## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

<b>加配採以免</b> 0			ם וויין ם ש	2 <b>T</b>	26   四 例 且 /	高山(県)	- 1	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定			
高山(県)	-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 す	育生		印

鑑定評価額 6,360,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 55,300 円/m<sup>3</sup>

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線	[令和 2年 1月]	45,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	<u> </u>		•		

(3)	<u> </u>	評価の条件	更地と	としての鑑定	三部1四												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨							1						
(1) 基 淮		f在及び地番並 「住居表示」等		高山市大新	町2丁目9′	7番3タ	*					②地積 (㎡)	(	115	⑨法⁴	合上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	兄 ⑤周辺( 状況	 の土地の	の利用の	6接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況	接近(	な交通施 の状況	設との		都)1住 (60,200) o他)	
		1:4	住宅 W2		中小規 を中心 域			北5m市	<u></u> ī道		水道 下水	高山 1.6km				高度地区	
(2)	①範	囲	東(	60 m、西	30 m、南	i 13	30 m、i	t 13	30 m 2	標準的	的使用	低層住宅	 :地				
近	3樗	 標準的画地の飛	<b>沙状等</b>	間口 約	6.0 m	. 奥	:行 約	20.	.0 m,	規模		120	m²程度、	形状	長方形		
近隣地域		域的特性	特記	特にない		<u>· -</u>	<b>/+</b> - 2		北、5 m		高 高山		<u> </u>	法令	(都) 1	住居(60 高度地区	), 200)
			事項				路			施設	ž			規制			
		2域要因の 子来予測	市中心市	- 十街地の既成	文住宅地域で	·あり、	地域要認	- 因に特段	の変化は	上 なく、 	当面は	 :現状のま	ま推移し	ていく	ものと思	 料される	٥٠. 
			低層住宅								)対象基 個別的		方位				0.0
(5) 銀 (	鑑定評 の適用	『価の手法 ]		例比較法	比準価格			55, 30	00 円/n	_							
			収益還	元法	収益価格				円/n	_							ļ
			原価法		積算価格				円/n	n							
<u></u>			開発法		開発法によ	る価格	t		円/n	n							
(6) ਜ	市場の		住宅地域旧来から	給圏は、広域 或であると半 らの既成住宅 なっている。	判定した。想	定され	る需要を	者層は、	市内在住	の地縁	}性を有	する個人	が中心で	ご、圏外2	からの流	入は少な	2V.
	・検証	E及び鑑定	不動産0	戸建住宅のほ の建築想定か 準とし、標準	『困難である	ことか	ら収益道	景元法に	ついては	適用を	が断念し	た。本評	価に際し	、ては市サ	案し、単 湯性を反	独では賃 映した日	資用 上準価
(8) 公示価格	現価準格	① 二代表標標準地番号	標 <b>準地</b> 高	■標準地 山 -3	②時 点 修 正	③標準 補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/r	西格   ⑦	準化補 環	€通 環境 (	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3. 1 +0. 4 +6. 0
	と		62, 800	円/m²	[ <u>99.5</u> ]	100 [ 103.		100 109. 7 ]	[ 100 100	]	55,	300	— ш	- D	3. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準	<b>地番号</b> 高山(県)	) - 11	②時 点 修 正	③標準 補正	Ξ   Ι	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の比準値 (円/r	格 内	準化補 弱	€通 環境 (	0.0 地域要 0.0 S	街路 交通 環境 行政	+1. 5 -11. 7 -22. 0 0. 0
地言	fi		40, 300	円/㎡	[ 95.8 ] 100	[ 100	] [ 0	100 69. 9				200		T政 ( )他 (	0. 0	その他	0.0
(10) 対 st	年らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	□新規 格	<b>5</b> 6, 300		③ 価	3) 5 変	般的要因	は縮	小傾向	句にある		人口減少	〉、高齢位	化の進展	に伴い、	需要
	年標準価格等か	①-2基準地が 点)である場 一代表標準標準地番号	易合の検		準地等と同−	-地 格 形成要因	動[地:	域要因]			こ変動は						
前 <i>t</i>	ኃነ	公示価格		-1.8 <b>%</b> 半4	円/㎡ 年間	が %		別的要因	]] 個別	的要因	引に変動	はない。					

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

-3.4% 半年間

#### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 专山 (周) 空栅\_1

								国田 (外)	4	י טיי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合	鑑定				
高山(県)	<b>-</b> 2	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 6,680,000 円 1 ㎡当たりの価格 17,000 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路 路線価又は倍率 路線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 高山市国府町名張字明石1264番1 ②地積 393 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^{1})$ (都) ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 土砂災害警戒区域 農地が多い中に低層 住宅が散在する住宅 地域 南西5.5m県道、北西 台形 住宅 W2 水道 飛騨国府 (70, 200)側道 1.5:1 下水 1. 2km 低層住宅地 ①範囲 東 70 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m ②標準的使用 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 地 特にない 基準方位北、5. (都) (60, 200) 飛騨国府駅 4地域的特性 特記 徘 交通 法令 5 m県道 土砂災害警戒区域 南 1.2km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 近隣地域は、農地が多く見られる中に一般住宅が散在する農家集落地域であり、人口減少、高齢化の進展に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。 方位 +1.0 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4) 対象基準地の 角地 +1.0 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 17,000 円/m<sup>2</sup> 形状 0.0 の適用 収益価格 円/m<sup>2</sup> 収益還元法 円/m<sup>2</sup> 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 同一需給圏は、広域的には高山市国府町地区及び隣接する飛騨市古川町地区の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、国府町地区の住宅地域であると判定した。需要の中心は、地縁性を有する個人であると思料する。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要の減少が顕著である。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで6~8百万円程度と把握 (6)市場の特性 される。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域は、一般住宅が散在する農家集落地域で賃貸市場が未成熟であり、さらに、人口減少、高齢化により、賃貸需要が低迷していることからも、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 ⑦内訳 規準とした 価格 の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 修正 補正 因の比 **交通** 下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m<sup>2</sup> 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 の比準価格 域 修 正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 (1)-1対象基準地の検討 [一般的要因] 市内の住宅地については、人口減少、高齢化の進展に伴い、需要 は縮小傾向にある。 継続 \_\_\_新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 17,600 円/㎡ らの 価 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 格形 [地域要因] 地域要因に変動はない。 成要因(

[個別的要因]

ത

%

円/m<sup>2</sup>

点) である場合の検討

年間

標準地

-3.0% 半年間

要因

ぁ

%

⊞/m<sup>2</sup>

[個別的要因]

代表標準地

公示価格

標準地番号

②変動率

#### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 青山」(旧)

							同田 (別)	_ o	七地「
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)ひだ高山絲	総合事務所			
高山(県)	<b>-</b> 3	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 6,490,000 円 1 ㎡当たりの価格 19,500 円/m<sup>\*</sup> 1 基本的事項 (6) 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4)鑑定評価日 **令和 2年 7月 15日** 路 路線価又は倍率 路線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 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 基淮 「住居表示」等  $(m^2)$ 「都計外」 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑧主要な交通施設との ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 抽 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 東4.5m市道 一般住宅のほか、農 地も多く見られる住 住宅 W2 水道 下水 飛騨一ノ宮 1:1 1 5km 宅地域 ①範囲 東 0 m、西 20 m、南 50 m、北  $50 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 15.0 m. 奥行 約 20.0 m. 規模 300 ㎡程度、 形状 長方形 基準方位北、4. 特にない。 地 「都計外」 飛騨一ノ宮駅 法令 4地域的特性 特記 紆 **交通** 5 m市道 南西 1.5km 事項 施設 規制 路 ⑤地域要因の 将来予測 農地が多く見られる中、一般住宅や農家住宅が見られる山間部の住宅地域で、地域要因の変動は特に認められず、当分の間 は現状程度にて推移していくものと予測される。 方位 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 19,500 円/m<sup>2</sup> の適用 収益還元法 収益価格 円/m² 原価法 積算価格 円/m² 開発法 開発法による価格 円/m<sup>\*</sup> 対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、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600万円前後、新築の戸建物件は2,100万円前後 (6) 市場の特性 当該地域は、戸建住宅を主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皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 標準 2 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 抽 . 規準とした 価格 域 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 交通 内訳 |化補 要因 較 比較 (円/m²) 環境 環境 īF 画地 行政 公示価格 1 100 100 その他 行政 ⊞/m<sup>\*</sup> 100 100 1 その他 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ③標準化 ④地域要 ① 指定基準地番号 2時 点 ⑤個別的 街路 地域 街路 指 か定 ら 補正 要因の 交通 交通 修正 因の比 芮 北補 定基準地の検討 訳 (円/m²) 較 比較 環境 環境 囡 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>2</sup> 100 100 その他 景気はやや低迷しており、高山市住宅地においては地価は依然と して下落傾向にある。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 \_\_新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等が 前年標準価格 20, 100 **円**/㎡ 価 ر ق ||格形成| 動 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 [地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要 秋況

因は認められない。

標準地番号

公示価格 ②変動率

年問

前か

#### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 真山(里) 字栅-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社		
高山(県) -4	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 7,430,000 円 1 ㎡当たりの価格 39,500 円/m<sup>\*</sup> 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1)価格時点 (4)鑑定評価日 **今和 2年 7月 1日** 令和 2年 7月 13日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 25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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 高山市緑ケ丘町1丁目84番 ②地積 188 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 雍 (都)1中専 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 一般住宅が多い高台 の閑静な住宅地域 南7m市道 住宅 W2 高山 2.2km 水道 1:1.5 下水 1)範囲 東 120 m、西 60 m、南 70 m、北  $60 \, \mathrm{m}$ 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 16.0 m, 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 特にない。 基準方位北、 地 (都)1中専(60,200) 高山駅 特記 街 交通 法令 4)地域的特性 市道 西 2.2km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 昭和年代に造成された郊外の住宅団地であるが、依然として坪単価の高い売り物件も見られることから、今後暫く現状維持 にて推移するものと予測される。 +3.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 39,500 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 四/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m<sup>\*</sup> 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は当市郊外の住宅地域全域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは昭和年代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。市外延部に位置する高台の住宅団地の多くは、高齢化が進行しており、地価は継続して下落しているが、当地域では最近でも坪14万円近い物件が成約となるなど、他の住宅団地と比べると土地の需給は比較的安定している。実勢相場は坪当たり12万円から15万円程度と思料する。 (6)市場の特性 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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築想定するもので理論的であるが、当地域は戸建住宅を主体とする住宅団地で、画地規模も小さいことから、収益価格は求めなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏 評価額の決定の 鑑定評価額を上記の通り決定した ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 ②時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -7.0標準化補正 ⑦内訳 域 公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +5.3 焼とし. 示価: 要 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +46.0 高山 -1因 格した 画地 0.0 行政 0.0 公示価格 Γ 99.1 **]** 100 100 「 103.0 **〕** 行政 その他 0.0 0.0 39,400 円/m<sup>2</sup> 100 100 55 200 100 1 [ 143.0 ] その他 0.0 (9) 2)時 点 ③標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 4)地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -2.5指定基準地からの検討 の比準価格 域 因の比 要因の 交通 0.0 交通 修正 補正 -4.6 內訳 下化補! 高山(県) - 11 (円/m²) 環境 環境 較 比較 0.0 +8.0 因 īF 画地 0.0 0.0 行政 100 100 [ 103.0 ] 前年指定基準地の価格 [ 95.8 ] 0.0 行政 0.0その他 39,600 40,300 円/m<sup>2</sup> 100 100 ] [ 100.5] 100 その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 -般的要因] 商業地と住宅地では差があるものの、新型コロナの影響は市全体 継続 に及んでいる。 新規 (10)(3) 対象基準地の対 前年標準価格 40,300 円/㎡ 価 Ō かつて、当団地の高齢化率は40%を超えていたが、最近はこれを下回っており、高齢化の進行に歯止めがかかりつつある。 |格形成要因 動 ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一 ·地 [地域要因] である場合の検討 状 況 代表標準地 標準地

[個別的要因]

の

%

円/m<sup>2</sup>

半年間

-2. 0 **%** 

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 高山(県) **-**5 **宅地-1** 

							<b>向</b> 川 (県)	<b>–</b> 5	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定名	合同会社			
高山(県)	<b>-</b> 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 1,780,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 3,320 円/m<sup>3</sup>

