

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市大新町2丁目97番3外				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 1住居 (60, 200) (その他) 高度地区				
	1:4	住宅 W2	中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域	北5m市道	水道 下水	高山 1.6km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 30 m、南 130 m、北 130 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 m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 1.6km		法令規制	(都) 1住居 (60, 200) 高度地区		
	⑤地域要因の将来予測	市中心市街地の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		53,700 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、広域的には高山市の中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、西小学区内の住宅地域であると判定した。想定される需要者層は、市内在住の地縁性を有する個人が中心で、圏外からの流入は少ない。旧来からの既成住宅地域であり、区画が雑然としていることから、取引の価格帯は様々である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.1
	標準地番号 高山 - 3							交通	0.0	交通		+0.4	
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+6.0	
	前年指定基準地の価格 60,800 円/㎡	$\frac{[99.9]}{100}$	$\frac{100}{[103.0]}$	$\frac{100}{[109.7]}$	$\frac{[100]}{100}$	53,800		画地	+3.0		行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	① 1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0	
	前年標準価格 53,800 円/㎡	$\frac{[99.2]}{100}$	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[65.8]}$	$\frac{[100]}{100}$	53,700		その他	0.0		その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地			③ 価格形成要因の変動状況									
	標準地番号	-		[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。									
	公示価格	円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。									
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	年間	-0.2%	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）－2		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦						
鑑定評価額		6, 250, 000 円			1㎡当たりの価格		15, 900 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 6 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別	1. 1 倍		
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価										
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市国府町名張字明石 1 2 6 4 番 1					②地積 (㎡)	393 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)				
	台形 1. 5: 1	住宅 W 2	農地が多い中に低層住宅が散在する住宅地域	南西 5. 5m 県道、北西側道	水道 下水	飛騨国府 1. 2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 15. 0 m、奥行 約 20. 0 m、規模 300 ㎡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	飛騨国府駅南方 1. 2km	法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測		人口減少、高齢化は進行しているが、国府町地内において利便性の優れる地域であり、地価の下落は比較的緩やかに進行すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位	+1. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 15, 900 円／㎡				角地	+1. 0				
		収益還元法	収益価格 / 円／㎡				形状	0. 0				
		原価法	積算価格 / 円／㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は国府町全域の住宅地域であり、主たる需要者は飛騨市・高山市に居住、就労する個人である。当地域は駅やスーパーに近く、国道 4 1 号を利用して旧高山市内へのアクセスも良好であり、国府町においては利便性が優れる。人口減少、高齢化を背景に土地需要は減少傾向にあるものの、国府町内の他の住宅地域と比べると地価は比較的堅調に推移している。需要の中心価格については更地で 5 0 0 万円前後である。新築建物付き取引はほぼない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては国府町及び国府町に隣接する飛騨市古川町地内の取引事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって、本件では比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。							
	前年標準価格 16, 000 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 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 -0. 6 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		333	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)		
	1:1	住宅 W 2	一般住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域	東4.5m市道	水道 下水	飛騨一ノ宮 1.3km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	飛騨一ノ宮駅南西方 1.3km	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		静態的な地域であり、当面は現状維持にて推移すると予測する。地価は人口減少、高齢化を背景に下落が続くと予測する。							
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		18,200 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		同一需給圏は一之宮町全域及びその隣接地域であり、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。一之宮町の土地需要は慢性的に弱く取引は静態的であるが、当地域は近隣に小学校、商業施設等が立地し、利便性が優れるため取引は散発的に行われている。高山市内の旧郡部では人口は5年で1.0%以上減少する地域も多いが、一之宮町は旧高山市内へのアクセスが良好で、人口減少率は比較的緩やかである。取引が少なく、需要の中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では原価法、収益還元法を非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては取引が少ない一之宮町地内の事例も採用できており、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、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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			[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。						
	前年標準価格 18,400 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	-1.1 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和 6 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）－4	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦
