

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
高山（県）－ 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
高山（県）－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二
鑑定評価額	6, 160, 000 円		1㎡当たりの価格	53, 600 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		高山市大新町2丁目97番3外				②地積 (㎡)		115 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200) (その他) 高度		
	1:4	住宅 W 2		中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域		北5m市道		水道 下水	高山 1. 6km				
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 30 m、南 130 m、北 130 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、		奥行 約 20.0 m、		規模 120 ㎡程度、		形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、5 m 市道		交通施設	高山駅北東 1. 6km		法令規制	(都) 1 住居 (60, 200) 高度	
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、市内中心部の熟成した住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域の地価はやや弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		53, 600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0				
	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一般住宅地域である。高山市は地縁的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 7 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 3 , 0 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は、旧来からの一般住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象標準地は画地規模が小さいことから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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) 公示価格を標準とした価格	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	地域要因	街路	+3.1
	標準地番号 高山 - 3							交通	0.0		交通	+0.4	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 60, 700 円/㎡	[99.9] 100	100 [103.0]	100 [109.7]	[100] 100	53, 700	⑦内訳	環境	0.0		環境	+6.0	
								画地	+3.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高山 (県) - 11	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.5
	前年指定基準地の価格 35, 500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100]	100 [65.8]	[100] 100	53, 600		交通	0.0		交通	-12.4	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 53, 700 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。		[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内中心部の住宅地の地価はやや下落傾向にあり、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												
	<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 -0.2 %	半年間 %										

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市国府町名張字明石 1 2 6 4 番 1				②地積 (㎡)		393	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) 土砂災害警戒区域 (70, 200)			
	台形 1.5:1	住宅 W 2	農地が多い中に低層住宅が散在する住宅地域	南西5.5m県道、北西側道	水道 下水	飛騨国府 1.2km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 200 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、			規模 300 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.5 m 県道	交通施設	飛騨国府駅南 1.2km		法令規制	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	国府町地内において利便性のやや優れる地域であるものの、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		15,800 円／㎡			角地	+1.0			
	収益還元法	収益価格		／ 円／㎡			形状	0.0			
	原価法	積算価格		／ 円／㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡							
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の住宅地域である。高山市は地縁の選好性が強い、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、市内中心部の土地の値頃感から需要はやや弱含みであり、今後も地価はやや下落傾向にあるものと推測される。市場の中心価格帯は、土地は500万円前後、新築の戸建物件は2,800万円前後である。										
(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、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、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。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから共同住宅を想定することが困難であるため、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) 公示価格を標準とした価格	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	-									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。						
	前年標準価格 15,900 円／㎡				[地域要因] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 120 m、西 60 m、南 70 m、北 60 m			②標準の使用	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 m程度、形状 長方形			
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北、7 m市道	交通	高山駅西 2km	法令 (都) 1 中専(60, 200)
	事項			路		施設		規制
⑤地域要因の将来予測	高山市の中心市街地から程近い住宅地域であるが、地域要因の変動は特に認められず、現状程度にて推移していくものと予測される。							

(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏は、高山市西部やや郊外における住宅地域である。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、市内中心部の土地の値頃感から需要は弱含みであり、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700万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。
-----------	---

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 37,500 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、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 <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] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、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。	
		②変動率 年間 -1.1 % 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）－6		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 小池 育生														
鑑定評価額		8, 420, 000 円			1 ㎡当たりの価格			40, 500 円／㎡												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡									
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		1. 1 倍									
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価																		
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																				
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市石浦町 6 丁目 1 4 2 番					②地積 (㎡)		208 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200) (その他)							
	1 : 1. 5		住宅 W 2		一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域		北 5. 5 m 市道		水道 下水		高山 3 km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 120 m、西 30 m、南 240 m、北 0 m					②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 10. 0 m、奥行 約 20. 0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位北、5. 5 m 市道		交通施設		高山駅南東 3 km		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史料される。																	
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0											
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 40, 500 円／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0									
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																
		原価法		積算価格 / 円／㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は、広域的には旧高山市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、市街地南部の住宅地域であると判定した。需要の中心は、市内に在住通勤する一次取得者層の個人であると思料する。市内においては相対的に利便性、住環境に優れ、需要は比較的安定している。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 5 ～ 1 0 百万円程度、新築戸建住宅で 2 0 百万円台半ばと把握される。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の戸建住宅のほか、周辺にはアパート等の賃貸用物件もみられるが、対象標準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。																		
(8) 公示価格	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		地域要因	街路 -4. 6	
	標準地番号 高山 - 1		[99. 6] 100		100 [100]		100 [125. 7]		[100] 100		40, 500			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		交通 +7. 1 環境 +23. 0 行政 0. 0 その他 0. 0				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0. 0		地域要因	街路 0. 0	
	高山（県） - 11		[99. 4] 100		100 [100]		100 [87. 7]		[100] 100		40, 200			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		交通 -3. 6 環境 -9. 0 行政 0. 0 その他 0. 0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					③ 価格形成要因の		[一般的要因]		市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。										
	前年標準価格 40, 500 円／㎡							[地域要因]		地域要因に格段の変化は認められない。										
	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							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
②変動率		年間 0. 0 %		半年間 %																