1	基本	的	事	項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 13日	(6)	[令和 2年 1月]	円/㎡
(0) ± 11 = 12 ± 1	A. C	(F) (F) (F)	_ W = IF	(6) 路 線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 25日	(5)価格の種類 	正常価格	価	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(3)	<b>螠</b> 疋	伴恤の余件	史地と	こしての鑑力	三百千1四										
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨											
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		高山市朝日	町立岩字宮	ノ腰32	21番1					②地積 (㎡)	(	i35 )	⑨法令上の規制等
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の現法	兄 ⑤周辺状況	の土地の	D利用の	6接面	面道路の状		⑦供給 処理施 設状況		な交通施の状況	設との	都計外(その他)
		1.5:1	住宅 W 2		農地が 住宅、 在する	多い中に 農家住宅 地域	こ一般とが散	南8mm	<b></b> 方道		水道 下水	久々野 9km			土砂災害警戒区域
(2)	<b>①</b> 範	·囲	東 24	10 m、西	210 m、南	<b>j</b> 15	0 m、 i	Ł (	60 m ②相	票準的	内使用	低層住宅	E地		
近隣	3標	準的画地の服	杉状等	間口 約	25.0 m	)、 奥	行 約			規模		500	㎡程度、	形状	長方形
近隣地域	④地	!域的特性	特記事項	特にない			街	基準方位 市道	北、8 m	交通施設	北東	野駅 9km		法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
		!域要因の  来予測	旧来から	の集落地域 可で推移する	式で、過疎と ろものと予測	: 高齢化   される	が進行	している	ら。これま <sup>っ</sup>			間に、新型	型コロナル		響も加わり、下落幅は
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	三地						(4)	対象基個別的		方位		+1.0
(5)銷	監定評 D適用	価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			3, 3	20 <b>円/㎡</b>		他加的	安囚			
U	ク旭开	,	収益還え	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	市場の	)特性	ある。需の人口か	言要者の大当	≜は地元在信 3り、市場に	E者で他 は縮小の	市町か	らの流入 辿ってい	(は殆ど無い いる。取引に	Δ. <u>}</u>	当地域に	"限らず	支所州均	並でけ	所地域の旧役場周辺で 不動産を購入する世代 の多くが特殊事情を含
E	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	想定する	は山間部に な収益価格に 自用目的の 、鑑定評価	は求めなかっ D取引が大当	った。一 ≤である	方、比i ことか	準価格に ら、本件	貨物件は皆類は現実の取り は現実の取り けでは市場に	無でる 引事( こお)	あり、ii 列を価格 ける取引	「場も成∆ 各判定の♪   実態を〕	なしていた 基礎とする 適切に反映	ないこと るもので 央してい	から賃貸物件の建築を 、実証的かつ説得力を る比準価格を採用する
(8) 公示価格	規権格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	③標準補正		地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	©\$	対象基準の規準値 (円/I	格 内	準 交 環	通境	地 街路 交通 環境
	7.11	公示価格		円/mi	[]	[		100	[]				—	地 政 他	行政 その他
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準補正	. 1	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	©\$	対象基準 の比準値 (円/r	格 内	準 校 環	路 通 境	地 街路 交通 環境
地	· ·	前年指定基	基準地の個	価格 円╱㎡	[]	[	] [	100	[]				<u> </u>	地 政 他	行政 その他
(10) 全様性 (10) 全様性 (10) を様性 (10) を 様性 (10) を 様性 (10) を が	<b>手票集価各等からの検討</b>	一代表標準標準地番号 公示価格	□新規格 格 が共通地 場合の検 地 □	3, 450 点(代表標	円/㎡ 準地等と同 - 円/㎡	一地地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の一地の	変動[地:	般的要团 域要因〕 別的要团	旧町村地域要	けほと	ご人口の に目立っ	減少が大			や高速ICを持たない
		②変動率	年間 -	-3.8% 半4	年間	%									

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

高山(県) - 6 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先		所属:	分科会	会名	当	<b>美者名</b>	向川	原不!	動産鑑り	定士事	務月	沂					
	ľ	高山(県)		<b>-</b> 6	岐	阜県		岐	阜第:	2		氏名	不動	産鑑	定士	向,	川原	<b>京毅彦</b>					印
鑑	定評価	額						8, 7	40, 00	00 P	9	1 ㎡当	たりの	つ価格	各						4	2,000 F	∄∕mื
1	基本的	的事項																					
(1)	価格	寺点		令和 2年	三7月 1	. 目	(4)	鑑定詞	平価日	1		令	和 2年	- 7月	12日	(6) 路		令和 2年 <b>線価又は</b>					円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日		令和 2年	三7月 5	5日	(5)	価格の	)種類	Į		正常	価格			線価	岭	一倍率種が				1. 1 <b>f</b>	<b>H</b>
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価												10 - 12/	,,				
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) 基		i在及び地番s 住居表示」等		高山市石	5浦町 6	7日	1 4	2番								②地 (m	_	(	208	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況		土地	の利用	用の	6接	面道路	の状況		⑦供給	_		な交通施	設との	)		(都) 2中(60,200)	
						1/\)[	•								処理施 設状況	接	近(	の状況					
		1:1.5	住宅 W 2				も列	ごを主作 える新り			北5.	5m市道	1		水道下水	高山 3. 2ki					(そ)	か他)	
(0)	0.11				_								10"										
(2) 近				20 m、图		30 m,			10 m.			0 m			内使用	低層化			IIV 4	<b>1</b> 1	 長方用	3	
近隣地域	-	準的画地の刑	特記	特にな		10.0	m,	. <del>火</del>	行	基	準方	20.0 <b>r</b> 位北、	5	規模			00	m程度、	法令			2 中専(6	0, 200)
域	4)11	域的特性		 					街		m市:	道		交通	南東	方 3.	2km	l		1			
			事項	1 1 1 1					路					施設	Ž				規制	J			
		2域要因の 7来予測	農地が当面は	多く残る 下落傾向	中の戸にて推	建住年移して	と地域	或であ くもの	り、と予	今後 測す	宅地る。	が漸増	するも	のと	: 予測す	·る。f	<b></b>	について	は新型	型コ	ロナ	の影響も	あり、
(3)	最有効	使用の判定	低層住	宅地											対象基	-	D	方位					0.0
	鑑定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	準価村	各				42,	000 <b>F</b>	¶∕m <sup>ª</sup>		個別的	要因							
·	の心に	1	収益還	元法	収	益価村	各				/	F	¶∕m <sup>*</sup>										
			原価法			算価村						F	¶∕m <sup>*</sup>										
(0)	<b>+</b> 18.6	4+ 14	開発法					る価格		- D:			¶∕m <sup>*</sup>		***	ا ماد د		II () - +10		~ /m			
(6)	市場の	7爷1生	残ってこ	給圏は旧 部かり、は いては更	地が漸	増して	こいい	ろ。 一	次取	得者	層では	あるフ	アミリ	一層	引に希求	:され、	対に南比	居住、就 側が開け 較的新し	労する た平均 い居事	旦ない	人でる 地勢 多い。	かる。 旧 <sub>1</sub> で、農地2 需要の「	<sup>島山巾</sup> が多く 中心価
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	比準価を	格は実際	に生起 収集で	する耳 きてお	対引さ さり、	を基に .説得	.算出 :力の	され	たもの価格が	のであ が得ら	り実記 れた。	E性が よっ	ゞ高い。 ○て本件	比準に ではよ	こ際 七準	て取引は しては対 価格を採	·象基》	進地	周辺に	こ位置す.	る住宅
(8)		① □代表標標準地番号		■標準は		時点修正	į	ュー/こ ③標準 補エ	≛化	<b>4</b> ±	地域要 因の比	更 ⑤個	、温へ 別的 !因の	<b>6</b> \$	対象基準 の規準値	<b>≜ H</b> h	つ。 ⑦ 内	淮	i路 :通	0. 0.	tat	街路 交通	-4. 6 +7. 2
公示価格を	作品と		高	i山 -	1					<b>‡</b>	詨	比	:較		(円/1		訳	-T	境	0.		環境	+28.0
<del>ا</del>	<i>t</i> :	公示価格	55, 200	円/m	.   -	99. 0 <b>100</b>	_]	[ 100		l —	100 30. 9		00 ]		41,	700		<u> </u>	i地 ·政 ·他	0. 0. 0.	0	行政 その他	0.0
(9) 指	か	① 指定基準	地番号		2	時点		3標準 補正		_	地域要 の比		別的  因の		対象基準 の比準値	<b>肝</b> 核	⑦ 内	標 街	i路 ·通	0.	0 地	街路 交通	0.0
指定基準地	りのか	Ē	高山(県	.) –	11	-				較	ξ	比	:較		(円/1		訳	_	境	0.	0 因	環境	-5.0
华地	快討	前年指定基	基準地の	価格	[	95.8	]	100	0		100	T	.00 ]			000			i地 ·政	0. 0.		行政 その他	0.0
				円/m	້ຳ	100		[ 100			92. 4		00			800		その	他	0.	0		
(10)	)	①-1対象基準	<sup>集地の検</sup> Ⅲ新規					6		[一般	设的要							ている。 受けた。	新型コ	<u></u> п.	ナの駅	影響によ	り、高
(10)対象基準地の前	年標準価に	前年標準価値 ①-2基準地点)である場	が共通地 場合の検	点(代表	900 円/ 長標準地		同一	地棒	変動	[地垣	艾要因	]	地域要	医因に	上変動は	認めら	うれ	ない。					
地の前	格 等 か	一代表標準標準地番号 公示価格 ②変動率	<u>\$</u>	│標準 -2.1 <b>%</b>	半年間	円/		形成要因の	]	[個別	削的要	因]	個別的	更因	に変動	はない	,,						

代表標準地

公示価格

年問

標準地番号

②変動率

前か

標準地

-1.4% 半年間

#### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 真山(里) 字栅-1 **—** 7

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社		
高山(県) -7	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 10,200,000 円 1 ㎡当たりの価格 69,500 円/m<sup>\*</sup> 基本的事項 56,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (1)価格時点 (4)鑑定評価日 **今和 2年 7月 1日** 令和 2年 7月 13日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 25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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 高山市天満町2丁目85番6 ②地積 147 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 雍 (都) 2 住居 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西5m市道 一般住宅を主体とす る既成住宅地域 高山 水道 1:1.5 下水 1km 1)範囲 東 20 m、西 30 m、南 50 m、北  $20\,\mathrm{m}$ 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 18.0 m, 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 特にない 基準方位 地 北 5 m (都) 2住居(60,200) 高山駅 特記 街 交通 法令 4)地域的特性 市道 南東 1km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 市街地中心部に近い既成住宅地域である。新型コロナによる影響は多少あるものの、居住環境に恵まれていることから、地価については、今後も現状維持にて推移するものと予測される。 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 69,500 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 四/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m<sup>\*</sup> 開発法 開発法による価格 円/m<sup>2</sup> 同一需給圏は市街地中心に近い、住宅地域全域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのはJR高山駅を核とした 半径1キロ圏内の地域である。需要者は市内在住の個人が中心。新型コロナの影響は商業地に限らず、住宅地にも及んでい るが、当地域は、高山を代表する総合病院のほか、駅や小学校、スーパー等も徒歩圏内にあるため、地価への影響は比較的 軽微で、需給パランスは安定している。更地相場は坪当たり25万円前後と思料する。 (6)市場の特性 当地域の市場参加者は居住環境や交通利便性を重視するため、類似物件との比較の観点から価格決定する傾向にある。 引事例から求めた比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。一方、対象地に 地規模が小さく、賃貸物件を基準地上に建築することは事実上困難であることから、収益価格の試算は断念した。よって 件では、比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 いつ説得力を有する。一方、対象地は画 収益価格の試算は断念した。よって本 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 2 時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 街路 0.0 街路 -3.0地 ⑦内訳 の規準価格 公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 -5.9 下化補 焼とし. 示価: 要 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 高山 - 1 -14.0因 格した ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 公示価格 [ 99.1 ] 100 100 100 ] その他 0.0 行政 0.0 69,700 円/m<sup>2</sup> 100 100 55 200 100 1 [ 78 5 ] その他 0.0 (9) 2)時 点 ③標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 4)地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路  $\pm 1.5$ 指定基準地からの検討 の比準価格 域 因の比 要因の 交通 0.0 交通 修正 補正 -15.8內訳 下化補! 高山(県) - 11 (円/m²) 環境 環境 較 比較 0.0 -35.0 因 īF 画地 0.0 行政 0.0 100 100 ] 前年指定基準地の価格 [ 95.8 ] 100 0.0 行政 0.0その他 69,400 40,300 円/m<sup>2</sup> 100 100 ] [ 55.6 ] 100 その他 0.0 ①-1対象基準地の検討 -般的要因] 商業地と住宅地では差があるものの、新型コロナの影響は市全体 継続 に及んでいる。 新規 (10)(3) 対象基準地の対 前年標準価格 70,500 円/㎡ 価 Ō |格形成要因 動 ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一 -地 [地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。 秋況 である場合の検討

[個別的要因]

の

%

円/m<sup>2</sup>

#### 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

							同田 (別)	- 0	七地「
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	三士事務所			
高山(県)	-8	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 7,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 33,500 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 5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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 高山市江名子町548番8 ②地積 227 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) (都) 2中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北東4.3m市道 (60, 172)中規模一般住宅を主 体とする地域 住宅 W2 水道 高山 1:2 下水 2km20 m、南 低層住宅地 ①範囲 東 30 m、西 70 m、北 ②標準的使用  $20 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 10.0 m, 奥行 紒 20.0 m, 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 地 特にない。 基準方位北、4. (都) 2中専(60,172) 高山駅 法令 4地域的特性 特記 徘 交通 3 m 市道 南東方 2km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 戸建住宅を主体とする地域で、周囲に新規の土地開発は見られず、当面は現状維持にて推移していくものと予測される。 方位 +1.0 (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 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m<sup>2</sup> の適用 収益価格 収益還元法 円/m<sup>2</sup> 円/m<sup>2</sup> 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は旧高山市内における同価格帯の住宅地域であり、主たる需要者は市内に居住、就労する個人である。旧高山市の中心部からはやや距離があり、スーパーやクリニック等の生活関連施設等も近隣になく、やや利便性が劣る。そのため需要が年々減退しており、旧高山市内においては価格帯が低位な住宅地域である。土地開発が盛んな時期もあったが一巡し、現在土地開発は少ない。需要の中心価格については更地で1000万円弱である。 (6) 市場の特性 本件では原価法、収益還元法は非適用とした。比準価格のみを得たが、当地域において取引は自己利用目的で行われており 比準価格は実際に生起する取引を基に算出されたものであり実証性が高い。比準に際しては江名子町地内の事例を複数収集 できており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意 して、指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 -0.9 地 ⑦内訳 の規準価格 域 が 規 準 と ・ 標準地番号 要因の 交诵 0.0 交诵 修正 補正 因の比 +2.8 4示価格を 下化補 較 比較 環境 0.0 環境 +62.0 高山 - 1 (円/m³) 因 ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 [ 99.0 ] 100 100 公示価格 101.0 ] 行政 0.0 その他 0.0 33, 500 55, 200 円/㎡ [ 165.0 ] 100 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 ③標準化 ⑥対象基準地 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +3.8 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 0.0 交通 -7.0化補 要因 高山(県) - 11 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +21.0 正 画地 0.0 行政 0.0

