

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八重洲不動産鑑定事務所	
高山（県） - 1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠	印
鑑定評価額	6,870,000 円		1㎡当たりの価格	59,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	48,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 11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	高山市大新町2丁目9番3外				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 1.6km	(その他) 高度 (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 30m、南 130m、北 130m			②標準的使用	戸建住宅地					
	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 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4.5m市道	交通施設	高山駅 北東 1.6km	法令規制	(都) 1住居 (60, 180) 高度		
(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	59,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧市内の既成住宅地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が強いのは市中心部に近い、間口狭小、奥行長大型の画地形状をした古くからの住宅地である。需要者の大半は地縁者で他市町からの流入は殆ど無い。そのため、売り物件や空家等が見られるものの、取引は少ない。取引される価格帯は画地の形状により様々であるが、更地で㎡当たり6万円前後が取引の中心と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地形状から、基準地上に賃貸物件を建築することは現実性を欠く上、近隣地域周辺に賃貸物件は共同住宅程度しかなく、市場も未成熟であることから、収益価格を求めることはできなかった。一方、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。取引に際しては市場性が重視される傾向にあることから、比準価格を中心に、規範性のある標準地及び指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.7 交通 +0.4 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 - 3	公示価格	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [106.2]	[100] / 100	59,800				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高山 - 11	②時点修正	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 -11.7 環境 -16.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	46,700 円/㎡	[97.0] / 100	100 / [100]	100 / [76.0]	[100] / 100	59,600				
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格変動要因の		[一般的要因] 観光スポット周辺は賑わいを見せている一方、旧来からの住宅地では空き家、空き地が増加している。						
	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		③価格変動要因の		[地域要因] 観光スポット周辺は賑わいを見せているが旧来からの住宅地では空き家も見られる。地域要因に特段の変化は認められない。						
	②変動率		年間 -2.6%	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	(都) (60, 200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	台形 1.5:1	住宅 W2	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 300 m、西 250 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅 南 1.2km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は農地が残存する中、幹線道路沿いに低層住宅が点在する既存の農家集落地域であり、今後もほぼ現状維持にて推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地 +1.0 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧国府町内及び隣接する旧古川町並びに旧高山市北部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人を中心とする。高山国府バイパスが平成 25 年 9 月に開通し、以前より利便性が向上したが、土地需要は慢性的に弱い地域であり、需給は弱含み傾向にあるが、大きな落ち込みもない。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 500 万円～700 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では土地の再調達原価が把握できないため、原価法の適用は見送った。さらに賃貸市場が未成熟であることから、収益価格も非適用とした。比準価格のみを得たが、比準価格は市場性を反映しており、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては価格牽連性のある住宅地の事例を採用できており、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。 [地域要因] 高山国府バイパスが平成 25 年 9 月より供用開始。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	19,700 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/㎡									
	②変動率	年間	-1.5 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 I R 総合鑑定. Includes values for 高山 (県) -3, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 小池 育生, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,900 円/㎡

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Includes values for 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 14日, 正常価格, [平成 28年 1月], 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等. Includes details for ①所在及び地番並びに「住居表示」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.

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測. Includes details for ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用. Includes details for 戸建住宅地, 取引事例比較法, 比準価格, 21,900 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes text: 同一需給圏は、高山市内の山間部において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧宮村、旧久々野町内の住宅地域と判定した。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。土地取引は限定的で、中心となる価格帯は顕在化していない。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes text: 近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われたいものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Includes columns for ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の前. Includes columns for ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の変動状況. Includes values for 前年標準価格 22,600 円/㎡, 年間 -3.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八重洲不動産鑑定事務所	
高山（県） -4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠	印
鑑定評価額	8,100,000 円		1㎡当たりの価格	43,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 11日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					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	高山市緑ヶ丘町1丁目84番				②地積 (㎡)	188	⑨法令上の規制等	(都) 1中専 (60, 200)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 2.2km	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、7 m 市道	交通施設	高山駅 西 2.2km	法令規制	(都) 1中専(60, 200)										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,100 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	19,500 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である。高山市は地縁的選好性が強い、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心となる価格帯は、土地は1, 000万円前後、新築の戸建物件は2, 500万円前後である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、実際に生じた取引事例の価格を反映した比準価格は説得力を有する。他方、収益物件は地主の土地活用が中心であり、収益性によって地価形成されるには至っていない。したがって、比準価格を中心に収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡を考慮し、指定基準地からの検討も踏まえ、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 標準地番号	高山 -1	②時点修正	[98.9] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [140.2]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	43,000	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-6.9	
	公示価格	59,200 円/㎡										交通		0.0	交通	+5.3	環境	+43.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高山 -11	②時点修正	[97.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [107.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	43,200	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.5	
	前年指定基準地の価格	46,700 円/㎡										交通		0.0	交通	-4.6	環境	+16.0	
(10) 対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		44,200 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 景気は回復基調にあるものの、人口減少や高齢化等の影響もあり高山市の住宅地において地価はやや下落傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		高山市郊外の住宅団地で、地域要因に特段の変化は認められない。								
	標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-2.5 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	八重洲不動産鑑定事務所
高山（県） - 5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小野木誠 印