鑑定評価額	7,050,000 円		1㎡当たりの価格	37,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市緑ヶ丘町1丁目84番				②地積 (㎡)	(188)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域		南7m市道	水道 下水	高山 2km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 60 m、南 70 m、北 60 m			②標準的使用	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	高山駅西方 2km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域としてほぼ熟成しており、今後も現状を維持しつつ推移すると予測する。人口減少・少子高齢化を背景に、地価は下落傾向にて推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,500 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	同一需給圏は旧高山市内の住宅地域のうち同価格帯の地域であり、特に J R 高山本線西側に位置する住宅地との代替性が高い。主たる需要者は旧高山市内の居住者・就労者である。スーパー等の生活関連施設等から距離があり、また高台に所在するため勾配のある道路を冬期に通行することにリスクのあるリタイア層からの需要は低いが、値頃感のある価格帯にあり、ファミリー層からの需要は一定程度ある。需要の中心価格については更地で 7 0 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、説得力のある価格が得られた。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。												
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
	標準地番号 高山 - 5							交通 0.0	交通 -2.3				
	公示価格 50,600 円／㎡	[100 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 137.9]	[103.0 / 100]	37,400		環境 0.0	環境 +47.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	画地 +1.0	行政 -3.0	行政 0.0	その他 0.0		
	高山 (県) - 11							行政 0.0	その他 0.0				
	前年指定基準地の価格 35,600 円／㎡	[99.2 / 100]	[100 / 100]	[100 / 97.8]	[103.0 / 100]	37,200		その他 0.0	その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。								
	前年標準価格 37,800 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				[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 -0.8 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県）－5	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦
鑑定評価額	1,590,000 円		1㎡当たりの価格	2,970 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市朝日町立岩字宮ノ腰 3 2 1 番 1				②地積 (㎡)		535 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)			
	1.5:1	住宅 W 2	農地が多い中に一般住宅、農家住宅が散在する地域	南8m市道	水道 下水	久々野 9km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 240 m、西 210 m、南 150 m、北 60 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	久々野駅北東方 9km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測		当地域は高齢化の進行、人口流出等から衰退傾向にて推移していくものと予想する。地価は下落が続くと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		2,970 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡							
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は朝日町全域及び周辺町であり、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。別荘地の取引は散発的に行われているものの、朝日町の土地需要は全般的に弱く、取引は限定的かつ静態的で、人口は5年スパンで10%以上減少しており、地価の下落に歯止めがかからない状況にある。稀に取引が行われても、親族・知人間取引、隣地の追加取得等、何らかの事情が介在するケースも多い。取引が少ないため、需要の中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では原価法、収益還元法を非適用とし、比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては朝日町地内の事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 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 3,030 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。						
	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。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -2.0 %	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）－6	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦
鑑定評価額	8,420,000 円		1㎡当たりの価格	40,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市石浦町 6 丁目 1 4 2 番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 中専 (60, 200)										
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	高山 3.2km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 240 m、北 0 m			②標準的使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 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、5.5 m市道	交通施設	高山駅南東方 3.2km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)								
	⑤地域要因の将来予測		農地が多く残る中の戸建住宅地域であり、今後も宅地が漸増していくと予測する。地価は当面横ばいにて推移すると予測する。														
	(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 40,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因												
	収益還元法		収益価格 / 円／㎡														
	原価法		積算価格 / 円／㎡														
	開発法		開発法による価格 / 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は旧高山市内における同価格帯の住宅地域であり、特に旧高山市南部の住宅地と代替性が高い。主たる需要者は市内に居住、就労する個人である。市中心部からはやや距離があるが、国道 4 1 号へのアクセスは良好な地域である。農地が多く残っており、南側が開けた平坦な地勢で、一次取得者層であるファミリー層に希求されて宅地が漸増している。需要の中心価格については更地で 1 0 0 0 万円弱、新築建物付きで 2 5 0 0 万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、説得力のある価格が得られた。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。															
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	高山 - 1	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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	40,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.6 交通 +7.3 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 51,500 円／㎡		[99.5] 100	[100]	[100]	[126.9]	[100] 100										
(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	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／㎡)	40,200	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 0.0 交通 -3.4 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 35,600 円／㎡		[99.2] 100	[100]	[100]	[87.9]	[100] 100										
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。								
	前年標準価格 40,500 円／㎡						[地域要因]		国道 4 1 号石浦バイパスが事業中である。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 -																