#### 指定基準地 前年指定基準地の価格 [ 95.8 ] 100 100 101.0] 行政 その他 0.00.0 33, 400 40,300 円/㎡ 100 100 [ 116.8 ] 100 その他 0.0人口減少、高齢化が進行している。新型コロナの影響により、高 山市内の観光業は大打撃を受けた。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 \_\_\_新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 34,000 円/m<sup>2</sup> らの 価 変 多動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に変動は認められない。 成要因( 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -1.5% 半年間 %

②変動率 年間 -2.7% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

						同四 (宗)	— 9	七地「
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)	<b>-</b> 9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩	<del>_</del>		印

					21711	- 24 1 210	- 24 11	-, -,	_	,.,									• •
	E評価					4, 5	10,000	円 1	㎡当た	- りの	価格						4	29, 100 F	∄∕mื
1	基本的	的事項											(0)						T 1 2
(1)	価格問	寺点	4	令和 2年 7月	1日 (4	4)鑑定評	平価日		令和	2年	7月 1	5日	敌	令和 <b>各線価</b> :				1. 1 <b>f</b>	円/m <sup>*</sup> ±
(2)	実地記	周査日	4	令和 2年 7月	11日 (5	5) 価格 <i>の</i>	)種類		正常価	i格			価		△1616	1+		1.1 1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての鑑定	評価														
_		評価額の決定																	
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		高山市日の	出町2丁目	38番							②地積 (㎡)	(	155	)	9注	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	記 ⑤周辺 状況	の土地の	の利用の	の ⑥接面	面道路0	の状況	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との		(都) 1 中 (60, 200) の他)	
		1:1.5	住宅 W2		小規模い丘陵	一般住宅 地の住宅	 宅が多 宅地域	北西4	m市道		水流下		高山 2.5km				(~	(60, 160)	)
(2)	①範	.囲	東 10	00 m、西	100 m、博	<b>j</b> 10	00 m, 2	比 10	00 m	2標	準的使	<b>使用</b> 化	氏層住?	芒地					
	3標	準的画地の刑	<b>沙状等</b>	間口 約	10.0 m	· n、 奥	行 約		.0 m	, <u>,</u>	見模			m²程	度、	形状	長方形	×,	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない。			街	基準方位 市道	北、4	m		高山縣 北東	R 2.5km		:	法令	(都)	1 中専(60	), 160)
			事項				路			1	施設				;	規制			
		域要因の  来予測	市街地中	中心に近い高	台の住宅国	団地で、	地域要	因の変動	は特に	認め	られず	*、現壮	犬程度に	こて推	移して	いく	ものと	予測され	る。
(3) 揖			低層住宅	三世							(4) 対	象基準	基地の	方位					0.0
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	列比較法	比準価格			29, 10	00 円/	∕ m <sup>†</sup>	個	別的要	因						
0	の適用		収益還	元法	収益価格			/	円/	∕ m <sup>†</sup>									
			原価法		積算価格			/	円	∕ m <sup>†</sup>									
			開発法		開発法によ	くる価格	÷	/	円/	∕ m <sup>†</sup>									
(6) <del>ਜ</del>	市場の	特性	市内及び地価は多	助産の同一需 が周辺市町村 やや下落傾向 後である。	の居住者が	ゞ主体で	ある	当該抽賦	けっ古	i内中	心部の	) 十批()	の値頃原	艾から:	需要に	ややき	居会み	であり、	今後 t、
Į	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	格が説得が認めら	成は、戸建住 导力を有する られないため と考慮し、単	。他方、ヨ 、収益価格	見実的に 各を求め	土地を	購入して が出来な	まで収かった	【益物 .。し	件の保 たがっ	く有をえ て、よ	希望する 七準価格	る需要	者は皆 準に、	「場の写 無でる 指定を	実態を あり、 基準地	反映した. 妥当な賃 及び公示:	比準価 貸市場 地から
(8) 公示価格	現権と	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 高	<b>標準地</b> 山 -1	②時 点 修 正	③標準 補正		〕地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	の規	製基準: 見準価: 円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<b>i</b> (	). 0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +2. 8 +83. 0
	)  - 	公示価格	55, 200	円/mi	[ 99.1 ] 100	[ 100		100 188. 1	100	0 ]		29, 1	00		画地 行政 その他	ζ	). 0 ). 0 ). 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	b D	① 指定基準	<b>地番号</b> 高山(県)	) - 11	②時 点 修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	の比	を基準: と準価: 円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境	ዩ (	). 0 地域 ). 0 域 ). 0 因	街路 交通 環境	+4. 8 -7. 0 +36. 0
準地言	矣 讨	前年指定基	基準地の( 40,300	西格 円/㎡	[ 95.8 ] 100	[ 100		100 132. 6 ]	[ 100			29, 1	00		画地 行政 その他	ξ (	). 0 ). 0 ). 0	行政 その他	0. 0 0. 0
(10) 対象基	<b>丰票</b> らの検	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地	29, 900 点(代表標:	円/㎡ 準地等と同·	一地 格形	i 変	般的要因	也	て下	落傾向 下落傾	にある 〔向は依	5.					は地価は低ははない。	
対象基準地の前	西 討 各 等 か	無力である。 □代表標準 標準地番号 公示価格	೬地	標準地	- 円/㎡	一地格形成要医の	] ]	別的要因			められ 要因に		はない。						

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

						<b>尚</b> 田(県)	<b>–</b> 10	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社IR綜合鑑定			
高山(県)	-10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定十 小池 育	牛		ÉΠ

鑑定評価額 9,770,000 円 1 ㎡当たりの価格 63,000 円/㎡

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線	[令和 2年 1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		f在及び地番並 「住居表示」等		高山市初田町	3丁目97	7番6						②地積 (㎡)	(	155	)	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	⑤周辺0 状況	の土地の利用	刊の 6	 )接面道	道路の状況	処	供給 1理施 2状況	⑧主要 接近	な交通 の状況		Ø		都) 2 住 (60, 200) )他)	
		1:2	住宅 W2			宅、店舗等かる既成住宅は	)-1	百8m市道	Ĺ	水下		高山 1.2km					高度地区	
(2)	①範	j囲	東 2	20 m、西	30 m、南	90 m.	、北	40 ו	m ②標	標準的依	使用	低層住宅	 E地					
近隣	3標	栗準的画地の飛	<b>杉状等</b>	間口 約	10.0 m	、 奥行 弁	約	20.0	m. ;	規模		200	m²程度	隻、 用	杉状	長方形		
近隣地域	4地	地域的特性	特記	特にない		街	基準 市道	方位北 [	8 m	交通	高山 北 1.	沢 2km		法	令	(都) 2	2住居(60 高度地区	), 200)
			事項			路				施設				規	制			
	⑤地 将	地域要因の f来予測	地域要因	因に格段の変化	化はなく、	当面は現状	のまま	推移し	ていくも	のと思	息料され	nる。 						
			低層住宅								対象基準 固別的望	. –	方位					0.0
	監定評 D適用	呼価の手法 ]	取引事例		比準価格 収益価格		6	53, 000	円/㎡ 円/㎡	-	3/11 H 2-2	X E						
		ŀ	原価法		百二二二 積算価格			/	円/m²	1								
		ŀ	開発法		開発法によ	 る価格		/	円/㎡									
(6) ਜ	市場の		れる需要	合圏は、市中が 要者は、市内で の百万円程度、 地需要が弱く、	在住の地稼 ・新築戸建	性を有する 住宅で25	個人が	中心で、後半で、	、圏外か ある。成	らの流 熟した	充人は/ と既成化	少ない。 住宅地域	北小学取引の		D住宅 となる 他の供	三地域で る価格帯 供給件数	ある。 な、土均 は少ない	記定さ 也代の いもの
	· 検証	類の決定の	が、対象断念した	或は、自用の〕 象基準地の画り た。本評価に 記のとおり鑑賞	地規模を勘 際しては市	案し、単独 場性を反映	では賃	貸用不	動産の建	築想定	どが困難	誰である	うことか	から収益	た還元	亡法につ	いては追	箇用を
(8) 公示価格	現権と	① 【代表標標準地番号	標準地 高		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地坝 因 <i>0</i> 較	の比	個別的 要因の 比較	の表	象基準 規準価 (円/m	格内	標準化補正	街路 交通 環境	0	地域要因	街路 交通 環境	-2. 0 -1. 3 0. 0
	1.1		62, 800	円/m²	[ 99.5 ]	[ 100 [ 103.0 ]	100 [ 96.		100 ]		62, 7	700		画地 行政 その他	0	6. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	かっり食	① 指定基準	<b>地番号</b> 高山(県)		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	のと	象基準 比準価 (円/m	格一内	標準化補正	街路 交環境 画地	0	地域要因 1.0 1.0	街路 交 環境 行政	-3. 4 -13. 2 -27. 0 0. 0
地言	र्ने		40, 300	円/m <sup>*</sup>	[ 95.8 ] 100	[ 100 ]	[ 61.	2 ]	100 ]		63, 1		ā	行政 その他	0	0. 0	その他	0.0
(10) 4枚対価本等が	<b>丰票集画各等からの検討</b>	①-1対象基準 前年標準価析 ①-2基準の加点)で表標準地の 点)で表標準 標準地の提供を 標準地の で表標準 である標準	□新規 格 が共通地, 場合の検記 基地	! 64,500 円 点(代表標準		③ 価格形成要因	[一般的 [地域要 [個別的	因]	市内の小 地域要 個別的	傾向に	こある。 変動は <sup>7</sup>	ない。	人口调	<b>或少、</b>	高齢化	との進展	に伴い、	需要
	-	② 変動 窓	午問 -	-9 3 <b>06 坐在</b>	門	0/6												

#### 鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 喜山(里) - 11 **字地-1** 

					-			高山(県)	<b>-</b> 11	宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定	合同会社			
	高山(県)	-11	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示			印
ï					_					

鑑定評価額 7,600,000 円 1 ㎡当たりの価格 38,600 円/m<sup>2</sup> 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1)価格時点 (4)鑑定評価日 **今和 2年 7月 1日** 令和 2年 7月 13日 路 路線価又は倍率 線価 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 25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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 高山市冬頭町475番3外 ②地積 197 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m<sup>2</sup>) 雍 (都) 2 中専 ③形状 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北5.5m市道 一般住宅を主体とし 農地も残る新興住宅 住宅 LS2 高山 3.5km 水道 1:1.5 下水 1)範囲 東 100 m、西 70 m、南 140 m、北  $100 \, \mathrm{m}$ 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 16.5 m, 規模 200 ㎡程度、 形状 長方形 基準方位北、5. 特にない。 地 (都) 2 中専(60, 200) 高山駅 法令 4)地域的特性 特記 街 交通 5 m市道 北 3.5km 事項 施設 路 規制 ⑤地域要因の 将来予測 農地も残る市郊外の新興住宅地域である。新型コロナの影響は小さく、人口も安定しているが、依然としてやや割高感があることから、今後暫くは弱含み傾向が続くものと予測される。 0.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 38,600 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 四/m<sup>2</sup> 原価法 積算価格 円/m<sup>\*</sup> 開発法 開発法による価格 円/m<sup>2</sup> 同一需給圏は当市郊外の農地も残る住宅地域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは当市本母町である。需要者は市内の事業所等に勤務する給与所得者が中心。市全体の人口減少が進む中、当地域の属する冬頭町の人口は直近の5年間で5%以上増加しているが、近隣地域は冬頭町の中でも最も北に位置し、通学には不便な位置にあり、やや割高感がある (6)市場の特性 当地域の市場参加者は居住環境や交通利便性を重視するため、類似物件との相対比較の中で価格を決定する傾向が強い。 比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。一方、画地規模が小さく、賃貸物件 を基準地上に建築することは事実上困難であることから、収益価格の試算は断念した。よって本件では、比準価格を標準に (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 標準地 2 時 点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 標準: 街路 0.0 地 街路 +1.5 ⑦内訳 域 公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.5 下化補 準とし 示価: 要 - 5 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +33.0 高山 因 格した ΤĒ 画地 0.0 行政 -3.0 公示価格 [ 99.6 ] 100 100 100 ] その他 0.0 行政 0.0 38, 400 円/m<sup>2</sup> 100 100 51 800 100 1 [ 134. 2 ] その他 0.0(9) 2)時 点 ③標準化 ⑥対象基準地 ① 指定基準地番号 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地からの検討 の比準価格 域 因の比 要因の 交通 交通 修正 補正 內訳 **下化補正** 比較 (円/m²) 環境 環境 較 因 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>2</sup> 100 Γ 1 100 その他 総務省が発表した5月の全国の完全失業率は2.9%に達し、 失業者数は4か月連続して増加し、198万人となっている。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 9%に達し、 継続 新規 (10)(3) 対象基準地の対 前年標準価格 40,300 円/㎡ 価 Ō |格形成要因 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一 -地 [地域要因] 地域要因に変動は認められない。 点) である場合の検討 状 況 代表標準地 標準地 標準地番号 前か [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 の 円/m<sup>2</sup> 公示価格

