

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） -1	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	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 6 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	高山市大新町2丁目97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		(その他) 高度 (60, 180)			
(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	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、4.5 m 市道	交通施設	高山駅 北東 1.6 km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 180) 高度		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既成住宅地域で特に目立った変化は認められず、今後も現状を維持しつつ安定的に推移していくものと予測する。									
(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	58,500 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6万円前後が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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うえ、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とおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 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
	高山 - 11	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	58,100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 59,700 円/㎡		③ 変動状況					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 □ 標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いている。そのため住宅地の取引は、一定の需要が認められる地域では安定的に推移している。				
	② 変動率	年間 -2.0 %	半年間 %	[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。							
				[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	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市国府町名張字明石 1 2 6 4 番 1				②地積 (㎡)	393	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 250 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅 南 1.2km	法令規制	(都) (60, 200)		
(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	19,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧国府町内及び隣接する旧古川町並びに旧高山市北部の住宅地域である。主たる需要者は当地域に地縁を有する個人である。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。比準に際しては国府町名張地内の規範性の優れる事例を採用でき、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) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の								
	前年標準価格	19,400 円/㎡		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号	-	[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。						
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	-2.1 %	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） - 3	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生 印
鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市一之宮町字野添 3 0 1 8 番 2 外				②地積 (㎡)	333	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「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 1.5km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	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 1.5km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農地が多く見られる中、一般住宅、農家住宅が見られる山間部の住宅地域である。地域要因に格段の変化はなく、短中期的に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	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	21,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市内の山間部において、戸建住宅を標準的使用とする住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧宮村、旧久々野町内の住宅地域と判定した。需要者は、地縁性を持つ個人が想定され、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は弱く、地価は引き続き下落傾向にある。土地取引は限定的で、中心となる価格帯は顕在化していない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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	21,900 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 <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	-2.7 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29年地価調査）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,800 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) 所在地, (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: (2) ①範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測.

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

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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: (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.