鑑定評価額	2,030,000 円	1㎡当たりの価格	3,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 11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321番1				②地積(㎡)	535	⑨法令上の規制等	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1.5:1	住宅W2	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 9km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	3,800 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	同一需給圏は高山市内の農家集落地域と判断されるが、特に価格牽連性が高いのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び荘川の各地区である。需要者の大半は地元在住者で他市町からの流入は殆ど無い。集落内はその多くが地縁、血縁関係でつながっており、市場も極めて限定的要素を含むため、適正な地価水準の把握は困難である。程度の差はあるが、支所地域の大半は、過疎化、高齢化が進行しており、土地需要の減退が地価の主な下げ要因となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の集落に存するが、周辺に賃貸物件は皆無であり、取引は専ら自用目的である。比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証力を有する上、市場性を重視して土地取引を行うことが市場参加者の合理的意思とも言える。よって本件では、市場の実態を適切に反映している比準価格を適正と判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	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	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		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対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 3,900 円/㎡		③ 価格変動要因の				
	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/㎡		[一般的要因]	景気は回復基調にあるものの、支所地域では人口、世帯数ともに減少率が高く、高齢化も進行しているため土地取引は低調である。			
	②変動率		年間 -2.6%	半年間 %	[地域要因]	旧来からの農家集落地域で、地域要因に特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。			

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） - 6	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	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	44,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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142番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	(都) 2 中専 (60, 200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 240 m、南 440 m、北 0 m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5.5 m 市道	交通施設	高山駅 南東 3.2 km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	22,400 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市郊外における住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは、石浦町地区の住宅地域である。想定される需要者は、旧高山市及び隣接旧町村エリアに居住する中堅所得者層であり、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25百万円前後である。周辺には小規模宅地開発が散見され、供給過剰感も残る。地価は引き続き下落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	当該地域は、自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格については参考に留めるものとして更に標準地及び指定基準地との均衡を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	高山 - 1	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [132.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,100	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 +7.2 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	59,200 円/㎡																
(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	[97.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [102.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	44,300	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.7 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	46,700 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	45,300 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。										
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地番号	-	公示価格		円/㎡	[地域要因]	周辺において小規模宅地開発が散見されるようになった。									
②変動率	年間	-2.0 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 八重洲不動産鑑定事務所. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (71,200 円/㎡).

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県） - 8	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印