-4.2% 半年間

%

②変動率

年問

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 清水不動産鑑定合同会社

 高山(県)
 -12
 岐阜県
 岐阜第2分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 清水裕示
 印

	ř	高山(県)		-12	岐阜	具県	岐阜第2	2分科会	: 氏	名 不 不	動産鑑定	定士	清水	俗示				印
鑑	定評価	額					1, 350	,000 F	<del>၂</del> 1	㎡当たり	の価格	i				6	5,450 円/	∕ m <sup>‡</sup>
1	基本基	的事項		•														
(1)	価格田	寺点	2	令和 2年	7月 1	日 (4	)鑑定評値	西日		令和 24	年 7月	13日	路	令和 2年 <b>路線価又は</b>				∕ mٌ
(2)	実地記	周査日	令	和 2年	6月 25	日 (5	)価格の種	重類	j	正常価格			線置	倍率種が			1.1 倍	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨														
(1) 基	_	在及び地番s 住居表示」等		高山市」	二宝町本	郷字上!	野252	8番2					②地積 (㎡)	į 2	209	9法3	令上の規制	事
基準地	③形			の利用の	現況	⑤周辺( 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路の状	久	力供給 処理施 役状況	⑧主要	な交通施	設との		都計外	
		1:1.2	住宅 W 2				小売店舗 る既成住		南東6.	8m市道	7.	大道 下水	飛騨国川 25km	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		_ (その 土砂)	)他) 災害警戒区	区域
(2)	①範	进	東 10	00 m、₫	<b>5</b> 5	0 m、南	ī 100	m、北	9	00 m 2	標準的	使用	低層住宅	宅地				
近隣	3標	準的画地の形	杉状等	間口:	約	13.0 m	、 奥行	ī 約	15.	0 m,	規模		200	㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	(V)				海方位 m市道	北、6.	交通		国府駅 25km		法令		都計外 《害警戒区	域
			事項					路			施設	10.70	ZOKIII		規制			
		!域要因の :来予測	古くから	らの集落	で、過	疎化、高	<b>新齢化の</b> 流	たれを止	こめるこ	とはでき	ず、地	価は当	<b>新面下落</b>	が続くもの	のと予測	削される。		
(3):	」 最有効	使用の判定	低層住宅	芒地							(4)	対象基	準地の	方位				+1.0
(5)	鑑定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			6, 45	50 円/n	n 1	固別的:	要因					
(	の適用	I	収益還	 元法	収	益価格			/	円/n	n							
			原価法		積	算価格			/	円/n	n							
			開発法		開	発法によ	る価格		/	円/n	n							
(6)	市場の	)特性	同一	幕給圏は	旧上宝	村全域の	うち、旧	∃役場居	一切に形	成される	集落地	域であ	る。需	要者は地方	元に地縁	<b>東血縁の</b>	ある個人が	中心
			高山市は	に編入さ	れた支	所地域の	多くは過	過疎化、	高齢化	によって	、不動	産市場	島の縮小	が続いてお	さり に置	1地域も	高山市街地 る取引は発	地中心
į	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	当地域 取引の多 判断した	或は山間 多くは自	部の集 用目的 の結果	落に存す であり、	「るが、居 類似物件	周辺に負 井との相	賃貸物件 目対比較	は皆無の	上、市 i格が決	i場も未 t定され	に成熟で いる傾向	あることだ が強いた&	から収益 め、比準	佐価格は 生価格の記	る取引は発 求めなかっ 説得力は高 鑑定評価	った。 弱いと
(8)		① 【代表標		標準地	也 ②	時点	③標準(	_	地域要	⑤個別的		  象基準  規準価		標質	i路	地域	街路	
宗価	規価準格	標準地番号		_		修正	補正		因の比 較	要因の 比較	'	がデー (円/n		116	通 境	地域要因	交通 環境	
公示価格を	た	公示価格		円/mi	[_	100	_ 100	_ _ _ [ _	100	[	]			100	i地 ·政		行政 その他	
(9)		① 指定基準	抽来早			時 点	③標準(	 L WH	也域要	⑤個別的	ı 6 <del>31</del>	象基準	E +₩1	-	i路	+#h	街路	
指定基準地	からの	U HEZ-	······································	-	_	修正	補正		の比	要因の 比較	, o	が	格内	準 交化	通境	地域要因	交通 環境	
· 準 : 地	検 討	前年指定基	基準地の		[_	]	100	-, ,-	100	-	]			行	i地 ·政		行政 その他	
		①-1対象基準			l	100	L	」 L [一般	] 设的要因						ロナに	よる影響	撃よりも、:	過疎
(10)	) 左:	■継続 前年標準価	──新規 咚		710 円 ⁄	⁄ m²	3			1년、 1	向断化	による	影響の)	5が大きい	٠.			
対象基準地の前	年標準価格	①-2基準地点)である <sup>は</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		一地格形成要因	変 動 [地塚 状 況	或要因]	地域	要因に	目立っ	た変化等	りょう かいりょう とうしょう かいまい かいまい かいしょう いいしょ かいしょ かいしょ かいしょ しゅう かいしょ しゅう しゅう かいしゅう かいしょう かいしょう しゅう しゅう しゅう しゅう かいしょう しゅう しゅう かいしょう しゅう しゅうしょう しゅうしょう しゅうしゅう しゅうしゃ はいれい はいまれる しゅうしゃ しゃ し	はない。			
の前	等か	標準地番号公示価格				- 円/㎡	要 因 の	[個別	的要因	1] 個別	的要因	に変動	はない。					

%

②変動率 年間 -3.9% 半年間

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

高山(県) - 13 宅地-1

		基準地番	号		提出	先	所属分	科会名	業	者名	清水	不動產	産鑑定	台同会	社					
	i	高山(県)		<b>-</b> 13	岐阜	県	岐阜第2	分科会	氏	名	不動	<b>力産鑑</b>	定士	清	水裕示					印
鑑足	と評価	i額					4, 980	,000 円	9 1	m³当	たりの	の価格	<u> </u>					4	20, 400	0 <b>円/㎡</b>
1	基本	的事項																		
(1)	価格	 時点	4	令和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定評(	<b>西日</b>		令和	1 2年	三 7月	13日	(6) 路 線	[令和	1 2年	1月]			円/㎡
(2)	実地	調査日	令	和 2年	6月 25	日 (!	5)価格の種	重類		正常(	西格			線価		価又は 野率種5			1.	1 倍
(3)	鑑定	 評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	\_ ∰														
2		評価額の決定																		
(1) 基		f在及び地番s f住居表示」		高山市が	9生川町	町方字	林ノ下2	000種	番35					②地 (㎡		2	244	9注	令上(	の規制等
基準地	3#:	<b>沙</b> 状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周辺 状況	1の土地の	利用の	<b>⑥接</b> 酯	面道路	の状態	5	⑦供給 処理施	_	要なる近の物		設との		(者 (60, i	
		1:1.2	住宅 LS2			一般住 区画整 地域	宅が建ち	並ぶ 住宅	北西5	m市道	Ī.	7	<b>設状況</b> 	高山 6.2km	m			(そ	の他)	
(2)	①新	 5囲	東	40 m、	<b>5</b> 6	0 m、博	有 60	m、北	10	00 m	<b>2</b> 4	票準的	使用	低層信	主宅地					
近	3標	 標準的画地の <del>別</del>	·····································	間口	約	14.0 n	n、 奥行	- 約	17	.0 m	٦,	規模		24	40 <b>m</b> 3	程度、	形状	長方形		
近隣地域	<b>4</b> #	域的特性	特記	特にな	:11			街 市	準方位 道	北、	5 m	交通	高山 北東	駅 6.2ki	m		法令	(1	形) (60	), 200)
			事項					路				施設					規制			
		2域要因の F来予測					支所地域に ハくものと			団地で	ある。	周辺	2では	ミニ分	譲も見	られ、	地価に	こついて	はや	や弱含みた
(3) ±	最有效	使用の判定	低層住名	芒地									対象基		<b>b</b> 方	位				0. 0
(5)	濫定評 の適用	骨価の手法	取引事	例比較法	比	隼価格			20, 40	00 F	]∕mੈ		個別的	安囚						
,	ル心H	1	収益還:	元法	収益	益価格			/	F	]∕m³	1								
			原価法		積算	算価格			/	F	]∕mੈ	:								
			開発法		開	発法に。	よる価格		/	F	]∕mੈ	1								
(6) ī	市場σ	)特性	関係等る	を有する 富齢化が	個人が「顕著で	中心でる あるが、	された支列 あるが、地 近隣地域 ひとなる値	セ価水準 セについ	፤が低レ ヽては旧	ヽため ∃市内	、旧社に	市内カ 接する	iらのテ ことす	た入も、あつ、	一部見 て、比	られる 一較的記	る。需要 る。当市 需給は多	ē者は当 fの支所 ぞ定して	町に  地域  おり	地縁、血線 では、人口 、新型コロ
i	<ul> <li>検証</li> </ul>	5格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	境にある	5. 比進	価格は	現実のE	取引事例な	一個格当	定の基	は磁と	して	おり.	実証的	ケかつ	説得ナ	を有っ	<b>ナ</b> る。 –	-方. ‡	: 同住:	けやすい野宅は殆どり 、本件では
8 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	<b>準地</b>	標準5 _	_	時 点修 正	③標準() 補正		地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の		け象基準 ○規準値 (円/□	<b>価格</b> │ .	⑦内訳 標準化補正	街 交 環	路 通 境	地域要因	交 環	f路 E通 環境
	ا الح	公示価格		円/m	f	100	100	] [	100	[	00				ш	<u> </u>	i地 政 )他		行 その	f政 )他
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	_	時 点修 正	③標準(1 補正		域要 の比 t	⑤個 要 比	因の		対象基準 )比準値 (円/۱	基地 価格 mi)	⑦内訳 標準化補正	交 環	通境	地域要因	交環	f路 E通 環境
华 / 地 /	· 対	前年指定基		円/m	[_	100	[ 100	] [	100		00		tot family			行その		1 7 7 7	その	
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基のの 点)代表標準 標準地方 に一代表標準 な示価権 ②変動率	□新規格 が共通地 場合の検 単地 [	! 20, i 点(代 <b>須</b>		等と同 - 円/㎡	③ 価格形成要因の	変 動 [地域 伏 況	战的要因 战要因] 引的要因	1	化、高 最近 1	系齢化 上年間	による	影響の	の方が	大きい			響よ!	9 も、過疎

②変動率 年間 -3.5% 半年間

%

### 

	<u> </u>			· • · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	高山(県)	<b>-</b> 14	宅地-1
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所			

											1 1										
	1	高山(県)		-14	岐	阜県		岐阜第	2	氏	名	不動	産鑑定	定士	向川	原毅	:彦				印
鑑定	E評価	額					1	, 420, 0	000 P	9 1	m当た	- <i>りの</i>	)価格							5, 830	円/mឺ
1	基本	的事項																			
(1)	価格田	寺点		令和 2年	- 7月	1日	(4)鑑5	定評価の	B		令和	2年	7月	12日	(6)		1 2年				円/㎡
(2)	実地記	周査日		令和 2年	三 7月 !	5 ⊟	(5) 価材	各の種類	暂		正常価	格			路線価		価又は			1. 1	倍
			<b>=</b>				(о) іш і	1147/127	· ·			• ін			limi	任	音率種 5	訓			
		平価の条件  評価額の決定		としての の悪旨	<b>塩</b> 疋評	<del>'</del> 1Ш															
(1)	_	在及び地番		高山市福	丰川町羊	新渕字里	¥49	1 悉 1 /	φL						②地科	書	2	44	⑨法	令上の規	想制等
		住居表示」等			127 - 1 - 1 7	010017	,	т ш т /	· 1						(m²)				)	,,,,	20.1.1 41
基準地	3形	状	4 敷地	の利用の	)現況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	道路0	の状況	-	D供給 D理施	_	要なる 近のも	を通施語 状況	設との		都計外	
													記	设状況					(そ)	の他)	
		台形 1.5:1	住宅 W 2			、ホラ	テル、	一般住 公共施 る地域	設	北東8.	.5m国i	首		k道 F水	高山 43km					· 12)	
(2)	①範	·····································	東	50 m, Z	FG	20 m.	卤	200 m	ı ±t	1.5	50 <b>m</b>	②框	<b>製造的</b>	使用	低層住	字册					
		準的画地の肝		間口:		20. 0		奥行			.0 m.	O	規模	(2/13			程度、	形状	長方形	8	
近隣地域		域的特性	特記	特にな				街街	基	準方位	北、8		交通	高山	駅		12/21	法令	20071	都計外	
璵		, 2013   1   T		1 1 1 1						m国道	-			南西	方 43kı	m					
			事項	 				路	1				施設					規制			
		域要因の  来予測		は荘川町 と予想さ		て最も	利便性	きの優れ	いる地	域であ	るが、	少子	高齢	化の進	行、人			ら、衰	退傾向は	こて推移	
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住	宅地											準地の	方形					0. 0 0. 0
		価の手法	取引事	例比較法	比	<b>準価格</b>				5, 83	80 円	∕ mื	1	固別的	要因	712	<i>'</i> /\				0.0
0	の適用		収益還	元法	収	<b>Z益価格</b>				/	円	∕ mื									
			原価法	ŧ	積	算価格				/	円	∕ mื									
			開発法	<del>.</del>	開	発法に	よる個	格			円	∕ mื									
(6) ਜ	市場の	特性	川IC 縮小し	給圏は荘 においく しにいいい	道の駅価格は	や公共	施設等	₩が立地   別荘	也し、日本	周辺に外の取り	は別荘 引は高	地も	広が.	る。当 行や人	町では	別荘: 等か	地の取 ら限定	別は多的かつ	いが、別 静能的	る。当地 川荘地の で、土地	域は荘 需要は 1価格は
Ē	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	のであ 親和性	は原価法 り実証性 は高い。 を採用し	が高い 比準に	。当地 際して	域にまは荘川	3いて耶  町地内	対別な	自己利	用目的	「で行	われ	ており	、当地	域の:	地域性	と市場	性を表す	ト比準価	格との
(8)		① □代表標		標準±		時点		票準化	<b>4</b> ±	也域要	⑤個別	川的	6対	象基準	地	、標	街	·路	地	街路	 i
公示価格を	見価集格	標準地番号		_		修 正	*	甫正	-	因の比 蛟	要因比較			規準価 (円/r	<u> </u>	標準化補正	交瑨	通 境	地域要因	交通 環境	
個は							_				-			(11)	117	` 置	画	i j地		行政	
Z 1		公示価格		円/m	ז <sup>ٔ</sup>	100	] [ -	100]	[	100	L10	0					行 その	政 他		その他	ļ
(9)		① 指定基準	地番号		(2	時点	3 t	票準化	4地	域要	⑤個別	刂的		象基準	地	標	街	路	地	街路	i
指定は	5			_		修 正	*	甫正	<b>医</b>	の比	要因比較			比準個 (円/r	. 그	標準化補	交彈	通境	地域要因	交通 環境	
指定基準地	食						_		-		-			(11)	117	正		i j地		行政	
地市	l'i	前年指定基	<b>基準地の</b>	)価格 円/m	์ เ	100	]   -	100 1	ι_	100	10	0					行 その	政		その他	l.
		①-1対象基準	隼地の検						 [一般	, 的要因	L ]] 人	.口減	l 沙、i	高齢化	が進行	して	いる。		ロナの身	ど響によ	り、高
(10)		■継続	新規		040 🚾	/ m.²		3			Щ	市内	の観	光業は	大打擊	を受	けた。				
対象	手らの	前年標準価額 1)-2基準地方			040 円 <i>)</i> 長標準均		]—抽	価 変格 動	「抽 柚	【要因]	141	城更	田に	変動け	認めら	れたい	/ \.				
基準値	集計	点) である	場合の検	討		, <b>_</b>		形 状成 況	ومناما	·スピ]	بار -	小女	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	~ <i>\$11</i>	*ロック・フ・	·1 v·4	. 0				
対象基準地の前	各 等 い	代表標準標準地番号	产地	標準地	R	_		要因	[ <b>/</b> E2 ·	145 <del></del>	17 /	10:141		~ <del>/****</del> !	122						
月订 カ	),	公示価格	各			円/m	i	0	LI固划	<b> 的要</b> 因	1] 値	別的	要因(	に変動	はない	0					