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

鑑定評価額	1,970,000 円	1㎡当たりの価格	3,690 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市朝日町立岩字宮ノ腰321番1				②地積 (㎡)	535	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 240 m、西 210 m、南 150 m、北 60 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	久々野駅 北東 9km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家集落地域である。地域要因は静態的で、他市町からの流入は殆どなく、人口の自然減と高齢化が進行しており、地価は今後も弱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	3,690 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に偏入された支所地域の既存集落地域と判断される。需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が大半で、他市町からの流入は殆どない。基幹産業と呼べるものが無く、若者の雇用の場も少ないことから、隣接する高根町と共に人口の減少率は、ここ数年市全体の平均を上回っている。隣地買い増しや競売等の特殊事情を含んだ取引が多く、正常なものは殆どないため、適正な地価水準の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は山間部の集落に存し、周辺地域も含め賃貸物件は皆無であり、市場は成立していないことから賃貸物件の建築を想定する収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場における取引実態を適切に反映している比準価格を採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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) 対前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 当市に編入された支所地域のうち、鉄道駅や高速 I C を持たない旧町村ほど人口の減少が大きい。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,800 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。						
	②変動率	年間 -2.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	9,110,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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) (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					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	高山 3.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 210 m、西 240 m、南 440 m、北 0 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 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、5.5m市道	交通施設	高山駅 南東 3.2km	法令規制 (都)2中専 (60,200)			
	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考される。									
(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	43,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,400 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考される。										
(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	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 -4.6 交通 +7.2 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 - 1	[99.2] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[132.9]}$	$\frac{[100]}{100}$	43,400					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.7 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山（県） - 11	[96.5] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[100.2]}$	$\frac{[100]}{100}$	43,600					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 取引件数はほぼ横ばいであるが、取引価格に関しては、一部の地域を除き、高山市全体として依然として下落傾向にある。						
	前年標準価格 44,400 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 <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 -1.4 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） -7	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	70,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	57,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市天満町2丁目85番6				②地積 (㎡)	147	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 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	高山駅 南東 1km	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)		
(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	70,900 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	同一需給圏は市街地中心に近い、住宅地域全域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは JR 高山駅を核とした半径 1 キロ圏内の地域である。需要者は市内在住の個人が中心であるが、他市町からの流入も見られる。駅周辺の商業地の地価は横ばいから上昇に転じつつあるが、駅近くでまとまった土地が手に入らないため、近隣地域に近い住宅地でも最近ホテル用地が取引されており、市場は活性化しつつある。更地相場は坪当たり 25 万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域の市場参加者は居住環境や交通利便性を重視するため、類似物件との比較の観点から価格決定する傾向にある。取引事例から求めた比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。一方、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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 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 -3.0 交通 -5.9 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [81.2]	[100] / 100	71,100					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.5 交通 -15.6 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[96.5] / 100	100 / [100]	100 / [61.7]	[100] / 100	70,900					
(10) 対標準地からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 当市においても、地価の二極化が進行しており、交通利便性に優る中心部の住宅地では、地価の下げ圧力は弱まっている。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		価格形成要因		[地域要因] 7 階建てのシティホテルが今年中のオープンを目指して工事が進められている。						
	②変動率		年間 -0.4 %		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	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町 5 4 8 番 8				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等	(都) 2 中専 (60, 200) (その他) (60, 172)		
	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	住宅 W 2	一般住宅を主体とする住宅地域	北東 4.3m 市道	水道 下水	高山 2km					
(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)			
	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考される。									
(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	35,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	15,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高山市内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考される。										
(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	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
	高山 - 1	[99.2] 100	100 [100]	100 [163.0]	[101.0] 100	35,800					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.8 交通 -7.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山（県） - 11	[96.5] 100	100 [100]	100 [125.5]	[101.0] 100	35,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 取引件数はほぼ横ばいであるが、取引価格に関しては、一部の地域を除き、高山市全体として依然として下落傾向にある。 [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。						
	前年標準価格	36,300 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-2.2 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
高山（県） - 9	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	4,880,000 円		1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	高山市日の出町2丁目38番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都) 1 中専 (60, 200) (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				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	高山駅 北東 2.5km	法令規制	(都) 1 中専 (60, 160)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市中心部に程近い住宅地域である。高山市は地縁の選好性が強いいため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、今後									
(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									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 +2.8 環境 +78.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.2 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 183.0]	[100 / 100]	31,500				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 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 +4.8 交通 -7.0 環境 +42.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[96.5 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 138.9]	[100 / 100]	31,500				
(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 32,400 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 景気は回復基調にあるが、高山市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。 [地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。 [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 -2.8 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 29 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, 10,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, (8) 56,000 円/㎡, (9) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 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, 高山（県）, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 29年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 29年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 29年 7月 2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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 高山市冬頭町475番3外, ②地積 (㎡), 197, ⑨法令上の規制等, (都)2中専(60,200), (その他), ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅LS2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域, ⑥接面道路の状況, 北5.5m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道, 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 高山 3.5km

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 12.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 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, 農地も残る市郊外の住宅地域であり、今後は現状維持からやや熟成方向にて推移するものと思料される。

Table with 4 columns: (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 43,700 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は市街地北部及びその周辺の住宅地域。需要者は当該圏域に地縁性を有する個人であり、特に一次取得者であるファミリー層を中心とする。散発的な宅地開発が見受けられ、やや供給過剰気味となっている。近年はより利便性の高い住宅地域へと需要が流れ、価格はやや弱含みで推移している。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額700万円～900万円程度となっている。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 原価法は不適用とした。また、当地域及び周辺に共同住宅は見られるものの、個人所有地の利活用に伴うものであり、賃貸市場は未成熟であることから、収益価格の試算も断念した。当地域では自用目的による取引が中心で、市場の実勢を反映した比準価格の説得力は高い。本件においては冬頭町の住宅地の事例を複数収集できている、実証性が高い。以上を踏まえ、比準価格を標準に、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 標準地番号, 高山 -5, ②時点修正, [99.8/100], ③標準化補正, [100/101.0], ④地域要因の比較, [100/120.1], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 43,400, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.5, 交通 +2.5, 環境 +19.0, 行政 -3.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 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/㎡), 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の検討, ①-1対象基準地の検討, 継続, 前年標準価格, 45,300 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地, 標準地番号, -, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -3.5%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。 [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。

