準地番号	高山 -5	②時点修正	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 112.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	46,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.5	交通 +1.8	環境 +12.0	行政 -3.0	その他 0.0
	公示価格	53,400 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	[ ] / 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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		48,000 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。土地取引件数は前年より回復している。																
	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		-		[地域要因]		高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。																
②変動率		年間	-2.7%	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） -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	1,590,000 円	1㎡当たりの価格	7,620 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市上宝町本郷字上野 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) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.8 m 市道	交通施設	飛騨国府駅 北東 25km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	7,620 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、特に価格連性が認められるのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び庄川の各地区である。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。当地区にある本郷小学校ではここ 10 年間で児童数が 3 割以上減少し、子育て世代を中心に人口の流出が続いている。取引も少ないため、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	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、実証力が高い。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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 7,850 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気回復の影響は、支所地域の住宅地までは浸透しておらず、幹線道路沿いの一部を除き、需要は依然として弱い。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。					
	② 変動率		年間 -2.9 %	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） -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	5,370,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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)		
(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	22,000 円/㎡		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	同一需給圏は高山市に編入された支所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、支所地域の中でも都市計画区域に新た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。丹生川町内では中部縦貫自動車道の工事が進んでおり、これに伴って土地取引も増加傾向にある。支所が置かれている町方地区では、坪単価 10 万円を超える分譲地も出てきた。										
(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よりも、居住環境の快適性、利便性等が重視され、類似の住宅地との比較の観点から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) 公示価格を標準とした	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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] 当町坊方地区内に、中部縦貫自動車道丹生川 I C の建設が急ピッチで進められている。							
	前年標準価格 22,500 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地			[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	-2.2 %	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） -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	9,570,000 円	1㎡当たりの価格	28,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市国府町木曾垣内字塚田126番12				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	特にない	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	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	28,900 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。主たる需要者は当地域に地縁性を有する一次取得者である個人を中心とする。生活関連施設が徒歩圏内にあり、利便性は良好であるが、人口減少、少子高齢化の影響を受け需給は弱含みで推移している。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 600 万円～800 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、大半が自用目的で行われていることから、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。よって比準価格を採用し、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	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	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前	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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。						
	前年標準価格 29,400 円/㎡				[地域要因] 高山国府バイパスが平成 25 年 9 月より供用開始。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-1.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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） -15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小池 育生	印

鑑定評価額	4,160,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 29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	高山市久々野町無数河字江戸 6 9 5 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	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	14,600 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、高山市内における山間部の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧久々野町の住宅地域であると判定した。想定される需要者は、当該地域に地縁性を有する個人であり、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は低迷しており、地価は下落基調で推移している。土地取引は限定的であり、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	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少・高齢化、過疎化問題等により、買手不在の状態が続き、市況回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。							
	前年標準価格 15,100 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地			[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									
公示価格 円/㎡		年間 -3.3 %	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	7,800,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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	(その他)(60,160)				
	台形 1:1.5	住宅 W2	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					
(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)(60,160)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内の農家集落地域一帯と判断されるが、特に価格率連性が認められる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在住者で他市町からの流入は少ない。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。当町においても、市有地の分譲が行われているが、旧役場近くという好立地でありながら販売開始後約3年が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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地	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		前年標準価格 13,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[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車線化工事が急ピッチで進められているが、これに伴う経済効果は未知数である。					
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 近隣地域近くの国道沿いに位置する道の駅「ななもり」の利用者が、ここ5年間で20%近く減少している。					
	②変動率		年間 -2.9%	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 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
高山 ( 県 ) -17	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	602,000 円	1㎡当たりの価格	5,630 円 / ㎡
-------	-----------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6)路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 27 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市荘川町新洲字前田 5 9 8 番 9 外				地積 (㎡)	107	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「都計外」  (その他)
	1:1.2	住宅 W 2	国道沿いに一般住宅のほか旅館等が混在する地域	北9m国道	水道 下水	高山 43km		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m	標準的使用	低層住宅地				
	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						
	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 規制 「都計外」
	地域要因の将来予測	東海北陸自動車道の四車線化工事はあるものの、地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷、少子高齢化、空家住宅の増加等、マイナス要因が多く、弱含みに推移するものと思料される。						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,630 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	同一需給圏の範囲は高山市内の集落地域一帯と判断されるが、清見及び荘川の各地区が価格牽連性が強いものと判断される。当町内には多くの別荘地が点在するが、こうした別荘地は需要層が異なると思料される。需要者層は地元在住者が大半で他市町からの流入は殆ど無い。人口減少、過疎化、少子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	荘川町においてはアバ - ト等の収益物件はほとんど無く、賃貸市場は極めて未成熟であり、収益価格は求められない。よって、市場性の観点より比準価格を適正と判断し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							