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

別記	!様式	第 6			鑑定	≧評征	書	(令	和	2 年	≡地们	西調	(査			令 高山(県	和 2年 7月		l 提出 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	<b>向</b> 川	原不動	<b>助産鑑</b>	定士事務	所				
	ř	高山(県)		<b>-</b> 15	岐」	阜県	岐	阜第2		氏名	不重	助産鑑:	定士	向川	原毅彦				印
鑑定	評価	額					3, 5	30,000	0 円	1 m <sup>2</sup> :	当たり	の価格	i				12,	400	円/m <sup>²</sup>
1	基本的	的事項		· ·															
(1)	価格明	寺点	4	令和 2年	- 7月 1	日 (4	4) 鑑定記	平価日		ŕ	今和 2年	手 7月	12日	(6) [路	令和 2年				円/㎡
(2)	実地記	周査日		令和 2年	5 7月 5	5日(	5)価格の	の種類		正常	常価格			(6) 路 線 価	路線価又I 倍率種			1.1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	としての	鑑定評	価													
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨															
(1)	-	在及び地番		高山市ケ	人々野町	丁無数河	字江戸	695	番					②地積		285	9法令	上の規	制等
基準地		住居表示」等	<b>等</b>											(m²)	(	,	)	er = 1 61	
地	③形	状	4敷地(	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周辺 状況	!の土地	の利用	<b>の</b> (	⑥接面道	路の状	5	⑦供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	色設との		8計外	
		台形 1:1.2	住宅 W2			心に公	一般住 共施設 既成住	等が混		東4m市道		2	水道 下水	久々野 400m			」(その作	<u>11.</u> )	
(2)	①範			50 <b>m、</b> ፟፟፟		50 <b>m、</b> [	有 10	00 m.	北	20 n		標準的	使用	低層住名					
近隣地域	3標	準的画地の刑	杉状等	1	約	15.0 n	n、奥	!行 ∦ □		20.0		規模	i .		㎡程度、	、 形状	長方形	731 6	
地域	4地	域的特性	特記	特にな	. V '0			街	布道	準方位北、 首	4 m	交通	久々 南西	野駅 方 400m		法令	有	計外	
			事項	 				路				施設				規制			
	⑤地	対要因の	当地域は	<u>-</u> よ高齢化	の進行	人口》	充出等か	ら今後	- 後は弱	を退傾向に	こて推和	多して	いくも	のと予想	見される。				
	将	来予測													方位				+1.0
(3) 聶	員有効	使用の判定	低層住宅	芒地									対象基 個別的	準地の	形状				0.0
	監定評 ) 適用	<sup>i</sup> 価の手法 I	取引事	例比較法	比	準価格				12, 400	円/m	î	נים נית ונונ	女囚					
	<i>-</i> <u> </u>	•	収益還:	元法	収	益価格				/	円/m	î							
			原価法		積	算価格				/	円/m								
			開発法		開	発法に。	よる価格	ξ.		/	円/m	î							
(6) 市	「場の	特性	地縁をす 化の進行	旨する個	人であ に、土	る。当は	地域は久	、々 野田	山中小	`部に付品	置し、ク	人々野	町内と	しては禾	川便性に何	優れる地	たる需要者 域であるが 土地のみで	3、少	子高齢
:	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	周辺に賃 性が高い	責貸物件	はほぼ に際し	なく、耳 ては久々	対引は自 対野町地	1己利用	月目的	りで行われ	している	ること	から、	市場性を	*表す比	準価格と	優れる。 当地域の地 って本件で	也域性	は親和
(8)		① □代表標		標準地		時点	3標準	<b>善</b> 化	4地	域要 ⑤	固別的		象基準	地	標	街路	地	街路	
公示価格を	見価性格	標準地番号				修 正	補口	E			要因の		規準値	<u>년</u>	16	交通	域要因	交通	
価も格し	-								較		比較		(円/1	m) in	補 正 i	環境 画地	因	環境 行政	
を <i>f</i> .	=	公示価格			. [	]	10		1	100		]				行政	- 7	の他	
(0)				円/m	î	100	L	]	L	J	100				そ(	の他			
(9) 指定基準地	) <b>\</b>	① 指定基準	地番号		2	)時 点 修 正	③標準 補1		④地址 因(	_	個別的 要因の	⑥ <u></u>	象基準    比準値	<ul><li>地面格 フ内</li></ul>	維	街路 交通	地域要因	街路 交通	
基準	Ò								較		比較		(円/)	m <sup>*</sup> ) 訳	_	環境	茵	環境	
地言	<del>\</del>	前年指定基	基準地の個	価格	[	]	10	0	1	] 00		]			,	画地 行政	-	行政 その他	
				円/m	أ	100	[	]	[	]	100				_	の他			
		①-1対象基準						[-	一般的	的要因]					ている。 受けた。		ロナの影響	響によ	り、高
(10)	F .	■継続 前年標準価	新規 ぬ		800 円 /	∕ m <sup>²</sup>		3			HILLIA	10万円元	/L/K14	.八丁手で	. X1) /Co	)			
外根	票の検	①-2基準地力	が共通地	点(代表		… 也等と同	— + 柑   杉	5 変 5 動 [:	地域	要因]	国道 4	41号	「宮ト	ンネル」	が令和	2年度に	開通予定。		
一 準 位 1	F 1块 計	点) であるは	-	討 標準地	h		   元	り 状	_		_	•		-	•				
対象基準地の前	管	代表標準標準地番号	ᄪ	1示华灯	ខ	_	要厌	が 状況 に	/ca c		/m m	,, <del>, , , , , , , , , , , , , , , , , ,</del>	) <del>-  </del>	. ), ], ,], ,					
月 た	),	公示価格	各			円/㎡	σ		10別的	的要因]	個別的	N安达	に変動	はない。					
		②変動率	年間	-3. 1 <b>%</b>	半年間	1	%												

#### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 青山 (周) 空栅\_1

		<u> </u>	1 (1-14		O (III (III )	高山	(県)	<b>-</b> 16	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事	移所			
高山(県)	<b>-</b> 16	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士	川原毅彦			印

鑑定評価額 6,680,000 円 1 ㎡当たりの価格 11,300 円/m<sup>2</sup> 1 基本的事項 円/m<sup>2</sup> 「令和 2年 1月] (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 12日 路線価 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 5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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129番 ②地積 ⑨法令上の規制等 591 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^{1})$ (都) ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北4m市道 (60, 160)農地の中に住宅等が 散在する住宅地域 台形 住宅 W2 水道 高山 1:1.5 下水 8.4km 低層住宅地 ①範囲 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m ②標準的使用 ③標準的画地の形状等 間口 約 20.0 m, 奥行 紒 30.0 m, 規模 600 **㎡程度**、 形状 長方形 地 特にない。 基準方位北、4 m (都) (60, 160) 高山駅 交通 法令 4地域的特性 特記 徘 市道 西方 8.4km 事項 路 施設 規制 ⑤地域要因の 将来予測 当地域は少子高齢化の進行、人口流出等から、衰退傾向にて推移していくものと予想される。 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4) 対象基準地の 形状 0.0 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 11,300 円/mi の適用 収益価格 円/m<sup>2</sup> 収益還元法 積算価格 円/m<sup>2</sup> 原価法 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は清見町全域及び旧高山市西部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。高齢化率の高い地域であり、また、当地域から旧高山市内への人口流出もあり、当町は全体的に衰退傾向にある。不動産市場は限定的かか静態的で、価格も下落傾向が続いている。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 (6) 市場の特性 度と推定する。 本件では原価法、収益還元法は非適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は実際に生起する取引を基に算出されたものであり実証性が高い。また取引は自己利用目的で行われていることから、当地域の地域性と市場性を表す比準価格との親和性は高い。比準に際しては清見町地内の事例を採用し、規範性の優劣に応じて試算値の取扱いに差異をつけており、精度の高い価格が得られた。以上を踏まえ、本件では比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 街路 規準とした 価格 域 の規準価格 標準地番号 修正 要因の 補正 因の比 内訳 **交通 交通** 下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 ΤĒ 画地 行政 100 公示価格 100 その他 行政 円/m² 100 100 その他 (9)① 指定基準地番号 3標準化 4地域要 ⑥対象基準地 ②時 点 ⑤個別的 街路 街路 指定基準地 の比準価格 域 次内訳 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 化補 較 比較 (円/m³) 環境 環境 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m<sup>\*</sup> 100 100 その他 人口減少、高齢化が進行している。新型コロナの影響により、高 山市内の観光業は大打撃を受けた。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 新規 (10)(3) ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 11,700 円/m<sup>2</sup> 価格形成 変動状況 らの ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 地域要因に変動は認められない。

成要因(

ത

%

円/m<sup>2</sup>

[個別的要因]