鑑定評価額	8,240,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町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) (その他) (60, 172)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4.3 m市道	交通施設	高山駅 南東 2km	法令 規制 (都) 2 中専 (60, 172)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市内における住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、中心市街地外延部の住宅地域である。想定される需要者は、高山市内に居住する個人であり、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる価格帯は、土地代のみで 8 百万円前後、新築戸建住宅で 2.5 百万円前後である。供給過剰感が強く、地価は下落基調で推移していくものと思料される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、当該地域における需要の中心は自用の戸建住宅用地であり、相対的に説得力の高い試算価格は比準価格であると判断した。よって、比準価格を標準とし、収益価格については参考に留めるものとして、更に標準地との均衡及び指定基準地からの検討を踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +2.8 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高山 - 1	公示価格 59,200 円/㎡	[99.0 / 100]	100 / [100]	100 / [163.0]	[101.0 / 100]	36,300				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.8 交通 -7.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山（県） - 11	前年指定基準地の価格 46,700 円/㎡	[97.0 / 100]	100 / [100]	100 / [127.4]	[101.0 / 100]	35,900				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 37,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 不動産市況は回復傾向にあるが、消費税増税延期に伴う駆け込み需要効果の消滅、円高へのシフト等、先行きには不透明感も認められる。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 -2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 八重洲不動産鑑定事務所. Includes details for 高山（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,400 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） -10	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	71,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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97番6				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (60, 200)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 120 m、南 70 m、北 170 m			②標準的使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北8m市道	交通施設	高山駅北 1.2km	法令規制	(都) 2住居 (60, 200)								
(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	71,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	29,700 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街地中心部に程近い住宅地域及び住商混在地域であり、主たる需要者は旧高山市内の就労者、居住者である。利便性が比較的良好で潜在需要はあるが、未利用地の少ない既成市街地で、今のところ供給は多くない。住宅地としては価格帯がやや高位なため、若年世代のファミリー層には選好され難く、地価は弱含みで推移している。取引価格にバラツキがあるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが、土地のみで総額1000万円強程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件において、原価法は非適用とした。当地域及び周辺にはアパート等も散見されるが、賃貸市場は供給過多の状況にあり、収益価格は低位に求められた。また、当地域では自用目的による取引が中心である。比準に際しては規範性の優れる事例を複数採用できている実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地からの検討及び公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。																
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	高山 -3	②時点修正	[99.3] 100	③標準化補正	$\frac{100}{103.0}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{89.0}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	71,300	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -1.3 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	65,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	高山 -11	②時点修正	[97.0] 100	③標準化補正	$\frac{100}{100}$	④地域要因の比較	$\frac{100}{63.4}$	⑤個別的要因の比較	$\frac{100}{100}$	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	71,400	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 -3.5 交通 -13.6 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	46,700 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		74,300 円/㎡		③変動状況		[一般的な要因]		人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。				
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[地域要因]		地域要因に変動は認められない。						
		公示価格		円/㎡				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間	-3.5 %	半年間	%												

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (45,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (9) 法令上の規制等.

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用.

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

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

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

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

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

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） - 12	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	1,540,000 円		1㎡当たりの価格	7,380 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市上宝町本郷字上野 2 5 2 8 番 2				②地積 (㎡)	209	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.8 m 市道	交通施設	飛騨国府駅 北東 25km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,380 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、旧上宝村全域の住宅地域である。高山市は地縁的選好性が強い、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、旧上宝村中心部の山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、農家集落を中心とした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。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 7,620 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。					
	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] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。					
	②変動率		年間 -3.1 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
高山（県） - 13	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	5,270,000 円		1㎡当たりの価格	21,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町町方字林ノ下2000番35				②地積(㎡)	244	⑨法令上の規制等	(都)(60,200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	高山駅 北東 6.2 km	法令規制	(都)(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,600 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	対象不動産の同一需給圏は、旧丹生川村の中心部に近い住宅地域である。高山市は地縁の選好性が強い、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、旧丹生川村中心部に近く利便性が高いものの、需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は2,000万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、戸建住宅を主とする旧来からの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。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		22,000 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因]			好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因]			地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。
	公示価格		円/㎡		②変動率		年間 -1.8% 半年間 %			[個別的要因]			個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） - 14	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	9,330,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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	高山市国府町木曾垣内字塚田126番12				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 W2	一般住宅を主体とする住宅地域	南西5m市道	水道 下水	飛騨国府 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	飛騨国府駅 北西 700m	法令 規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当地区は国道 4 1 号沿いの大型路線商業施設に近く、近辺に駅や小中学校、保育園等があり、利便性に優れるが、今後は高齢化を背景に、やや弱含みの傾向で推移するものと予測される。									
(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	28,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧国府町内及び隣接する旧古川町並びに旧高山市北部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人を中心とする。生活関連施設が徒歩圏内にあり、利便性は良好で、国府町地内の住宅地としては比較的高位の価格帯にある。しかし、人口減少、少子高齢化の進行により、需給は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 800 万円前後と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では原価法、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。比準に際しては国府町地内の住宅地の取引を多数収集できた上、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。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	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。 [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。						
	前年標準価格	28,900 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-2.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県） - 15	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	4,020,000 円	1㎡当たりの価格	14,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	高山市久々野町無数河字江戸695番				②地積 (㎡)	285	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	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 m 市道	交通施設	久々野駅 南西 400m	法令規制	「都計外」		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	14,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市内における山間部の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧久々野町の住宅地域であると判定した。想定される需要者は、当該地域に地縁性を有する個人であり、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は低迷しており、地価は下落基調で推移している。土地取引は限定的であり、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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] 人口減少・高齢化、過疎化問題等により、買手不在の状態が続き、市況回復は認められない。地価は一貫して下落傾向にある。							
	前年標準価格 14,600 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	-3.4 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所
高山（県） -16	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳 印
鑑定評価額	7,620,000 円	1㎡当たりの価格	12,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 20日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129番				②地積 (㎡)	591	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (60,160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	台形 1:1.5	住宅 W2	農地の中に住宅等が 散在する住宅地域	北4m市道	水道 下水	高山 8.4km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 市道 4m	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	中部縦貫道高山西IC近くに形成される農家集落地域であるが、他市町からの流入も少なく、静態的で、今後暫く現状維持で推移するものと予測される。							
(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	12,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内の農家集落地域一帯と判断されるが、特に価格連性が認められるのは支所地域のうち、上宝、清見、丹生川及び荘川の各地区である。需要者の大半は地元在住者で他市町からの流入は少ない。支所地域の大半は、過疎化、高齢化が進行しており、土地需要の減退が地価の主な下げ要因となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性を重視した取引はなく、居住環境の快適性、利便性等を反映して土地価格が形成される。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	-									
	公示価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-										
	前年指定基準地の価格	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動状況 変動要因の		[一般的要因] 農村集落の高齢化、人口減少は解決策が見つかっていない。都市部からの移住も限られている。						
	前年標準価格	13,200 円/㎡		[地域要因] 東海北陸自動車道の白鳥IC-飛騨清見IC間の4車線化工事が急ピッチで進められているが、これに伴う経済効果は未知数である。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-2.3%	半年間	%						