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

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	1,490,000 円	1㎡当たりの価格	7,150 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 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	「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			
	1:1.2	住宅 W 2	住宅、小売店舗等が混在する既存住宅地域	南東 6.8m 市道	水道 下水	飛騨国府 25km			
(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	特になし	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、地域要因の変動は特に認められず、当分の間は現状程度にて推移していくものと予測される。							
(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	7,150 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為、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、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								
(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								

(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		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 円/㎡	[] / 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変動状況	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因]	景気は回復基調にあるが、高山市住宅地においては地価は依然として下落傾向にある。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,380 円/㎡			[地域要因]	地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -3.1%	半年間 %		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Includes address: 高山（県） -13 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,300 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性

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

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

Table with 10 columns: (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 対象基準地の標準価格, 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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所
高山（県） - 14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市国府町木曾垣内字塚田 1 2 6 番 1 2				②地積 (㎡)	331	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 30 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	飛騨国府駅 北西 700m	法令規制	(都) (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 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である。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 8 0 0 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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の								
	前年標準価格	28,200 円/㎡		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	-		[地域要因] 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	-2.8 %	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	3,900,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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 6 9 5 番				②地積 (㎡)	285	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)	
	台形 1:1.2	住宅 W2	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 400m			
(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」
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、旧久々野町の中心部であり、戸建住宅を中心とする山間部の住宅地域である。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見られる。							
(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	+1.0	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	13,700 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、高山市内における山間部の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは、旧久々野町の住宅地域であると判定した。想定される需要者は、当該地域に地縁性を有する個人であり、圏外からの流入は少ない。地域内は過疎化の進展により需要は低迷しており、地価は下落基調で推移している。土地取引は限定的であり、中心となる価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺は、賃貸市場が未成熟であることから、収益性を反映した価格形成は行われぬものと判断し、土地残余法による収益価格については試算していない。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-										
	公示価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 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	14,100 円/㎡		[地域要因] 地域要因に変動はない。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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	-2.8 %	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	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	12,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 6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	高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129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)	
(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	特になし	街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	高山駅 西 8.4km	法令 (都) (60,160) 規制
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内の農家集落地域一帯と判断されるが、特に価格連性が認められるのは支所地域のうち清見地区のほか、土室、丹生川、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、実証的である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 代表標準地	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 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	[] 100					
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 農村集落の高齢化、人口減少は解決策が見つからない。都市部からの移住も限られている。							
	前年標準価格 12,900 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。							
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	岐阜不動産鑑定所
高山（県） -17	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	1,580,000 円	1㎡当たりの価格	6,470 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 6 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	高山市荘川町新洲字野421番1外				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) 土砂災害警戒区域			
(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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形									
	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		
(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	6,470 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荘川地区のほか、土室、清見、丹生川の各地区である。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、実証的である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 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		[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 6,640 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		変動状況	[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、住宅地においては弱含みで推移している。						
	標準地番号	公示価格	② 変動率		[個別的要因] 特にない						
			年間	半年間							
			-2.6 %	%							

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 6 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, 高山（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 34,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 150,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 29年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 29年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 120,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 29年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, 高山市本町1丁目4番5番, (2) 地積 (㎡), 231, (9) 法令上の規制等, (都)商業(80,400)準防, (3) 形状, 1:4.5, (4) 敷地の利用の現況, 店舗W2, (5) 周辺の土地の利用の状況, 市中心部の観光名所に近い商店街, (6) 接面道路の状況, 東12m市道, (7) 供給処理施設状況, 水道下水, (8) 主要な交通施設との接近の状況, 高山800m