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
高山（県）－ 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県）－ 7	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	9,980,000 円		1㎡当たりの価格	67,900 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		高山市天満町2丁目85番6				②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等															
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 2住居 (60, 200)																	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とする既成住宅地域	西5m市道	水道 下水	高山 1km	(その他)																	
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				②標準的使用	低層住宅地																	
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行き 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																						
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	高山駅南東 1km	法令規制	(都) 2住居 (60, 200)															
	⑤地域要因の将来予測	市中心部への接近性及び利便性に優る既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移してくものと思料される。																						
	③最有効使用の判定	低層住宅地					④対象基準地の個別的要因	方位	0.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,900 円/㎡			④対象基準地の個別的要因																		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																					
(6) 市場の特性	同一需給圏は、広域的には高山市の中心市街地の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、市街地南部エリアの住宅地域であると判定した。想定される需要者層は、市内在住の地縁性を有する個人が中心で、圏外からの流入は少ない。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで10百万円前後、新築戸建住宅で30百万円前後と把握される。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、自用の戸建住宅のほか、周辺には賃貸アパート等の収益物件もみられることから、収益性の検証も可能であるが、対象基準地の画地規模を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、更に標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																							
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	高山 - 1	②時点修正	100 / 99.6	③標準化補正	100 / 74.9	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/㎡)	68,000	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 -3.1	交通 -5.7	環境 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	51,100 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	100 / 99.4	③標準化補正	100 / 52.1	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/㎡)	67,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.5	交通 -15.9	環境 -39.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,500 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 68,000 円/㎡		③価格変動形成要因の		[一般的要因]		市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。													
	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]		地域要因に格段の変化は認められない。													
	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 -0.1 % 半年間 %																					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
高山（県）－ 8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 I R 総合鑑定
高山（県）－ 8	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 小池 育生
鑑定評価額	7,400,000 円		1㎡当たりの価格	32,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)									
	1:2	住宅 W 2	中規模一般住宅を主体とする地域		北東 4.3m 市道	水道 下水	高山 2km	(その他) (60, 172)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m				②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.3 m 市道	交通施設	高山駅南東 2km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 172)									
	⑤地域要因の将来予測		成熟した丘陵地の住宅地域であり、地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくものと思料される。															
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡														
	原価法	積算価格		/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、広域的には高山市の中心市街地外縁部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、江名子小学区内の住宅地域であると判定した。需要の中心は、市内に在住通勤する一次取得者層の個人であると思料する。当該地域は、市中心部や生活利便施設等への接近性がやや劣る丘陵地の住宅地域で、相対的に宅地需要は低調であるが、新規の宅地供給もほとんどみられない。取引の中心価格帯は、土地代のみで 6～8 百万円程度と把握される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。また、対象基準地の画地条件を勘察し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	高山 - 1	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.9 交通 +2.9 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	51,100 円/㎡		[99.6] 100		100 [100]		100 [158.1]		[101.0] 100		32,500						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山 (県) - 11	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.8 交通 -7.6 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	35,500 円/㎡		[99.4] 100		100 [100]		100 [110.3]		[101.0] 100		32,300						
(10) 対象基準地の前年の検討	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] 市況は引き続き回復基調にあるが、建築費高騰、金利の先高感等により、需要の一部に陰りも見え始めている。											
	前年標準価格 32,600 円/㎡						[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。											
	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						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																	
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %															