鑑定評価書 (平成 28 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
高山 (県) - 17	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印
鑑定評価額	1,620,000 円	1㎡当たりの価格	6,640 円 / ㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市荘川町新洲字野 4 2 1 番 1 外				地積 (㎡)	244	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)		
	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 43km				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 200 m、北 150 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形								
	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」	
(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	6,640 円 / ㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡							
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡							
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏の範囲は高山市郊外の集落地域一帯と判断されるものの、各地区とも地縁的選好性が強い地域であると判断される。当町内には多くの別荘地が点在するが、住宅地とは需要層が異なり共に価格の特性があるものと思料される。需要者層は地元居住者が大半で他の地域からの流入は殆ど無い。人口減少、過疎化、少子高齢化の進行に伴う土地需要の減退が地価の主な下げ要因となっている。取引も少なく、適正な地価水準の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	荘川町においてはアパ - ト等の収益物件はほとんど無く、賃貸市場は極めて未成熟であり、収益価格は求められない。よって、市場性の観点より比準価格を適正と判断し、更には前年度基準地評価額の水準等についても比較考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100			標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	円 / ㎡		[一般的要因] 全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。				
	-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号	円 / ㎡		[地域要因] 荘川町における土地需要は少子高齢化等により回復せず、住宅地においては全体的に見て弱含みで推移している。				
	変動率		年間 %	半年間 %	[個別的要因] 特にない					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印

鑑定評価額	37,100,000 円	1㎡当たりの価格	149,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	120,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市本町2丁目1番3番外				②地積 (㎡)	249	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400) 準防 (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
	1.2:1	店舗 W2	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 下水	高山 650m			

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 170 m、北 130 m			②標準的使用	中低層店舗兼事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.5 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	1.2m市道	交通施設	高山駅 650m	法令規制	(都)商業 (80,400) 準防
	⑤地域要因の将来予測	従来からの商店街であり目立った観光施設はないが、観光名所である「古い町並み」、「高山陣屋」に近く、観光客の往来があるため、インバウンドを背景に、やや発展的に推移するものと思料する。							

(3) 最有効使用の判定	中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	150,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	102,000 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	同一需給圏は旧市内の商業地域である。需要者は資本力を有する地元法人を中心に、地方進出を図る圏外からの法人等も含む。高山駅及び駅周辺では自由通路の新設及び橋上駅舎化、東西駅前広場の整備が進められており、利便性の向上が見込まれる。高山市内への観光客入込数はここ数年伸び続けており、今後も堅調な地価推移が予想される。市場の中心価格帯の把握は困難であるが、土地のみで坪当たり約50万円前後と推定する。					
-----------	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地評価で重視すべき収益価格は本件では比較的高位であった。当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているが、実際の取引では自用目的が中心で、市場の実勢を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては観光客の動線如何で地域格差の差が大きい、当地域特有の性質であり、補正は適切である。また、規範性の優れる事例を複数収集し、実証性の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。					
-----------------------------	---	--	--	--	--	--