個別的要因に変動はない。

代表標準地

公示価格 ②変動率

年間

標準地番号

標準地

-3.4% 半年間

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

令和 2年 7月 20日 ---高山(県) 5 — 1 **宅地-1** 

		基準地番	亏		提	出先	PJT	禹分科:	会名	<b>美</b>	百名	休八	会住.	I R 綜合	<b>子鑑</b> 疋							
	1	高山(県)	5	5-1	岐	阜県	岐阜	第2分	科会	氏	:名	不動	<b>声鑑</b>	定士	小池	1	育生					印
鑑5	と評価	i額					36	, 000, 0	00 F	] 1	m³当	たりの	の価格	i						156,	000	円/mឺ
1	基本的	————— 的事項													l							
(1)	価格	寺点	2	令和 2年	7月 1	1日	(4)鑑5	と評価を	3		令和	和 2年	三 7月	15日	(6) 路		介和 2年			130,		円/mឺ
(2)	実地記	調査日	2	令和 2年	7月 1	1日	(5) 価村	各の種类	頁		正常(	西格			路線価		線価又は 倍率種!		<u> </u>			倍
(3)	继定章	評価の条件	<b>重</b> 抽 人	しての	継定証	価																
		血ジネ    評価額の決定			уш. ХС В Г																	
(1)	①所	「在及び地番」 「住居表示」	位びに	高山市本	5町17	「目45	5番								②地 (m²)		(	231	)	9法令	上の規	現制等
基準地	③形			の利用 <i>の</i>	現況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況	9	⑦供給 処理施 設状況	8主 <sup>1</sup>	要な	\` ○交通施 ○状況	設と(	<u>σ</u>	(8	那) 商 30,400 準防	
		1:5	店舗 W 2				心部の	 観光名〕 街	所	東12m	市道			水道 下水	高山 800m					高	で) 度地  90, 400	
(2)	①範	 5囲	東:	30 m、 ₺	<b>雪</b> :	20 m,	南	10 m	、北	10	00 m	<b>2</b> ‡	票準的	使用	中低層	店舗	舗兼事務	好所地	ł <u>.</u>			
近	3標	<b>薬料の運動の</b>	└──── 肜状等	間口:	——— 約	7. 0	m,	奥行	約	28.	. 0 m	٦,	規模		200	0 r	n²程度、	形				
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	高山陣	[屋」に	い町並上隣接し	み」、集物	街	1	2 m市	i道		交通	高山東 8	駅 00m			法	令		準防	
			事項	力が高	۱۷ ۰ <sub>°</sub>			路					施設	 				規	制	高	度地区	<u> </u>
		!域要因の  ・   来予測	新型コロ 先行きに					蒸発し	てお	り、国	内客	も激洞	載して	いる。	緊急事	態	宣言解除	後は	、回復	复の兆し	しもあ	るが、
(3) 指	是有效	使用の判定	中低層品	店舗兼事	務所地	l								対象基	. –	7	ない					
		価の手法	取引事件	列比較法	比	,準価格				161, 00	00 F	]∕mื		個別的	安囚							
C	の適用	1	収益還	元法	収	益価格				103, 00	00 F	]∕m²										
			原価法		積	算価格				/	F	]∕m <sup>*</sup>										
			開発法		開	発法に	よる個	i格		/	F	]∕m²										
(6) т	市場の	)特性	外国人権 に価格者 る。対象 ついても	を連性が を基準地	認めら の需要	れるの	は市中、観光	心部の 客向け	商業飲食	地域と ・小売	判定	した。 の地元	周辺	では、	ここ数	年、	ホテル	用地	の取得	导、開業	とが活	発であ
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	近隣地域市場といれて	/ 反映 ] .	ており	説得	力を右	ナス	一方	沿岸	出出は	こおし	いてけ	テナン	ト物件	£ 1	見られる	t.O	O E	自己用の	り取引	が中心
(8) 公示価格	現権とした	① ■代表標標準地番号	標準地 高	<b>標準</b> ↓		)時 点 修 正		標準化 排正	_	地域要 因の比 交	⑤個 要 比	因の		け象基準 ○規準値 (円/r	格		準 化 補 環	路通境	0.0	地域要因		i +0.9 i +155.0
を	7.1	公示価格	345, 000	円/mi	,	92. 8 <b>100</b>	-	100	_	100 06.3]		00 ]		155,	000		<u> </u>	可地	0. 0 0. 0	) -{	行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-,	2	時 点 修 正		標準化 排正	_	域要  の比	⑤個 要 比	因の	⑥ <b>6</b> <b>7</b>	対象基準 )比準値 (円/r	格	7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	準 化	ß 通 環境		地域要因	街路 交通 環境	i
準 植地 詰	検 討	前年指定基	<b>基準地の</b> 値	西格 円/m	[	100	. ] [ _	100	[	100		00					行 その				行政その他	!
(10) 対象基準地の前	年票隼両各等からの検討	①-1対象基準継続 前年標準価値 ①-2基準地が点)であるが 一代表標準標準地番号	■新規格 格が共通地 場合の検 準地	162, ( 点 (代表		也等と同 -		<del>要</del> 因	[地域	数的要因 数要因]	7	よりイ た。 ここ数	'ンバ 対年、	ウンド	が蒸発	む、部に	需要が旺 宿泊施 こおいて	設の	供給证	過剰感か	が鮮明	となっ
/	-	公示価格(2)変動率		-3. 7 <b>%</b>	半年間	円/m	า์ %	Ø	∟ 11±1 /J'.	. n . y C		<u>⊢</u> 1/J1H.	· ^ L	·-火湖	, 50 - 50 4	U						

## 

令和 2年 7月 20日 提出

					出先		科会名	*1	者名   注	(月 /八 / )	下野児	巨蝹足	合同会	仁						
直	禹山(県)	5	5-2	岐阜	阜県	岐阜第2	2分科会	氏	名	不動	産鑑り	定士	清기	水裕	示					印
鑑定評価額	額					82, 700	,000 P	9 1	m³当 <i>た</i>	こりの	価格							177,	000 F	∃∕m²
1 基本的	<b>勺事項</b>												(0)							
(1)価格時	<b>持点</b>	ŕ	合和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定評(	西日		令和	2年	7月	13日	(6) 路 線		3和 2年 泉 <b>価又は</b>			145,	000 F 信	┦╱㎡ ±
(2) 実地調	周査日	令	和 2年	6月 25	5日 (!	5)価格の種	重類		正常価	格			価		倍率種類					-
(3)鑑定評	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2 鑑定評	平価額の決定	の理由の	)要旨																	
( ) ,	在及び地番st 住居表示」等		高山市昭	写和町 1	. 丁目 3	21番							②地 (㎡		(	167	)	9法令.	上の規	制等
基 作	状	④敷地(	の利用 <i>の</i>	現況	⑤周辺 状況	の土地の	利用の	⑥接面	道路(	の状況	久	7供給 1理施 2状況			交通施 状況	設との		(8	ß)商業 0,400) 準防	
	1:1.5	店舗 LS2			えつつ	事業所等 ある区画 業地域		西17mi	市道			k道 F水	高山 200m						<u>1)</u> 高度 0,400)	)
(2) ①範 近 遊 地 地 域	囲 準的画地の肝		40 m、西 間口 :	約	0 m、南 18.0 m	-	m、北 r 約	25.	70 m	<b>.</b> , , ,	準的 現模	使用	低層D 45		地 ㎡程度、	形	状ぽ	ぼ長方	形	
地域 4地地	域的特性	特記	特にな	(V)				達方位 市道	西、1	7 3	交通	高山 西 2				法令	) (		準防	400)
		事項					路			ţ	施設					規制	ij	ř	高度	
	域要因の 来予測	JR高山 国の合同	」 山駅西口 引庁舎の	周辺の建設も	商業地址	或である。 で、今後に	駅西地	地区は地	元顧名	字を対 しての	象と	した。 した。 い 見ぶ	与舗が st	多く る。	、新型:	コロナ	の影	響は比	較的小	さい。
(3) 最有効(	使用の判定	低層店舗											準地σ	Τ,	ない					
(5)鑑定評(		取引事件	列比較法	比	準価格			185, 00	00 円	∕ m <sup>²</sup>	1	固別的	要因							
の適用		収益還え	元法	収	益価格			121, 00	00 円	∕ m <sup>i</sup>										
		原価法		積	算価格			/	円	∕ m <sup>³</sup>										
		開発法				よる価格		/		∕ m <sup>†</sup>										
(6)市場の特別	特性	したエリ 対象とし	リアであ レた店舗	る。需 が多く	要者はは、観光は	い商業地域 他元資本の 尊線からも 場は坪当力	り事業者 い離れて	fのほか いるこ	、他別とから	守県か う、新	らの  型コ	流入もロナに	、多い。	、当	地域は	訳東州	1区と	異なり	、地元	・顧客を
	格の調整 及び鑑定 の決定の	建築想足収益物件	どしたも ‡も見ら	ので理 れるが	論的でる 、自用し	を価格判定 あるが、当 目的の取引 考量し、打	当地域で 日が中心	ごは容積 いであり	表消化 、市場	との低 易の実	層建勢を	物が彡 反映し	多く、」 した比望	比準 準価	価格には格の規範	北して 範性は	やや 高い。	低位に 。以上	試質さ	れた
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	① ■代表標 標準地番号	<b>準地</b> 高	<b>標準</b> 地 山 5-	- 0	時 点 修 正	③標準1 補正		地域要 因の比 較	⑤個別 要团 比朝	回の	の	象基準 規準値 (円/1	西格   「	<b>②</b> 为訳	準 化 補 環	路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域 要 因		-16. 1 -4. 9 +140. 0
	公示価格	345, 000	円/mi		92.8	[ 100	] [1	100 180. 2	100	0 ]		178,	000	-	<u> W</u>	ī地 ī政 )他	0. 0 0. 0 0. 0	7	行政の他	-5. 9 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	_	_	時 点 修 正	③標準( 補正		地域要 図の比 校	⑤個別 要团 比朝	団の	の	象基準 比準値 (円/i	略	<b>分</b> 为 訳	準 化 補 環	路 通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
地討	前年指定基	基準地の(	価格 円/m <sup>i</sup>	. [_	100	Г 100	_ <sub>1 [</sub> _	100	[	]					行	ī地 ī政		₹	行政の他	
(	①-1対象基準	生地の給		i 	100	L	. L—₩	」 g的要因			が生	まろ彦	i 業拙」	- H	その 地元顧客		象レマ	トろ商	を批で	は. 新
(10)	継続	新規				3	- 192			120	ナだ	よる影	響に達	量いる	がある。	, C/1	-,· C ,	, w 1H42	,,,,,	. 2. 721
象標の	前年標準価 ①-2基準地点)である <sup>5</sup> □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			価	変 動 [地域 状 況	<b>丈要因</b> ]		i地域: でい		にある	地元ス	<b>х</b> —,	パーは、	依然	として	て多くの	の顧客	で賑わ
_	標準地番号 公示価格 ②変動率		-1. 1 %		- 円∕㎡ 1	因 の  %	[個別	<b>小的要</b> 医	]] 個	別的	要因	に変動	」はない	١,						

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

高山 (県) 5-3 宅地-1

		基準地番	号		提	出先	所原	属分科	会名	業者	者名	清水	不動	産鑑定	合同会	社						
	ř	高山(県)	Ę	5 <b>−</b> 3	岐-	阜県	岐阜	第2分	科会	氏	名	不動	<b>力産鑑</b>	定士	清	水裕:	示				E	<u>:</u> p
鑑定	2評価	額					25,	900, 0	000 円	1	m³当	たりの	の価格						2	5, 700	円/	m²
1	基本的	的事項																				_
(1)	価格	—— <u>——</u> 寺点	2	令和 2年	7月	1日	(4)鑑定	三評価 日	B		令和	2年	- 7月	13日	(6) 路		かれ 2年				円/	m²
(2)	実地詞	周査日	令	和 2年	6月 2	5日	(5) 価格	・	類		正常值	临格			線価		泉価又は 倍率種別			1. 1	倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2	鑑定	評価額の決定	:の理由の	D要旨																		
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		高山市月	丹生川	订町方:	字林作:	18番	3外						②地 (㎡		1, (	009	9法	令上の	規制等	<b>等</b>
基準地	③形	状	4敷地(	の利用の	)現況	⑤周 状況	辺の土地	也の利	用の	⑥接面	道路	の状		⑦供給 処理施 設状況			交通施記 )状況	ひとの	(2)	(都) (60, 20 の他)		
		1:1.5	事務所	兼倉庫		道サ	模な事系 ービスが 国道沿い 地域	施設等	がが	南13m	国道			水道 下水	高山 7.1km	n				기면)		
(2)	①範	进	東 20	00 m. E	<b>5</b> 1	00 m.	南	50 <b>m</b>	、北	4	40 m	<b>2</b> †	票準的	使用	低層局	5舗:	地					
近際	3標	準的画地の無	形状等	間口	約	26.0	m,	奥行	約	40.	.0 m	١,	規模		1,00	)0 r	n²程度、	形状	長方邢	<u> </u>		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			街	1	3 m国	道		交通	高山北東	駅 7.1kr	m		法令	(者	3) (60,	200)	
~			事項					路	;				施設	1	, 1. IKI	11		規制				
		  域要因の    来予測	当地域/i 動車交通	よ、旧市 重量は大	   内に隣   きく洞	接する いてお	う支所地 うり、地	域の韓  価は曹	学線道 雪く弱	路沿い 含みで	に形が推移	式され する	れる路 ものと	A線商業 ご予測さ	美地域 される。	であ	る。新型	!コロナ	発生前	と比べ	ると、	自
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層店舗	甫地										対象基		)	ない					
		価の手法	取引事件	列比較法	<b>.</b> 比	,準価格	<u> </u>			25, 70	00 円	∕m <sup>*</sup>	:	個別的	要因							
0	り適用	l	収益還	元法	収	益価格	Š.			/	円	∕mٌ	1									
			原価法		積	算価格	ł			/	円	∕ mឺ	:									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕ mੈ	1									
(6) ਜ	方場の	特性	同一需 は関東プ 上が激源 いる農月	或してい	ゝる。-	·方、匍	光関連	業種以	以外の:	事業所	rについ	ハてに	は、ぁ	らる程度	差引き1	合い	は市内在 ロナの景 があるも る。	住の事 響でこ のの、	写業者が れらの 宅地転	中心。 店舗の 用が制	当地 <sup>は</sup> 多く <i>i</i>  限され	或で な た て
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	は市郊タ	┡におけ 大半であ	る土地	取引の	)実熊を	反映し	<sub>ン</sub> てお	り実証	[力を	有すれ	る。ま	を所地 垣	ずでは行	第三	は適用て 者賃貸を 意見も参	・想定し	,た取引	は少な	:く、ほ	自用
(8) 公示価格を	見価	① □代表標標準地番号	準地	標準 <sup>1</sup>	也 ②	時 点修 正		準化 計正		地域要 間の比	⑤個! 要[ 比	因の		対象基準 の規準値 (円/1	格	ラカ訳 オミスター オミスター オーター オー	標 街	通 境	地域要因	街 交 : 環	<b>通</b>	
格 し を <i>t</i>	, :	公示価格		円/m	í	100	] _ 1	]	1	100	[]	00					正 画: 行: その:	政		行政その任		
(9) 指定基準地	),	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正	_	準化 計正	④地: 因 較	の比	⑤個! 要[ 比	因の		対象基準 )比準値 (円/1	西格   「	<b>⑦</b> 为訳	標 街	通 境	地域要因	街 交 : 環	<b>通</b> 竞	
準 ñ 地 i	寸	前年指定基	基準地の(	価格 円/m	í	100	] _1	00	1	100	[]	00					正 画: 行: その:	政		行政その任		
(10) 対象基:	年票 話	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価で ①-2基準地が 点)であるよ	□新規 格 が共通地	26, 点(代 <b>3</b>	500円/ 表標準は		同一地	③ 価格形成 変動状況		的要因]	型 児	型コロ 県外か	ュナに	よる影 マイカ	響に遠	建いる	地元顧客 がある。 少によっ	を対象				
対象基準地の前	<b>曲 討</b> 各 手 い	一代表標準標準地番号 公示価格	<b>೬地</b>	標準地 標準地	<u>t</u>	- 円/m	-	成要因の		的要因	_	寺にた		0								
		②変動率	年間 -	-3. 0 <b>%</b>	半年間	1	%															