		公示価格 円／㎡															
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 %													

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
高山（県）－ 7 宅地-1

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）－ 7	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		高山市天満町2丁目85番6				②地積 (㎡)		147	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とする既成住宅地域	西5m市道	水道 下水	高山 1km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 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 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、5 m 市道	交通施設	高山駅南東 1km	法令規制	(都) 2住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	市中心部への接近性及び利便性に優る既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移してくものと思料される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 68,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的には高山市の中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、市街地南部エリアの住宅地域であると判定した。想定される需要者層は、市内在住の地縁性を有する個人が中心で、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円前後、新築戸建住宅で30百万円前後と把握される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、更に標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	標準地番号 高山 -1							交通 0.0	交通 -5.7	交通 -5.7	
(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	環境 0.0	環境 -18.0	環境 -18.0	
	前年指定基準地の価格 35,600 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [74.9]	[100] / 100	68,400		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 ☒ 継続 ☐ 新規	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	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
	前年標準価格 68,100 円/㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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 +1.5	
	標準地番号 -	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [52.1]	[100] / 100	67,800		交通 0.0	交通 -15.9	交通 -15.9	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -0.1 %	半年間 %	③変動状況		[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。			
						[地域要因]		地域要因に格段の変化は認められない。			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
高山（県）－ 8 宅地-1

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
鑑定評価額	7,400,000 円		1㎡当たりの価格	32,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市江名子町 5 4 8 番 8				②地積 (㎡)	227	()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 2 中専 (60, 200)						
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とする地域	北東4.3m市道	水道 下水	高山 2km	(その他) (60, 172)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 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、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)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。											
(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 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,600 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、広域的には高山市の中心市街地外縁部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、江名子小学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、市内に在住通勤する一次取得者層の個人であると思料する。当該地域は、市中心部や生活利便施設等への接近性がやや劣る丘陵地の住宅地域で、相対的に宅地需要は低調であるが、新規の宅地供給もほとんど見られない。取引の中心価格帯は、土地代のみで6～8百万円程度と把握される。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。また、対象基準地の画地条件を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	高山 - 1	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.9 交通 -8.0 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	51,500 円/㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [159.6]	[101.0] 100	32,400						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山 (県) - 11	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.8 交通 -18.4 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	35,600 円/㎡	[99.2] 100	100 [100]	100 [110.1]	[101.0] 100	32,400						
(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 32,600 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
		②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） - 9	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	4,150,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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38番				②地積 (㎡)	(155)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) 1 中専 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W 2		小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		北西4m市道	水道 下水	高山 2.6km			(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 2.3km		法令規制	(都) 1 中専 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測		市街地中心に近い高台の住宅団地であるが、世代交代が進まず、地価は引き続き、弱含みで推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		26,800 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡							