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	高山 5-1	② 時点修正	[100.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [176.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	149,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -14.7 交通 -1.0 環境 +122.0 行政 -5.9 その他 0.0
	公示価格	262,000 円/㎡															

(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															

(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規	前年標準価格	148,000 円/㎡	③ 変動状況	変動状況	変動要因	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。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	-		公示価格	円/㎡				
	② 変動率	年間	+0.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岐阜不動産鑑定所. Includes fields for 128,000,000 円 and 1㎡当たりの価格 128,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes values like 平成 28年 7月 1日 and 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地 details, (2) 近隣地域 details, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格としての標準地. Columns include 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討. Columns include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳 (標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 価格形成要因.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岐阜不動産研究所
高山（県） 5 - 3	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下健志 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	27,900 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 28 年 7 月 12 日	(6)路線価	[平成 28 年 1 月]	円 / ㎡	
(2)実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町方字林作 1 8 番 3 外				地積 (㎡)	1,009	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	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	(都) (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口 約 26.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形						
	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 7.1km	法令規制	(都) (60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,900 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡					
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡					
(6) 市場の特性	対象基準地の同一需給圏の範囲は、高山市郊外の幹線道路沿いの沿道型施設等の地域と判断される。近隣地域周辺は農用地指定されている土地が依然として多いため、店舗等の新規出店は少ない。需要者は地元で地縁関係を有する事業者が中心。観光客の休憩所等があり、週末は賑わいを見せている。取引件数が少ないため適正な価格水準の把握が困難である。現在、中部縦貫道の建設が進められており、今後の動向如何によっては周辺環境が大きく変わる可能性がある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	土地取引は自用目的の取引が中心である。賃貸市場は極めて未成熟であり収益価格を求めることはできなかった。よって、市場性の観点より信頼性の高い比準価格を適正と判断し、更には前年度評価額の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記の通り決定した。							