# 

		<b>基</b> 準地番	亏		提	岀先	PITI	禹分科 <b>会</b>	<del>〔</del> 名	<b>兼</b> 石	名	水小里	切座鑑)	正台回	] 会任	-				
-	ľ	高山(県)		5 <b>-</b> 4	岐	阜県	岐阜	第2分	科会	氏名	3 7	「動産	鑑定士		清水	俗示				印
鑑力	2評価	<del></del> 額					54	, 700, 00	0 円	1 n	ทํ当た	りの個	i格					32	0,000	円/mឺ
1	基本的	的事項																		
(1)	価格問	寺点	4	令和 2年	5 7月 1	lΗ	(4)鑑5	它評価日			令和 .	2年 7	月 13日		6) [	令和 2年 249年7月		2	75, 000	円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	<del>-</del>	介和 2年	6月 25	5日	(5) 価格	各の種類	i	п	E常価村	各		1 2 条	泉 山	各線価又に 倍率種				倍
(3)	鑑定言	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																
(1) 基		在及び地番5 住居表示」		高山市」	上三之町	万5 1	番							_	)地積 (㎡)	i (	171	9法	令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周 状況		地の利用	用の ④	6)接面;	道路の	状況	⑦供# 処理# 設状#	施		な交通施 の状況	設との	/ 7	(都)近 (80,30 準防	00)
		1:5	店舗兼 W3	倉庫			物店や	飲食店か 業地域	i J	東3.5mi	市道		水道下水	高 77					か他) 高度 建保存 (90, 24	地区
(2)	①範	i囲	東	40 m、	<b>西</b> :	30 m,	南	65 m,	北	35	5 <b>m</b> (	2標準	的使用	1 低	層店舗	浦地				
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口:	約	5.0	m,	奥行 糸	約	30. (	) m,	規	莫		150	㎡程度、	形状	長方刑	ý,	
近隣地域	4地	域的特性	特記	全国屈古い町	指の観	光地で	である 主し、高	「 新 <b>街</b>	3.	5 m F	<b></b>	交		山駅 770m			法令	(都)	近商(9) 準防	0, 240)
-24			事項	い集客	力を誇	<i>う</i> る。	,	路				施	1	77011			規制	伝	高度建保存	地区
		域要因の 来予測	市内で量が緩和る	最も繁華 されたも	性の高 のの、	い観光 元のオ	光商業地 く準に戻	也である。	。コロ相当時	コナウィ	ィルス! かかる	感染拡ものと	大によう測さ	こる当 られる	地域。	への影響	は深刻て	、県を	・跨ぐ移	動の自粛
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層店舗	浦地								(	4) 対象		_	ない				
(5)銀	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格	3		3	31,000	円/	′mื	個別	的要因						
·	ソ心片	l	収益還	元法	収	益価格	3		2	44, 000	円/	′m <sup>‡</sup>								
			原価法		積	算価格	<b>3</b>			/	円/	′m¹								
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円/	´m¹								
(6) F	市場の	特性	上減少	した店舗	iもある	。県を	> 跨ぐ移	動が解	除とた	よってた	からは.	、徐々	・に観光	作客が	増え	判断され おり、中 てきたが 況にある。	・新型ニ	者は市 三同月比 ロナチ	内在住 で売上 生前の	の個人、 が7割以 水準に戻
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	比準作されてはに比した。	画格は現 おり、2 て低位に 本件では	実の取 階部分 試算さ 比準価	引事例   	列を価格 置程度し 文化財 マンに収	8判定の か利用 け的価値 な益価格	基礎 と できた を を 比較	こするではい天 いてままれる建物で大きる	もので、 井の低 めが連 して、	、実証 実証 埋する 選定評	E的かつ が多い 地域で 価額を	o説得 > ため ご と 上記	力を 、 、 の 通	有する。 棟貸しを 場性、資 り決定し	一方、当 前提とし 産性を重 た。	値地域は た収益 直視した	伝建地 価格は 取引が	区に指定 比準価格 多いこと
(8) 公示価格を	見価を	① □代表標標準地番号	準地	標準5 -	也 ②	)時 点 修 正		標準化 排正	④地 因 較	の比	5)個別I 要因I 比較	_	対象基 の規準 (円)		⑦内訳	準 化補 環	₹ <b>3</b> <b>3</b> <b>3</b> <b>4</b> <b>5</b> <b>6</b> <b>7</b> <b>7</b> <b>8</b> <b>9</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b> <b>1</b>	地域要因	街 交 環 場	竟
恰 ( を <i>†</i>	, i	公示価格		円/m	[	100	] [	100	[	00 [	100	]					回地		行政 その他	
(9) 指定基準地	) io D	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正	_	標準化 ( 構正	④地均 因 <i>0</i> 較		5)個別I 要因I 比較	-   -	対象基 の比準 (円)		⑦ 内 訳	準 化補 環	iB E通 環境	地域要因	街路 交通 環境	竟
华 1	讨	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[ i	100	_] [	100	1(	00 [	100	_]					可地		その他	
(10) 名材を基準地の前	<b>丰票集価各等いらの検討</b>	①-1対象基準 前年標準価・ ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 格が共通地場合の検 も地	325, 点(代表 討 一 標準地 高山		也等 と 5 -	- 1	③ 価格形成要因	地域要	内要因] 要因] 内要因]	型地域	コロナ 或内で 顔を依	による 廃業や	影響()倒産。	こ違い する!! 所は <sup>2</sup>	地元顧名。 がある。  ち舗はまた  う後増える	ごないが	、家主	に対し <sup>、</sup>	
	ļ			-1. 5 <b>%</b>			7.2 <b>%</b>	-												

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

高山(県) 5-5 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社	IR綜	合鑑定						
	Ī	高山(県)	Ę	5-5	岐	阜県	岐阜	第25	分科会	氏	.名	不動	助産鑑	定士	小	池	育生				印
鑑に	它評価	額					18,	700, 0	000 P	9 1	m³当	たり(	の価格	<b></b>					4	20, 600	円/m <sup>²</sup>
1	基本	的事項														<u> </u>					
(1)	価格	寺点		令和 2年	7月 1	1日	(4)鑑定	2評価1	B		令	和 2年	F 7月	15日	(6) 路	-	令和 2年				円/m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日		令和 2年	7月 ]	1 日	(5) 価格	各の種類	類		正常	価格			線価	路	線価又は 倍率種別			1.	1 倍
(3)	鑑定	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価				I											
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 )要旨																	
(1) 基	<u> </u>	「在及び地番」 「住居表示」		高山市奥	1飛騨沿	且泉郷♀	F湯字》	京上 6	3 4 智	昏2外					②地 (m		90	)8	9注	令上の	の規制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周i 状況	辺の土地	地の利	用の	6接面	可道路	の状		⑦供給 処理施 設状況			な交通施設 の状況	没との		都計 立公 の他)	外 (2種)
		不整形 1:2.5	旅館 W 2				旅館が類の商業が		る	東8mit	道			水道 下水	高山 35km						警戒区域
(2)	①範		東	70 m、世	§ '	70 m,	南	50 m	、北	20	00 m	(2)	標準的	り使用	旅館等	等の	敷地				
	3標	準的画地の肝		間口	約	25. 0	m,	奥行	約	40.	. 0 n		規模				デーー ㎡程度、	形状	ほぼ	を形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	V \			街	8	m市道	Ī		交通	i 高山 北東	駅 35km			法令		都計	2種)
			事項					路	}				施設	t				規制	土砂	災害警	<b>脊</b> 戒区域
	⑤ 地 将	!域要因の !来予測	新型コロ先行きに	ュナの影 こ対する	響でイ 不透明	ンバウ が強い	ンドが。	蒸発し	てお	り、国	内客	も激源	載して	いる。	緊急	事態	宣言解除	後は、	回復の	兆しも	あるが、
(3) <del>l</del>	最有效	使用の判定	旅館等の	り敷地										対象基	-	0	形状				0.0
		価の手法	取引事	列比較法	比	,準価格				20, 60	00 P	]/m	î	個別的	要因						
(	の適用	l	収益還:	元法	収	益価格				/	P	∃⁄m <sup>†</sup>	Î								
			原価法		積	算価格				/	P	∃⁄m <sup>†</sup>	Î								
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	Р	∃⁄m <sup>†</sup>	Î								
(6) ī	市場の	特性	泉地区でまれる。	であると	判定し 観光施	た。需 設、旅	要者は	: 温泉	は旅館	観光	ホテ	ルを道	重営す	⁻る法人	等が=	计体	であり.	全国区	のホテ	ル運営	、平湯温 会社も含 ら中心価
į	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 及び鑑定 の決定の	行われた	泉地区は 賃貸用 ないもの と標準と	と判断	・し、士	地残余	法によ	こる収	益還元	法に・	舗を5 困難5 つい5	中心と である ては適	: した山 ) と思料 通用を断	間の温  される  念した	温泉る。	街であり、 よって、「 本評価に	. 賃貸 収益性 際して	市場はを反映は市場	未成熟 した価 生を反	であるこ 格形成は 映した比
(8) 公示価格	規集とした	① □代表標標準地番号	<b>漢</b> 地	標準地	<u>t</u> 2	時 点 修 正		標準化 開正	E	地域要 因の比 竣		別的 因の 較		対象基準 の規準値 (円/	<b>西格</b>	⑦ 内 訳	標準作業化補環	通 境	地域要因	交環	路 通 境
ri を 7	ر ا	公示価格		円/mi	[	100	[_	100	[	100	[1	00	]				止 画: 行: その:	政		その	·政 ·他
(9) 指定基準地	ひらみ	① 指定基準	地番号	_	2	時 点 修 正		葉準化 計正	_	域要  の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/	<b>西格</b>	⑦内訳	標 街準 交通 環	通	地域要因	交	路 通 境
準	検 討	前年指定基	<b>基準地の</b> 値	価格 円/㎡		100	] _	100	[	100	[1	00	l				正 画: 行: その	政		行 その	·政 他
(10) 対象基準地の前	年票隼画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価: ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	□新規格 が共通地 場合の検 ≛地 □	22,7 点(代表				③ 価格形成要因の変動状況	[地均	战的要因 【要因】	j	たが、 た。 地域	新型	郷にお !コロナ 変動は ]に変動	での影響ない。	響で	ここ数年 インバウ	は観光ンドが	関連業素発し	重が好割	調であっかが変わっ
		②変動率	年間	-9. 3 <b>%</b>	半年間	1	%														