	原価法		積算価格		／ 円／㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は当市中心部に近く、昭和年代に造成された高台の住宅団地と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは当市曙町である。需要者は市内在住の給与所得者が中心。傾斜地勢のため、敷地内に複数の車を駐車できるスペースを確保しにくい当団地の引き合いは減っている。世代交代が進まず高齢化率も40%を超え、地価が下げ止まる兆しは見られない。取引の中心となる価格帯は、土地代で総額4百万円前後と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似地域において発生した多数の取引事例に基づき、規範性の程度等を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映し、説得力を有する。一方、価格形成要因として、居住環境の快適性、利便性等が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格の試算は断念した。自用目的の取引が大半であることから、ここでは比準価格を標準に、代表標準地及び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) 公示価格を標準とした	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 高山 - 1								交通 0.0	交通 +1.4		交通 +1.4
	公示価格 51,500 円／㎡		[99.5 / 100]	100 [100]	100 [190.1]	[100 / 100]	27,000		環境 0.0	環境 +50.0	行政 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高山 (県) - 11		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.8
									交通 0.0	交通 -9.1		交通 +20.0
									環境 0.0	環境 +20.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		建物価格の値上がりにエンドユーザーの所得の上昇が追いつかず、住宅着工件数は減少している。				
	前年標準価格 27,400 円／㎡					[地域要因]		高齢化率は市全体の平均値を大きく上回っており、昭和年代に造成された郊外の住宅団地の衰退が目立つ。				
	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）－10		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦						
鑑定評価額		9,390,000 円			1㎡当たりの価格		60,600 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率		49,000 円／㎡			
(2) 実地調査日	令和 6 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類	正常価格			倍率種別		倍			
(3) 鑑定評価の条件								更地としての鑑定評価				
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨												
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市初田町 3 丁目 9 7 番 6				②地積 (㎡)	155 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 住居 (60, 200) (その他) 高度地区				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域	西8m市道	水道 下水	高山 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 90 m、北 40 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	高山駅北方 1.2km	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200) 高度地区			
	⑤地域要因の将来予測		熟成した住宅地域であり、地域要因に格段の変化はなく、現状を維持しつつ推移すると予測する。地価は人口減少を背景にやや下落傾向にて推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 60,600 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	同一需給圏は旧高山市内の中心部に近い同価格帯の住宅地域である。主たる需要者は市内に居住、就労する個人である。小学校、市役所、スーパーにも近く利便性が優れ、一次取得者層であるファミリー層のみならずリタイア層にも希求されるが、旧高山市の中心部に近い熟成した住宅地であり、更地はほとんどないため、宅地の供給は少なく、取引は少ない。需要の中心価格については更地で 1 0 0 0 万円前後、新築建物付きで 2 5 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては代替性の高い事例を採用し、説得力のある価格が得られた。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。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高山 - 3		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 60,800 円／㎡		[99.9] 100	100 [103.0]	100 [97.7]	[100] 100	60,400					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高山（県） - 11		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.4 交通 -13.9 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 35,600 円／㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [59.1]	[100] 100	59,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 高山市の人口減少傾向は顕著で、減少度合いも県平均より高めで推移している。高齢化率は県全体より高く、進行度合いもやや高い。							
	前年標準価格 60,900 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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない							
	②変動率		年間 -0.5 % 半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高山市冬頭町 4 7 5 番 3 外				②地積 (㎡)	197	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 L S 2	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 3.8km		(その他)				
(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 m程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5.5 m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	農地も残る郊外の新興住宅地域である。市全体の人口が減少傾向にある中、当町の人口は安定的に推移しており、地価の低下圧力は今後弱まっ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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡									
	原価法	積算価格	／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市郊外の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、人気の学校区に属する当地域の人口はむしろ微増しており、割安な地価水準を背景に土地需要も旺盛であることから、坪当たり 15 万円を超える宅地分譲も散見される。取引の中心となる価格帯は、土地代で総額 7 百万円前後と思考する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建て住宅を主体とする地域であり、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、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5	
	標準地番号 高山 -5							交通 0.0	交通 +3.2			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的 要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	環境 0.0	環境 +39.0	行政 -3.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	100 [101.0]	100 [141.2]	[100]	35,500		画地 +1.0	行政 0.0	その他 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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 建物価格の値上がりにエンドユーザーの所得の上昇が追いつかず、住宅着工件数は減少している。							
	前年標準価格 35,600 円／㎡				[地域要因] 市内の小学校の児童数は、直近 5 年間で 11 % 以上減少しているが、当校区の児童数はほぼ横ばいで推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
②変動率		年間 -0.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19日 提出
高山（県） - 12 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） - 12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	1,170,000 円		1㎡当たりの価格	5,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 25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			