Table with 5 columns: (2) ①範囲, 東 30m, 西 20m, 南 10m, 北 100m, 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 7.0m, 奥行 約 28.0m, 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, 12m市道, 交通施設, 高山駅北西800m, 法令規制, (都)商業(80,400)準防, (5) 地域要因の将来予測, 近隣に観光施設の「高山陣屋」があり、観光名所である「古い町並み」にも近く、観光客の往来が多いため、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。

Table with 4 columns: (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 152,000 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/㎡

Table with 2 columns: (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。JR高山駅の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。

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, 商業地評価で重視すべき収益価格は比較的高位に算出された。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が、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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地, 標準地番号, 高山 5-1, ②時点修正, [101.9/100], ③標準化補正, [100/100], ④地域要因の比較, [100/184.7], ⑤個別的要因の比較, [100/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), 150,000, 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 -14.7, 交通 +0.9, 環境 +128.0, 行政 -5.9, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, -, ②時点修正, [/ 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/㎡), 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格, 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, 標準地番号, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 %, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 観光客の増加、とりわけ外国人観光客の増加が顕著である。 [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。

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） 5-2	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	132,000,000 円	1㎡当たりの価格	132,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	100,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 6 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市昭和町2丁目68番9外				②地積 (㎡)	999	⑨法令上の規制等	(都)商業(80,400)準防 (その他)高度		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 100 m、北 50 m				②標準的使用	店舗用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	10.5m市道	交通施設	高山駅北西 350m	法令規制	(都)商業(80,400)準防高度		
(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	135,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	108,000 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商業地域一帯と判断されるが、高山駅西口が供用開始となったことで、東口周辺の不動産とも価格牽連性が認められるようになった。需要者は地元資本の事業者が中心であったが、ホテル用地需要が高まりつつあり他県資本の流入も増え、30万円/㎡弱で取引された事例もみられる。観光客の増減に委ねられる部分が大きく不安定ではあるが、将来性が見込める地域と判断する。背後の住宅地も人気が高く、10万円/㎡前後で取引されている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	まだまだ収益性に基づく取引は少なく、第三者賃貸を前提とした土地取引は少ない。一方、実際の取引価格から導出された比準価格は市場性を反映しており、需要者の意思決定に最も寄与していると思料する。よって、本件では、比準価格を標準に収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.7 交通 +3.9 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	高山 5-2	[100] 100	100 [100]	100 [169.1]	[100] 100	137,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 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。観光客は増加している。						
	前年標準価格	128,000 円/㎡			[地域要因] 高山駅新駅舎が完成し、西口が供用開始となった。						
①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[個別的要因] 特にない。							
代表標準地 標準地	-										
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	+3.1%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
高山（県） 5-3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	27,600,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町町方字林作1 8 番3 外				②地積 (㎡)	1,009 ()	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 50 m、北 40 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 26.0 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 7.1 km	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	27,400 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	同一需給圏は旧市郊外から支所地域にかけての路線商業地域と判断される。需要者は市内在住の事業者が中心。近隣地域が形成される国道沿いには農地が多く存在するが、依然として農用地指定されているため、店舗等の新規出店も含め、開発が進んでいない。背後の住宅地については、旧市内へのアクセスの良さから需給は比較的安定しているが、国道沿いは画地規模が大きく総額も高いため、取引は少なく、適正な地価水準の判定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	路線商業地とはいえ、農地が多く、賃貸市場も未成熟であることから、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は市郊外における土地取引の実態を反映しており実証力を有する。支所地域では第三者賃貸を想定した取引は少なく、自用目的が大半であることから、本件では、上記比準価格を適正と判断し、地元精通者の意見も参考の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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		27,900 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		-						
	② 変動率		年間	-1.8 %	半年間	%					
		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 丹生川町の人口減少率は、高山市全体とほぼ同程度で推移している。 [地域要因] 国道沿いについては、背後の住宅地と比べると取引は少なく、新たな店舗の出店等も見られない。 [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	氏名	不動産鑑定士 向川原毅彦 印
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 2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			
(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)
(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	27,800 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が、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態的となっている。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、当地域において取引は自己利用目的で行われており、当地域の地域性と市場性を表す比準価格との親和性は高い。比準に際しては代替性、価格牽連性のある清見町及び国府町の事例を採用しており、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
(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						
	前年標準価格	28,800 円/㎡		[一般的要因]		人口減少、高齢化率上昇が続いている。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	[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	%					