(8) 公示価格を標準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100	[] / 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 28,500 円 / ㎡		[一般的要因]		全国的には個人消費、設備投資の伸びが見られるものの、当該地域においてはその波及効果は見られず、地価の下落傾向が持続している。				
	-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡		[地域要因]		地域要因については現在大きな変化は見られないものの、今後の中部縦貫自動車道工事の進捗状況が注視される。				
変動率		年間	-2.1 %	半年間	%	[個別的要因]		特にない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） 5-4	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28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	高山市清見町三日町字井口343番1外				②地積 (㎡)	550	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 6.7km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m			②標準的使用	低層の店舗兼住宅敷地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 10 m 国道	交通施設	高山駅 西 6.7km	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は旧清見町の中心にあり、高山市中心部と連絡する国道沿いに位置する。店舗、公共施設等は集積するが、繁華性は乏しい。今後は衰退傾向にて推移していくものと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	-2.0 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,800 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	同一需給圏は高山市清見町地内の商業地域及び住商混在地域である。高山市郊外の商業地域、住商混在地域も含む。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人である。高齢化率の高い地域であり、不動産市場は限定的かつ静的となっている。当該地域は住宅兼用店舗が散在する程度で繁華性は低く、商業地利用に伴う取引は殆ど見受けられない。よって需要の中心となる価格帯の把握も困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地評価では収益価格の試算が望ましいが、当該地域は賃貸市場が未成熟であり、収益還元法は非適用とした。また原価法の適用も見送った。比準価格のみを得たが、当該地域において取引は自己利用目的で行われており、当該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は採用できなかったが、代替性のある事例を複数採用しており、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格としての価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 29,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 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。		
	② 変動率	年間 -3.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
高山（県） 5-5	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二	印
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外				②地積(㎡)	908	⑨法令上の規制等	「都計外」 国立公(2種)					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 40 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)
	⑤地域要因の将来予測	全国でも有数の湧出量を誇る温泉商業地域であるが、近年は観光客数も減少し、周辺の旅館等も廃業するものもあり、今後しばらくは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	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、奥飛騨温泉郷の商業地域である。温泉商業地としての需要者の中心は、地元同業者のほか、他県からの資本など多様である。当該地域は、奥飛騨温泉郷の玄関口にあつて、岐阜県側の山岳観光の拠点としても重要な位置にあるものの、観光客減少による収益性の悪化により、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、温泉地の旅館または小規模店舗としての利用が中心の商業地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は少なく、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 27,200 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 好調なアベノミクス経済に支えられ、景気は回復基調にあるが、高山市商業地において地価はやや下落傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地価の下落傾向はやや落ち着きつつあるが、市内郊外への波及は未だ限定的である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率	年間	-5.1 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） 5-6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	8,320,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市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	(都) (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 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	特になし	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)		
(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	33,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧国府町内及び旧古川町内の商業地域及び住商混在地域を中心に、高山市郊外の住商混在地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人及び個人事業者を中心とする。旧国道沿いでかつ駅周辺にあり、旧来からの既成商業地域であるが、現在は近隣住民の利用が主で、繁華性は乏しい。高齢化率の進行する地域であり、需給は弱含んでいる。需要の中心価格帯については、取引が少なく、その把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商業地評価においては収益価格の試算が望ましいが、当地域は賃貸市場が未成熟で、投資採算性から収益性を重視した取引は現実的ではなく、本件においては比準価格のみを得た。比準価格は市場性を反映しており、自己所有目的の取引が主である当地域の地域性と親和性が高い。比準に際しては規範性の特に優れる事例を複数採用でき、実証性の高い価格が得られた。以上を踏まえ、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 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。						
	前年標準価格 33,900 円/㎡		④ 変動状況		[地域要因] 高山国府バイパスが平成 25 年 9 月より供用開始。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		⑤ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-2.7 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	岐阜不動産鑑定所	
高山（県） 5-7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳	印
鑑定評価額	52,400,000 円		1㎡当たりの価格	88,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 20日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	68,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市上岡本町3丁目188番				②地積 (㎡)	594	⑨法令上の規制等	(都)準工 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 1.2km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 300m、北 200m			②標準的使用	中低層店舗地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	2.2m国道	交通施設	高山駅 西 1.2km	法令規制	(都)準工(60,200)
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	49,800 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の基幹道路である国道41号を中心に他の準幹線道路沿線、及び高山市内中心部の商業地域も含む。需要者は圏内の法人のほか、全国展開するロードサイドビジネス事業者等も見られる。飲食店、小売店舗等が連担する路線商業地域であるが、まとまった画地が出現しにくいこと及び事業用定期借地権設定による土地利用が多いことから、土地取引は総じて少なく、需給もやや弱い。また、市場の中心価格帯の把握も困難な状況となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は路線商業地域であるが、ロードサイド型店舗は事業用定期借地によるものが大半で、収益性を重視した取引は殆どない。ただし、対象基準地は商業地域にあることから、収益性の検討は重要と見られる。一方、比準価格は同一路線沿いの規範性の高い複数の事例を収集しており、説得力が高い。よって比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.9	交通 -4.5	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	高山 5-3	[99.0]	100	100	[105.0]	87,500		その他 0.0													
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	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	[]			その他													
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。観光客は増加している。																	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 90,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[地域要因] 高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
②変動率		年間	-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） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	22,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 18 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町2715番20外				②地積 (㎡)	4,851	⑨法令上の規制等	(都)工業 (60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高山 3.8km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 250 m、南 200 m、北 450 m			②標準的使用	中規模工場地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10 m市道	交通施設	高山駅 東 3.8km	法令規制	(都)工業 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	中規模工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内における工業地域を中心に飛騨地方、北陸地方、及びその周辺の工業地域も含む。需要者は資本力を有する法人を中心とし、全国・地方展開する事業者等も含む。近年設備投資に意欲的な企業も現れ、高速道路網の延伸計画も寄与し、今後製造業を中心とした立地が増加するものと期待されている。なお需要の中心となる価格帯は、規模の大小により異なるが概ね土地のみで坪当たり7万円前後程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件において、土地の再調達原価の把握ができないため原価法の適用は見送った。また対象基準地周辺の工場地は自用が多く、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法も非適用とした。当地域において取引は自用のために行われており、比準価格が重視される。比準に際しては高山市内の工場地の事例を収集でき、採用した事例の規範性も優れているため、実証性の高い比準価格が得られた。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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。土地取引件数は前年より回復している。					
	前年標準価格 22,300 円/㎡			[地域要因] 高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。					
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間	-0.4 %	半年間	%				