	1:1.2	住宅 W 2	住宅、小売店舗等が混在する既成住宅地域		南東6.8m市道	水道 下水	飛騨国府 26km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m				②標準的使用		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		
	⑤地域要因の将来予測		古くからの集落で、過疎化、高齢化の流れを止めることはできず、地価は当面下落が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 5,600 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		同一需給圏は旧上宝村の役場周辺に形成される集落地域である。需要者は地元へ地縁血縁等を有する個人が中心で、他地域からの流入は殆どない。高山市に編入された支所地域の多くで旧役場の求心力が低下しており、過疎化、高齢化の進行に伴って、不動産市場の縮小が続いている。当地域の属する上宝町も高齢化率は40%を超え、隣地買い増しや売り急ぎ等の特殊事情を有する取引が増えており、適正な価格水準の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域は高山市中心部から40キロ近く離れた山間の集落であるが、周辺に賃貸物件は皆無の上、市場も未成熟であることから収益価格は求めなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域の中で発生した多数の自用目的の取引事例に基づき、規範性の程度を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格が求められた。以上の結果本件では、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	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 価格変動要因の	[一般的要因] 高山市の支所地域の多くは、過疎化、高齢化による人口減が、更なる地価下落を招くというスパイラルの状態にある。							
	前年標準価格 5,800 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 -3.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
高山（県） - 13	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	4,760,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市丹生川町町方字林ノ下2000番35				②地積 (㎡)	244 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)				
	1:1.2	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5m市道	水道 下水	高山 6.5km		(その他)				
(2)	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 60 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地						
近隣地域	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 6.5km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	高山市東部郊外の丹生川町地区にある区画整然とした住宅地域。今後も現状維持にて推移するものと思料されるが、宅地需要は弱含みで、地価は引き続きやや下落基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,500 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、高山市郊外の住宅地域全域である。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。若年層を中心に割安な郊外の住宅地を購入する動きも見られるが、当地域は高山市中心部から距離があり、生活利便性に欠けることから、需要は弱含みであり、引き続き地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。需要の中心となる価格帯は、土地で500万円程度、新築戸建分譲は2,500万円程度であると思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を主体とする住宅地域で、周辺に賃貸物件はなく、自己利用目的での取引が中心であることから、収益想定に合理性が認められないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
		公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少や高齢化が県全体を大きく上回り、生活利便性に優れた一部の地域を除き、住宅地の地価は全般的に下落が続いている。							
	前年標準価格 19,600 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市荘川町新渕字野4 2 1 番1 外				②地積 (㎡)		244 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 (その他)				
	台形 1.5:1	住宅 W 2	国道沿いに一般住宅、ホテル、公共施設等が連担する地域	北東8.5m国道	水道 下水	高山 41km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 200 m、北 150 m				②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、8.5 m国道	交通施設	高山駅南西 43km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化が進み、町全体で供給過多の状態が続いており、地価は今後も下落が続くものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 形状	0.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		5,070 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡								
	原価法	積算価格		／ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は荘川町の集落地域一帯と判断される。需要者は地元で地縁血縁等を有する個人が中心。高山市では、支所地域の多くで不動産市場の縮小が見られるが、当地域の属する荘川町も高齢化率が4 0 %を超え、空家や空地が目立つ。近隣地域の背後地で現在工事が進められている小中一貫校の開校で、当地域にどのような影響を与えるか未知数ではあるが、現時点で不動産市場に大きな変化はなく、適正な価格水準の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証性が高い。一方、収益価格は標準地上に最も有効の賃貸物件を想定するものであるが、旧来からの農家集落地域で賃貸物件は皆無に近く、市場も成立していないことから、当価格を求めることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場性、資産性を反映している比準価格を適正と判断し、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	☐ 標準地 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (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]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]						
(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 5,260 円/㎡			③ 変動 要因 の 価格 形成 要因 の	[一般的要因] 高山市の支所地域の多くは、過疎化、高齢化による人口減が、更なる地価下落を招くというスパイラルの状態にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 来年4月、現在の小学校跡地に、小中一貫の義務教育学校が開校される予定。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -3.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定	
高山（県） ー15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	小池 育生
鑑定評価額	3,280,000 円		1㎡当たりの価格	11,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 26 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		
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心に公共施設等が混在する既成住宅地域	東4m市道	水道 下水	久々野 450m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	久々野駅南西450m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測	久々野駅に近接する旧来からの既成住宅地域で、地域要因に格段の変化はなく当面は現状のまま推移していくと予測する。人口減少、高齢化に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。								