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） 5-5	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	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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			
	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 国立公 (2種)			
(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	特になし	街路	8m市道	交通施設	高山駅 北東 35km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域 国立公 (2種)		
	⑤地域要因の将来予測	稼働状況の良い旅館も一部には見られるが、廃業する民宿等も見られ、二極化が進展している。今後も地価は下落傾向で推移すると思料する。									
(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	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	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、広域的にみれば飛騨地方において温泉旅館街が展開する商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、平湯温泉地区であると判定した。需要者は、温泉旅館、観光ホテルを運営する法人等が主体であり、全国区のホテル運営会社も含まれる。ここ数年、新規の観光施設、旅館・ホテル等の出店は見られず、また不動産取引も少なく、取引形態も多様となる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	奥飛騨平湯温泉地区は、自用の温泉旅館及び土産物店等の小売店舗を中心と山間の温泉街であり、賃貸市場は未成熟であることから、賃貸用不動産の建築想定に基づく収益性の検討は困難であると思料される。よって、収益性を反映した価格形成は行われないものと判断し、土地残余法による収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 高山市中心部の宿泊者数が増加傾向にある一方、奥飛騨温泉郷の宿泊者数は伸び悩みを見せている。							
	前年標準価格 25,800 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/㎡							[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 -4.7 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
高山（県） 5-6	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二 印
鑑定評価額	8,090,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市国府町広瀬町字中村935番4外				②地積 (㎡)	252	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (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 1:2	店舗兼住宅 S3	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					
(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	7.5m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	当該地域は、古くからの街道沿いの地域に位置し、大型店舗への顧客流出が激しく商況は振るわない。今後はやや衰退的に推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	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	32,100 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の商住混在地域が圏域であり、主な需要者は物販・飲食等を手掛ける地場の事業者である。周辺地域の大型商業施設等との競合等により商業地としての需要は弱いものの、周辺住民へのサービス提供を主										
(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、小規模店舗としての利用が中心の近隣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										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	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) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 形成要因の								
	前年標準価格	33,000 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	-	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、高山市郊外の商業地においては地価は依然として下落傾向にある。								
	公示価格	円/㎡	[地域要因] 地価の下落傾向は依然として続いており、その他は特段の変動要因は認められない。								
	②変動率	年間 -2.7% 半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	51,100,000 円	1㎡当たりの価格	86,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 18日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 6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 0 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m			②標準的使用	中低層店舗地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形																				
	④地域的特性	特記事項	特になし	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	88,500 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	58,400 円/㎡																			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																			
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内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が中心である。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、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史料する。一方、比準価格は同一路線沿いの規範性の高い複数の事例を収集しており、説得力が高い。よって比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																					
(8) 公示価格としての	①代表標準地	標準地番号	高山 5-3	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 / [89.0]	⑤個別的要因の比較	[105.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	85,800	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 -5.0 行政 0.0 その他 0.0				
	公示価格	73,500 円/㎡																				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他					
	前年指定基準地の価格	円/㎡																				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		88,200 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。観光客は増加している。											
	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		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因]		高山国府バイパスが平成25年9月より供用開始。		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	-2.5%	半年間	%																		

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 高山（県） 5-8, 岐阜県, 岐阜第2分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 42,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 285,000 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, [平成 29 年 1 月], 215,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification of estimated price), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

鑑定評価書（平成 29 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） 9-1, 岐阜県, 岐阜第2, 氏名, 不動産鑑定士 向川原毅彦, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 107,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on land location, area, and price determination.