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

高山(県) 5 - 6 宅地-1

		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	(株)	) V7	だ高山流	総合事	務所					
	Ī	高山(県)	į	5 <b>-</b> 6	岐-	阜県	岐阜	見第2分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	神	田	告二				印
鑑定	≧評価	額					7	410, 0	00 円	1	m <sup>3</sup> 当	たりの	の価格	<u></u>					29, 4	100	円/m²
		的事項						,, -					- 11-11	_							
				令和 2年	7 F	1 🗆	(1) 銀七				ΔŦ	in o/E	: 7日	15日	(6)	「△	和 2年	1日]			円/mឺ
(1)	価格田	寸从	· ·	714 24	- 1月 .	1 口	(4) 竝	定評価日	_		ΤıΛ	11 274	- 7月	19 🗆	(6) 路 線		泉価又は			1. 1	
(2)	実地詞	周査日	4	令和 2年	7月	1日	(5) 価材	各の種類	<b></b>		正常信	西格			価		倍率種類			1. 1	ІП
(3)	鑑定言	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1) 基	_ · · · ·	在及び地番s 住居表示」等		高山市国	国府町店	広瀬町宇	空中村	9 3 5	番4外	•					②地 (mi		(	252	⑨法令.	上の	規制等
基準地	3形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	現況	⑤周证 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	の状況		⑦供給	_		交通施	設との		(都) 0,200	0)
						1人元								処理施		近の	状況			-,	- /
										II. Han	- IB	\ <u>\</u>	ļ	設状況					(その他	7)	
		台形 1:2	店舗兼 S3	住宅				小売店 る商業	司田	北東7	.bm県	迫		水道 下水	飛騨[ 140m	国府					
		1.2	55			域	111.9	る回木	16					1 //\	140111						
(2)	<b>①</b> 範	囲	東	50 <b>m、</b> ₺	<b>5</b>	70 m、	南	40 m	、北		50 <b>m</b>	②構	票準的	り使用	低層原	店舗達	兼住宅地	<u>þ</u>			
近隣	3標	準的画地の形	形状等	間口:	約	10.0	m,	奥行	約	25.	.0 m	ı. :	規模		25	50 <b>n</b>	n <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ長方	形	
近隣地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	(1)			街	7.	5 m	県道		交通	飛騨	国府駅	7		法令	(都)(	(60, 2	00)
坳														南 1	.40m						
			事項					路					施設					規制			
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	当該地域推移する	或は、古 るものと	くから 予測さ	の街道 れる。	沿いの	が地域に	位置	し、大	:型店舘	浦への	顧客	流出が	激しく	(商)	兄は振る	わない。	。今後はや	マや意	ほと しゅうしゅう ほうしゅう ほうしゅう ほうしゅう しゅうしゅう ほんしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしょう はいしょう はいしょう はいしょう しゅうしゅう しゅうしゃ しゃ し
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層店舘	浦兼住宅	地									対象基		<i>ל</i>	ない				
(5) 釗	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				29, 40	00 F.	]∕m <sup>*</sup>		個別的	要因						
0	り適用	l	収益還:	元法	収	益価格				/	Ε.	]/m²									
			原価法		積	算価格				/	F.	]/m²									
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	F.	]/m <sup>²</sup>									
(6) ਜ	1場の	特性	である。	周辺地	域の大	:型商業	施設等	をとの競	合等し	こより	商業均	也とし	ノての	(需要は	「弱いも	5000	り、周辺	2住民へ	手掛ける地 のサービス 00万円育	く提供	や主体
Ē	・検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	比準価格場が認め	各が説得	力を有 いため	する。 、収益	他方、 価格を	現実的	りに土± らことだ	也を購 が出来	:入し	てまて	ご収益	物件の	)保有を	と希望	翟する需	言要者は.	市場の実態 少なく、妥 価と総額と	を当な	:賃貸市
(8)		① □代表標		標準地		時点		票準化	1 _	域要	⑤個:	別的		対象基準		<u> </u>	票 往	路	地	街路	}
公共	見価格 とここ	標準地番号				修 正	*	甫正	因	の比	要	因の	0	D規準值	W111	⑦   ½ 内   4	票 生	通	域要	交通	į
価格	<u>-</u> "			-					較	ξ	比	較		(円/	m³)   ¹	訳	埔 環	<b>環境</b>	茵	環境	
をす	ر خ	公示価格			]		]	100	1	00	Е	]				1		ī地 ī政	2	行政 の他	
				円/m	i -	100	_ [ _	]	[	]	10	00					1. その		7	ָ טֻרְעַ	3
(9)			<b>地番号</b>		0	時 点	(3)‡	票準化	4地	域要	5個	別的	<b>€</b>	対象基準	<b>圭</b> 地	<b>‡</b>		ib i路	地	街路	<b>,</b>
指力	j۱	· mæ-				修正	_	ボー 15 甫正	_	の比	_	因の		り比準値	丽坂 (	⑦   ½ 内   4	集 交	通	域要	交通	
指定基準地	) )			-					較		比	較		(円/		訳	票 化浦 艺 環 電	環境	因	環境	
準相地	<b>矣</b> 计	前年指定基	生進地の	<b>無</b> 故	г		1	100	1	100	Г	1				Ī		地		行政	
		刊十日たる	5年1607	i™ina 円╱mi	i L	100	- ا '	100		1	10	00					行 その	T政 M	3	の他	]
		①-1対象基準	集地の給						-   級	- 的要因	] 3] - [	専与 に	\$¢\$√	所米1	ており	) [			<u></u> 業地におい	1719	地価け
(10)		継続	新規					3						下落傾			4 14 14 14	*/   */  H1.	/K/01/04/01	(10	() IMI ()
対名	ξò	前年標準価	格	30,	300円/	∕ mื															
象 A 基 2	票の	①-2基準地加	が共通地	点(代表	長標準均	也等と同	一地	価 変 動	[地域	要因]						こして	に続いて	おり、	その他は特	<b>持段</b> の	変動要
対象基準地の前	集検 面討	点) である <sup>は</sup> 【代表標準	-	討 標準地	b			格形成要因			2	以は談	らめら	れない	0						
心の気	Ę F	標準地番号	<b>ات</b> ا –	ˈɪភ <del>·干</del> 圠	_	_		要 因	<i>- 1</i>	<del></del> -	-1 ·			n							
前が	)\	公示価格	各			円/mi	2	ص ص	[個別	的要因	1) (I	固別的	J要因	に変動	」はない	, ,					
		②変動率	年間	-3. 0 <b>%</b>	半年間	<b>1</b>	%														

## 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出 高山(県) 5 - 7 **字地-1** 

						IHIT	ц (ЛV)	0	י טיי
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	事務所			
高山(県)	5 <b>-</b> 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 46,500,000 円 1 m<sup>3</sup>当たりの価格 78,200 円/m<sup>3</sup>

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 12日	(6) 路 線	[令和 2年 1月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 5日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(-)		「脳の木川			<u> </u>																	
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基	-	在及び地番5 住居表示」		高山市」	上岡本町	[3] [	118	8番							②地積 (m³)	i (	59	94	)	9法=	合上の規	制等
基準地	3形	状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	四の土	地の利	用の	⑥接面	道路の	の状況	夂	0供給 0理施 0状況	⑧主要 接近	な交 :の状		ひとの		(その	(都) 準] (60, 200) o他)	Г.
		1:2	工場					店舗、		西22m	国道、	比側道	_ /]	k道 F水	高山 1.2km						(70, 200)	
(2)	①範	.囲	東	0 m, ∄	<b>5</b> 10	00 m.	南	300 m	、北	20	0 m	2標	準的	使用	低層店舗	浦地						
近隣	3標	準的画地の肝	<b>杉状等</b>	間口 ;	約	15. 0 ı	m,	奥行	約	37.	0 m	, <u>‡</u>	見模		550	m⁴₹	呈度、	形状	長	方形		
近隣地域	4)地	域的特性	特記	特にな	:V %			街	<sup>2</sup>	2 m国	道		交通	高山 西方	駅 1.2km			法令	(	都)	準工(70,	200)
			事項					路	<b>i</b>			:	施設	 				規制	 			
		域要因の 来予測		<sup>美地域で</sup> 当面下落						いが、『	商圏は	飽和	状態。	となっ	ている。			ナの影	響も	あり	、地価に	こつい
		使用の判定	低層店舗											対象基 固別的	準地の 要因	角均	也					+5.0
(5) 鋸 σ	定訊 適用	価の手法 		列比較法		準価格				78, 80			. "	E 777 F 7	20							
			収益還:	元法		益価格				37, 20			_									
			原価法			算価格						∕ m <sup>*</sup>	_									
		41.14	開発法			発法に						∕ m <sup>*</sup>										
(6) 市	ℹ場の	特性	本の法人っている	しである	が、圏 に新型	内の個	人事業 の影響	者等も を直接	含まい	れる。 <sup>†</sup> 間接的に	地元の	)顧客	の需要	要はあ	る程度り	1.i入i	E れる	ものの	. 商	圏は	開する力 飽和状態 等の個別	巨とな
· 評	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	けい較白	5成孰1.	ている	ものの	<b>供給</b>	温多に	- トり	賃料がは	切えた	h.	マ なんりょう かんしょう かんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょう はんしょ しゅうしゅ しゅうしゅ はんしょう はんしょ はんしょう はんしょ はんしょう はんしょう はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ はんしょ	価格け	低位では	らった	- 坐	州냆で	け市	場性	けの賃貸を反映し かの高い	た抽
(8) 対率	祖 価格	① □代表標標準地番号		標準地		時 点修 正	-	票準化 排正	[	因の比	多個別 要团	団の	の	象基準 規準価	格内	標準化補	街交	通	0.0	地域要因	街路交通	-1. 9 -3. 9
公示価格を した		公示価格		山 5-		98. 0	1	100	#	蛟 100	比東 [ 105	_		(円/r	n) in	補正	環画	地	0.0	因	環境 行政	0.0
				円/mi	_	100		100 ]	[ '	94.3	10	0		78,	100		その		0.0		その他	0.0
(9) 指定基準地	71,600 円/㎡ 9) 盲か こら。 進齢					時 点 修 正		標準化 輔正	_	の比	多個別 要团 比輔	回の	の	象基準 比準価 (円/r	格内	標準化補正	街 交 環	通 境		地域要因	街路 交通 環境	
地言	Ì	前年指定基	価格 円/m	[ _	100	] [ -	100]	[	100	[]	0					画 行 その	政			行政 その他		
(10)		①-1対象基準	隼地の検 ──新規		<b>"</b>			3	[一船	的要因	] 人 止	口減	少、この観点	高齢化 光業は	が進行し 大打撃	ってい と受け	vる。 けた。	新型コ	ロナ	の影	響により	)、高
対组	らら	前年標準価			500円/			価 変														
水 基 準 組	に検いけ	①-2基準地/ 点) である <sup>は</sup>	が共通地 場合の検	点(代表 討	標準地	等と同	一地	格 財	[地垣	【要因]	地	域要	因に変	変動は	認められ	ない	, ,					
対象基準地の前	7 F	一代表標準標準地番号		標準地	ģ	- 	ı	格形成要因の 動状況		削的要因	] 個	別的	要因に	に変動	はない。							
		公示価村 ②変動率		-4. 0 <b>%</b>	半年間	<u>円/m๋</u> 引	%															
		J Z - 73 1	2 14-2	, ,		•	, -	1														

# 

令和 2年 7月 20日 提出

								さり	9 – 1	七地一
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合	同会社				
高山(県)	9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	清水裕示				印

	ř	高山(県)	9	-1	岐阜	県	岐阜第2分	科会	氏名	3 不動	動産鑑賞	定士	清水补	俗示				印
鑑品	E評価	額					105, 000, 0	000 円	1 r	nů当たり	の価格	<u> </u>				21	,600 F	Ŋ∕m³
1	基本的	的事項																
(1)	価格問	寺点	<b>4</b>	介和 2年	7月 1日	(4)	鑑定評価日	Ħ		令和 24	年 7月	13日	一路	令和 2年 路線価又は			1. 1 fi	鬥∕m <sup>*</sup>
(2)	実地記	周査日	令	和 2年	6月 25日	(5)	価格の種類	類	I	E常価格			価	倍率種別			1.1	П
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての	鑑定評価	Ī												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基	-	在及び地番 住居表示」		高山市江	名子町:	2715	5番20外						②地積 (m³)	4,	851 )	9法*	令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地0	の利用の		5周辺0 伏況	の土地の利	用の(	接面	道路の状	Ş	⑦供給 処理施 設状況		な交通施設の状況	没との		(都) 工業(60, 200)	
		1:2	工場兼事	事務所	-	する、 Ε	倉庫等の連 丘陵地にあ 也(高山東 也)	る	比東10r	n市道、背			高山 3.8km			. (その	(70, 200)	)
(2)	①範	 i.囲	東 18	80 m、西	<b>2</b> 50	m、南	200 m	、北	450	m 2	標準的	使用「	中規模コ	 L場地				
近	3標	準的画地の	形状等	間口	约 50	0.0 m	 、 奥行	約	100.0	0 m,	規模			㎡程度、	形状	長方形		
近隣地域	(4) th	!域的特性	特記	特にな	い。		街	1 0	m市i	首	交通	高山馬	沢		法令	(都)	二業(60,	200)
攻	<b></b>	, was 13 12	事項				路				施設	果 3.	8km		規制			
		 !域要因の !来予測	丘陵地に く弱含み				中規模工場	易地域で	ぎある。	製造業	にもコ	ロナウ	イルス!	感染拡大の	影響は	及んで	おり、今	後は暫
(3) }	侵有效	使用の判定	中規模工	場地	<u> </u>		<u> </u>				1	対象基準	-	二方路				+1.0
		価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格			21, 600	) 円/n	า้	個別的團	要因					
C	の適用	l	収益還え	元法	収益	価格			/	円/n	า้							
			原価法		積算	価格			/	円/n	า้							
			開発法		開発	法によ	る価格		/	円/n	า้							
(6) ī	市場の	特性	者は県内	引外の製 t出始め	造・物流 ており、	選連の 土地需	域と判断さ 企業が中心 要はやや派 にある。	」。 これ	しまでタ	好調を維	持して	「きた製	造業に	ついても、	新型コ	ロナウ	ィルス原	染拡大
ī	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	算し得た	一方。	. 標準地	は市内	いて収集し の工業団は かった。 オ てこれを打	他に存す	つるが、	白用目	的の取	対が大	半で、	T.場として	つ 賃貸	市場は店	成立して	いない
(8) 公示価格を	見 価 集 格	① □代表標標準地番号	準地	標準地 _		序点 逐正	③標準化 補正	④地 <sup>地</sup> 因( 較	或要 (の)	⑤個別的 要因の 比較	$\sim$	け象基準 ○規準価 (円/m	格内内	標準化補正	通 境	地域要因	街路 交通環境	
	)	公示価格		円/㎡	[	100	[ 100	10	00[	100	]			止 画 行 その	政		行政 その他	
(9) 指定基準地	か う の 余	① 指定基準	地番号	-	②時 修	京正	③標準化 補正	④地塚 因 <i>0</i> : 較		5個別的 要因の 比較		対象基準 )比準価 (円/m	格内	標準化補正	通 境	地域要因	街路 交通環境	
地言	i i	前年指定基		円/mឺ	[	100	[ 100	[	]	100	]			西 行 その	政 他		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	<b>王票集画各等からの検討</b>	①-1対象基 ■継続 前年標準価: ①-2基準地元 点) で表標準 標準地震	■新規 格 が共通地が 場合の検証 を は地	21, 9 点 (代表	ļ	等と同- -	形	[一般的] [地域要	更因]	%減。	の79	. 1で、	. 4か月 た変化等	目の鉱工業 目連続して 等は見られ	低下し		7月比で	8. 4
		公示価格	各		F	∃∕m²	U)											

②変動率 年間 -1.4% 半年間 %