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位形状		+1.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			11,500 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、広域的には高山市内の山間の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、久々野町地区及び一之宮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2～4百万円程度と把握される。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間部の既成住宅地域であり、また、人口減少、高齢化により、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の如く決定した。									
(8) 公示価格の標準とした価格	① ☐ 代表標準地 標準地番号	☐ 標準地 -	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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 11,700 円/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				③ 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 人口減少、高齢化に伴い土地需要も縮小傾向にある。				
	[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。									
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	-1.7 %	半年間		%				

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

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） - 16		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 清水裕示						
鑑定評価額		5,910,000 円			1㎡当たりの価格		10,000 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率			
(2) 実地調査日		令和 6 年 6 月 25 日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1 倍			
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価							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		高山市清見町牧ヶ洞字岩野 3 1 2 9 番				②地積 (㎡)	591 ()		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)					
	台形 1:1.5	住宅 W 2	農地の中に住宅等が散在する住宅地域	北4m市道	水道 下水	高山 8.4km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	高山駅西 8.4km	法令規制	(都) (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測		過疎化、高齢化が進み、町全体で供給過多の状態が続いており、地価は今後も下落が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 10,000 円／㎡								
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡								
		原価法		積算価格 / 円／㎡								
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は清見町の集落地域一帯と判断される。需要者は地元へ地縁血縁等を有する個人が中心。中部縦貫自動車道については、近年、市中心部に近い高山 I C の利用者が増える一方、清見町内にある同高山西 I C の利用者及び当 I C 出入口付近にある道の駅の利用者数は大きく減少している。また、児童数も直近 5 年間で 4 割近く減っており、若年世代の流出による不動産市場の縮小が続いている。正常な取引が少なく、適正な価格水準の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域の中で発生した、多数の取引事例に基づき、規範性の程度を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は農家集落地域内のため、自用目的の取引が大半であり、収益性は選択の指標とならないため、収益価格の試算は行わなかった。以上により、本件では市場性、資産性を反映した比準価格を適正と判断し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(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) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,300 円／㎡				③ 価格変動要因	[一般的要因] 高山市の支所地域の多くは、過疎化、高齢化による人口減が、更なる地価下落を招くというスパイラルの状態にある。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡					[地域要因] 地域要因に変動は認められない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率		年間 -2.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	40,000,000 円		1㎡当たりの価格	173,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	125,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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1丁目45番				②地積(㎡)	231		⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業(80,400) 準防				
	1:5	店舗W2	市中心部の観光名所に近い商店街	東12m市道	水道下水	高山800m		(その他) 高度地区(90,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 10 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	観光名所「古い町並み」「高山陣屋」に隣接し、集客力が高い。	街路	12m市道	交通施設	高山駅東800m	法令規制	(都) 商業(90,400) 準防 高度地区			
	⑤地域要因の将来予測	顧客通行量が大幅に増えており、売上がコロナ前を上回るところも出てきており、地価は「古い町並み」の影響を受け、暫く強含みで推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	180,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	110,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市中心部に近い、観光商業地と判断される。需要者は地元資本の事業者が中心。当地域の属する本町通りは1丁目から4丁目まであり、元々地元顧客を対象とした商店街であったが、このうちの1～2丁目は「古い町並み」に近いこともあって、その影響を受けやすく、顧客通行量は大幅に増えている。路線価の倍以上の取引も見られ、需要は旺盛であるが、取引単価にバラツキがあり、適正な地価水準の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は投資採算性を重視した理論的な価格であり、近隣及び周辺地域には賃貸物件も散見されるが、自用目的の取引が大半のため、取引価格決定に際し、投資採算性が重視される程度はやや低いと判断される。以上の結果、本評価では、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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	地域要因	街路 -14.7	
	公示価格 330,000 円/㎡	[116.7] / 100	100 / [100]	100 / [222.7]	[100] / 100	173,000		交通 0.0	交通 +0.9			
(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	環境 0.0	環境 +175.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 0.0	行政 -5.9	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市の令和5年の観光客入込者数は407万人と、令和元年以来4年ぶりに400万人台を回復した。							
	前年標準価格 154,000 円/㎡				[地域要因] 「古い町並み」の影響を受け、周辺地域の人流も着実に増加している。							
	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 +12.3 % 半年間 %											

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		高山市昭和町1丁目321番				②地積(㎡)		467		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				
	1:1.5	店舗 L S 2	店舗、事業所等が増えつつある区画整理済の商業地域	西17m市道	水道 下水	高山 200m	(その他) 高度地区(90,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 170 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 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡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	17 m市道	交通施設	高山駅西200m	法令規制	(都) 商業(90,400) 準防 高度地区			