(8) 公示価格	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	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		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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			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対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		5,750 円 / ㎡		変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。				
	-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因]	荘川町における土地需要は少子高齢化等により回復せず、住宅地においては全体的に見て弱含みで推移している。			
	公示価格		円 / ㎡					[個別的要因]	特にない			
変動率		年間	-2.1 %	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） 5-1	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	36,900,000 円		1㎡当たりの価格	148,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	115,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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	高山市本町2丁目13番外				②地積 (㎡)	249	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(最高 22m)		
(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	1 2 m市道	交通施設	高山駅 東 650m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防 高度(最高 22m)	
(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	151,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	106,000 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、国分寺通り商店街及び安川通り商店街である。近隣地域の属する「本町通り商店街」は元々地元顧客を対象とした商店街であったが、本町1、2丁目については、観光スポットである「高山陣屋」と「宮川朝市」の中間に位置することから、近年は観光客が大幅に増えており、繁華性が高まっている。地元業者の話では、坪50万円前後が取引の中心とのことである。									
(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、近隣地域に限らず、市内では容積未消化の低層建物が大半で、収益性を重視した取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、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) 公示価格を規準とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 +6.6
	標準地番号 高山 5-1					148,000	標準化補正	交通 0.0	交通	-1.1
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	交通	交通
(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 価格形成要因の							
	前年標準価格	147,000 円/㎡		[一般的要因] 当市を訪れる観光客は今年に入って更に増加し、1～4月期の旧市内の入込客数は対前年比+6.5%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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[地域要因] 近隣地域は、これまで地元顧客を対象とした商店街だったが、最近では観光客の方がむしろ多くなってきた。					
②変動率	年間	+0.7%	半年間	%						
公示価格		円/㎡		[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） 5-2	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	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 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	100,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	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)高度(最高31m)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 100m、北 50m			②標準的使用	店舗用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 40.0m、規模 1,000㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10.5m市道	交通施設	高山駅北西550m	法令規制	(都)商業(80,400)準防高度(最高31m)			
(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	130,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	81,800 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JR高山本線から国道41号バイパスまでの住商混在地域である。需要者は地元資本の事業者、個人が中心であるが、他県資本の流入も見られる。隣接地域で行われている土地区画整理事業はH29年度に終了予定、接面道路は今年度中に拡幅工事が完了予定で、将来性が見込める地域と判断する。背後の住宅地も人気が高く、10万円/㎡前後で取引されている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は少なく、第三者賃貸を前提とした土地取引は殆ど見られない。一方、実際の取引価格から導出された比準価格は市場性を反映しており、主たる需要者が意思決定する上で重視されるものと思料する。よって本件では、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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	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 +1.7 交通 +3.9 環境 +70.0 行政 0.0 その他 0.0	
	高山 5-2		[100/100]	100 [100]	100 [179.6]	[100/100]	127,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		128,000 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 駅西地区では大型スーパーやレジャー関連の店舗が地元顧客を取り込んでおり、駅東地区とは異なる商業地域を形成しつつある。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		-			[地域要因] 接面する市道の幅員は、来年にも16mに拡幅となる予定である。				
	公示価格		円/㎡					[個別的要因] 特にない。				
②変動率		年間	0%	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	28,800,000 円		1㎡当たりの価格	28,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町方字林作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	28,500 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。需要者は地元へ地縁関係を有する事業者が中心。関東方面からの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。周辺の土地相場は概ね10万円前後と見られるが、現在、中部縦貫自動車道丹生川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) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[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は増加傾向にある。							
	前年標準価格 29,100 円/㎡			[地域要因] 近隣地域内で競売にかけられた大型商業施設が、売却標準価格の8割増しで落札された。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-2.1%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） 5-4	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	16,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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)  (その他) (70,200)			
	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						
	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) (60,200)				
	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、公共施設等も集積するが、宅地需要は乏しい。今後は現状維持～やや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	29,700 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	同一需給圏は清見地区をはじめとする高山市郊外におけ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となっている。当該地域は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殆ど見受けられない。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と、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。一方比準価格は広域的に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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	標準地番号	-										
	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		前年標準価格 30,400 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。土地取引件数は前年より回復している。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		地域要因に変動は認められない。					
	② 変動率		年間	-2.3 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	24,700,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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	「都計外」 国立公 (2種)		
	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 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 35km	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	27,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は飛騨地区の支所地域における商業系地域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは下呂市内に存する温泉地である。需要者は地元在住者のほか、他県からの流入も見られる。奥飛騨温泉郷の玄関口にあって、岐阜県側の山岳観光の拠点としても重要な位置にある。しかし近年は、旧市内からの日帰りツアー客が増えており、温泉地としての収益性はむしろ悪化している。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、当地区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	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
	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		前年標準価格 28,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 旧市内の宿泊者数は、対前年比で約4%増加したが、奥飛騨温泉郷では、逆に約4%減少した。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 宿泊客が伸び悩む中、日帰り温泉施設の売り上げは順調に推移している。					
	②変動率		年間 -3.5 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,540,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on land characteristics, usage, and price adjustments.

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	53,500,000 円	1㎡当たりの価格	90,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		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)							
(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	91,500 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	44,300 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の基幹道路である国道41号を中心に他の準幹線道路沿線、及び高山市内中心部の商業地域も含む。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。飲食店、小売店舗等が連担する路線商業地域であるが、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、需給もやや弱い。また、市場の中心価格帯の把握も困難な状況となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、収益性の検証は重要と料する。一方、比準価格は同一路線沿いの規範性の高い複数の事例を収集しており、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	高山 5-3	② 時点修正	[ 99.2 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 87.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 105.0 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	89,700	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
	公示価格	75,000 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	[ ] 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
	前年指定基準地の価格	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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 91,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間	-1.7 %	半年間	%											



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 向川原毅彦 印
鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	高山 3.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 250 m、南 200 m、北 450 m			②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし。	街路	10 m市道	交通施設	高山駅 東 3.8km	法令規制	(都)工業 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,300 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内における工業地域を中心に飛騨地方及び北陸地方の工業地域も含む。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も見られる。近年設備投資に意欲的な企業も現れ、高速道路網の延伸計画も寄与し、今後製造業を中心とした立地が増加するものと期待されている。なお需要の中心となる価格帯は、規模の大小により異なるが概ね土地のみで坪当たり7万円前後程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	土地の再調達原価の把握ができないため原価法の適用は見送った。また周辺の工業地は自用地が多く賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は市内における複数の工業地事例を収集しており、実証的である。よって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。					
	前年標準価格 22,400 円/㎡			[地域要因] 高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。					
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。							
② 変動率	年間	-0.4 %	半年間	%					