	⑤地域要因の将来予測	J R高山駅西口においてもホテル用地の潜在的な需要が高まっており、当面は上昇基調で推移することが予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	211,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	120,000 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、高山市内の幹線・準幹線沿いにおける商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、市中心市街地の商業地域、特にJ R高山駅西側の土地区画整理済のエリアである。中心となる需要者は、地元資本の法人、個人事業者のほか、全国展開する法人等が想定される。需要者の属性、取引規模多様であることから中心価格帯の把握は困難であるが、今後、地価は緩やかな上昇基調で推移していくものと思料される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、自用の店舗、事業所等が存するJ R高山駅西口の商業地域であり、ホテル用地を除いては自用目的の取引が主体である。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は比準価格であると判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -15.9	
	高山 5-1							交通 0.0	交通 -9.4			
(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	環境 0.0	環境 +170.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 0.0	行政 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] インバウンドの回復が鮮明となっており、欧米豪を中心に旅行消費単価が大きく上昇している。							
	前年標準価格 181,000 円/㎡				[地域要因] ここ数年、駅周辺ではホテルの新規開業が増加している。							
	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 +11.6 %	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） 5－3		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦				
鑑定評価額		24,800,000 円			1㎡当たりの価格		24,600 円／㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和 6 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 6 年 7 月 12 日		(6) 路線価	[令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率	
(2) 実地調査日		令和 6 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市丹生川町町方字林作 1 8 番 3 外					②地積 (㎡)	1,009 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200) (その他)		
	1:1.5	事務所兼倉庫 S 2	小規模な事務所、沿道サービス施設等が多い国道沿いの路線商業地域	南13m国道	水道 下水	高山 7.1km				
(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 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 3 m国道	交通施設	高山駅北東方 7.1km	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測		当地域は丹生川町中心部の地域にあって、公共施設や利便施設等が立地する。長期的には人口減少を背景に衰退傾向で推移すると予測されるが、当面の地価は横ばいにて推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			24,600 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		同一需給圏は丹生川町全域及び高山市辺縁部地域である。他地域からの流入は少なく、主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。丹生川町はほぼ全域が農家集落地域で、当地域は町中心部に位置し、商業性が認められるものの、スポット的で商業地域としての広がりはいささか小さい。地積等の個性が大きいことにより需要の中心価格帯の把握は困難であるが、町中心部及びその周辺における取引では土地の種別に関わらず地価は 1 ㎡あたり 2 万円前後に概ね集約されている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生じる取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件はほぼなく、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては丹生川町地内の商業性の認められる地域の事例を採用できていると、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	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
	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 変動状況 形成要因の	[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きがあるが、物価高騰により低価格商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。					
	前年標準価格 24,600 円／㎡				[地域要因] 近隣に所在する食料品を中心とした小売店舗が、2025年2月に閉店予定である。					
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	-	公示価格		円／㎡					
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%					

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） 5－4	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士	小池 育生
鑑定評価額	65,800,000 円		1㎡当たりの価格	385,000 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	265,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市上三之町 5 1 番				②地積 (㎡)		171	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80, 300) 準防				
	1:5	店舗兼倉庫 W 3	土産物店や飲食店が建ち並ぶ商業地域	東3.5m市道	水道 下水	高山 800m		(その他) 高度地区 伝建保存地区 (90, 240)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 65 m、北 35 m			②標準的使用		低層店舗地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 5.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	全国的にも有名な観光地「古い町並み」内に位置する。	街路	3. 5 m市道	交通施設	高山駅北東 800m	法令規制	(都) 近商 (90, 240) 準防 高度地区 伝建保存地区			
	⑤地域要因の将来予測		インバウンドの回復が鮮明となっており、欧米豪を中心として旅行消費単価も上昇している。地価は引き続き、強含みで推移するものと予測する。									
	(3) 最有効使用の判定		低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		400,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		264,000 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		全国有数の観光地であり、同一需給圏は、広域的には東海地区を中心とした全国の有名観光地であるが、特に価格牽連性が認められるのは高山市中心部の商業地域と判定した。対象基準地の需要者層は、観光客向け飲食・小売業等の地元法人が主体である。取引規模等の個性性が強いことから中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市内中心商業地の事例から適切に求められた比準価格は、市場性を反映していることから説得力を有する。一方、近隣地域は伝建保存地区に存し、一部テナント物件も見られるものの、自用の店舗が中心であり、賃貸用建物の建築想定に基づく収益価格は相対的に説得力が劣る。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、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格		[] 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			③ 価格変動要因の	[一般的要因] インバウンドの回復が鮮明となっており、欧米豪を中心に旅行消費単価が大きく上昇している。							
	■継続 ☐ 新規				[地域要因] 観光動線上において人流が大幅に増加している。							
	前年標準価格 303,000 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討											
	■代表標準地 ☐ 標準地											
	標準地番号 高山 5- 1											
公示価格 330,000 円/㎡												
②変動率		年間 +27.1 %	半年間 +16.7 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外				②地積 (㎡)	908	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 国立公(2種)		
	不整形 1:2.5	旅館 W2	温泉旅館が集積する 山間の商業地域		東8m市道	水道 下水	高山 35km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(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	8 m市道	交通施設	高山駅北東 35km	法令規制	都計外 国立公(2種) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測		宿泊客が大幅に増加しており、収益力の回復に伴い、地価についても今後暫くは強含みで推移するものと予測される。								
(3) 最も有効使用の判定		旅館等の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因		形状 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		18,000 円/㎡						
		収益還元法	収益価格		/ 円/㎡						
		原価法	積算価格		/ 円/㎡						
		開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性		同一需給圏は温泉地が点在する奥飛騨温泉郷一帯と判断される。需要者は県内外の観光関連事業を手掛ける法人等が中心。当温泉郷の令和5年の宿泊客数は対前年比で40%近く増加し、全国的に有名なホテル運営会社が当地域で取得した休業中の温泉旅館は、今年秋頃にリニューアルオープンする予定である。ただ、温泉商業地の特性として画地規模が大きく、温泉権も必要となるほか、取引形態も多様であるため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		都市部のホテルでは、所有と経営を分離した形態も見られるが、山間の温泉地である当地域では所有者による経営が主流であり、自用の宿泊施設用地としての市場性が重視される傾向にある。一方、周囲に投資目的の収益物件は殆どなく、市場も成熟していないことから、賃貸物件の建築想定に基づく収益価格の試算は断念した。以上の結果、市場性を反映した比準価格が十分説得力を有するものと判断して、これ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	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (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からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,600 円/㎡			③ 変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 当市の令和5年の観光客入込人数は407万人と、令和元年以来4年ぶりに400万人台を回復した。						
	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] 当地区にある、奥飛騨温泉郷で最大規模を誇る日帰り温泉施設の昨年度の利用者数が、過去10年で最多を記録した。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） 5－6	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	6,930,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 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		高山市国府町広瀬町字中村 9 3 5 番 4 外				②地積 (㎡)	252 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)				
	台形 1:2	店舗兼住宅 S 3	県道沿いに小売店舗等が介在する商業地域	北東7.5m県道	水道 下水	飛騨国府 140m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7.5 m県道	交通施設	飛騨国府駅南 140m	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの地域であるが、近年は住宅地としての土地利用が増えており、今後は商業地から混在住宅地としての性格を強めていくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡								
	原価法	積算価格		／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市国府町から隣接する飛騨市古川町にかけての商住混在地域と判断される。需要者は地元住民を顧客とする事業者が中心。近年、古川町境に大型複合商業施設が整備されて以降、当地域の商業地としての相対的地位は低下傾向にある。ただし、当地域から古川町境にかけての県道沿いには、店舗や併用住宅が増えつつあり、背後の住宅地としての取引も堅調に推移している。取引の中心価格帯は土地代として総額 7 0 0 万円前後と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は自用の店舗併用住宅が中心で、不動産の収益性によって地価が形成される程市場は成熟していないことから収益価格を求めることはできなかった。自用目的の取引においては、類似物件との相対比較の中で価格が決定される傾向があり、比準価格は相応の説得力を有する。本評価においては、国府町内で規範性の高い事例を採用し得たことから、比準価格を適正と判断してこれを採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	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]		当市の令和 5 年の観光客入込者数は 4 0 7 万人と、令和元年以来 4 年ぶりに 4 0 0 万人台を回復した。					
	前年標準価格 27,800 円／㎡				[地域要因]		特に大きな変化は見られない。					
	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											
	②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	個人消費は持ち直しの動きがあるが、物価高騰により低価格商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。
	前年標準価格 71,400 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	0.0 %	半年間	%		

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6 年 7 月 19 日 提出
高山（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ギフカンテイ	
高山（県） 9－1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	塩田 英明
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	21,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市江名子町 2 7 1 5 番 2 0 外				②地積 (㎡)	4,851 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業 (60, 200) (その他) (70, 200)			
	1:2	工場兼事務所	工場、倉庫等の連坦する、丘陵地にある工業団地 (高山東部工場団地)	北東10m市道、背面道	水道 下水	高山 4.1km				
(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	工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m市道	交通施設	高山駅東 4.1km	法令規制	(都) 工業 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	工場や倉庫が建ち並ぶ丘陵地に開発された工場団地。当地域は高速道路 I C や幹線道路等へのアクセス性に劣ることから地価はやや下落基調で推移するものと予測する。								
	(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、県内全域の工業地域で、特に価格牽連性が認められるのは市内や隣接市町の工業地域。主たる需要者は県内外の製造業や物流関連の企業が中心である。E C 市場の拡大により I C や幹線道路等へのアクセスが良好で画地規模の大きな物流施設適地の地価は全国的に上昇傾向が見られるが、当地域は I C 等へのアクセス性が劣ることから需要はやや弱含みで推移している。なお、工業地の取引は少なく、中心価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高山市東部の丘陵地に開発された工業団地であるが、自己利用目的の取引が大半で、工場としての賃貸市場は成立していないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 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 21,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] E C 市場の拡大を背景に高速道路 I C や幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設用地に対する需要が旺盛となっている。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-0.5 %		半年間	%				