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社 I R 総合鑑定															
高山（県）－9		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 小池 育生															
鑑定評価額		4,060,000 円			1㎡当たりの価格			26,200 円／㎡													
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 7 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		高山市日の出町 2 丁目 3 8 番					②地積 (㎡)		155 ()		⑨法令上の規制等									
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 中専 (60, 200)								
	1:1.5		住宅 W 2		小規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		北西 4m 市道		水道 下水		高山 2.6km		(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路		基準方位北、4 m 市道		交通施設		高山駅北東 2.6km		法令規制		(都) 1 中専 (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測		市郊外の丘陵地において昭和 4 0 年代に開発された住宅団地であり、地域要因に格段の変化はない。宅地需要は相対的に弱く、地価は下落傾向で推移していくものと思料される。																		
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 26,200 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、広域的には旧高山市エリアの住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、郊外の丘陵地の住宅地域であると判定した。需要の中心は、市内に在住通勤する一次取得者層の個人であると思料する。古い時期に開発された住宅団地で、街路も狭く、相対的に宅地需要は弱い。取引の中心となる総額の価格帯は、土地代のみで 3 ～ 5 百万円程度であると把握される。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地であり、対象基準地の画地条件（規模等）を勘案し、単独では賃貸用不動産の建築想定が困難であることから収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準とし、標準地との均衡及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	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		地域要因		街路 0.0	
	標準地番号 高山 - 1													街路 0.0		交通 +1.5		環境 +90.0		行政 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +4.8	
	高山（県）- 11													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +4.8	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
	前年標準価格 26,800 円／㎡													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
	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													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
	<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対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +4.8	
	標準地番号 -													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
	公示価格 円／㎡													街路 0.0		交通 -9.1		環境 +42.0		行政 0.0	
②変動率		年間 -2.2 %		半年間 %		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化の進展に伴い、需要は縮小傾向にある。													
								[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。													
								[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）－10	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二
鑑定評価額	9,350,000 円		1㎡当たりの価格	60,300 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	48,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2住居 (60, 200)							
	1:2	住宅 W 2	一般住宅、店舗等が混在する既成住宅地域	西8m市道	水道 下水	高山 1.2km		(その他) 高度							
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 30 m、南 90 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	高山駅北 1.2km	法令規制	(都) 2住居 (60, 200) 高度						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、市内中心部の熟成した住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域の地価はやや弱含みで推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 60,300 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市中心部に程近い混在住宅地域である。高山市は地縁的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1, 200万円前後、新築の戸建物件は3, 500万円前後である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、旧来からの混在住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象標準地は画地規模が小さいことから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、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) 公示標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	高山 - 3	②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格	60,700 円／㎡	[99.9] 100		100	[103.0]	[97.7]	[100] 100	60,300	標準化補正		交通 0.0	地域要因	交通 -1.3	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	高山 (県) - 11	②時点修正		100	[99.4] 100	[100]	[58.2]	[100] 100	60,600	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.4
	前年指定基準地の価格	35,500 円／㎡			100	[100]	[58.2]	[100] 100	60,600	標準化補正		交通 0.0	地域要因	交通 -13.9	
(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] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。										
	前年標準価格 60,600 円／㎡				[地域要因] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、市内中心部の住宅地の地価はやや下落傾向にあり、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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡														
	②変動率	年間 -0.5 %	半年間 %												

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		高山市冬頭町 4 7 5 番 3 外				②地積 (㎡)		197	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域	北5.5m市道	水道 下水	高山 3.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない。	街	基準方位北、5.5 m市道	交通	高山駅北 3.5km	法令	(都) 2 中専 (60, 200)		
		事項		路		施設		規制			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、農地も残る市街地やや郊外の住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は市内中心部の土地の値頃感から、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,300 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市北部やや郊外における住宅地域である。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、市内中心部の土地の値頃感から需要は弱含みであり、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700万円前後、新築の戸建物件は3,000万円前後である。										
(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、農地も多く見られる住宅地域でありアパート等の収益物件も散見されるものの、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象基準地は画地規模が小さいことから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、標準地との均衡を考慮し、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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5
	標準地番号 高山 -5							交通 0.0	交通 +3.2		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +40.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [142.2]	[100 / 100]	35,200		画地 +1.0	行政 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[一般的要因] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 35,500 円/㎡			[地域要因] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 90 m				②標準の使用	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 m程度、		形状	長方形	
④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、6.8 m市道	交通	飛騨国府駅北東 25km	法令	「都計外」土砂災害警戒区域
	事項			路		施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、高山市旧上宝村中心部の既成住宅地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は少子高齢化による人口減少等から、地価は弱含みで推移するものと予測する。								

(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、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。
-----------	---

(9) からの検討 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 (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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100				

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,600 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 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市住宅地において地価はやや下落傾向にある。
							[地域要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内郊外の住宅地の地価は下落傾向にあり、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。
		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	株式会社ギフカンテイ					
高山（県）－13		岐阜県	岐阜第2分科会		氏名	不動産鑑定士 塩田 英明					
鑑定評価額		4,730,000 円			1㎡当たりの価格		19,400 円／㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価									
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 ()		
	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 (都)(60,200) (その他)土砂災害警戒区域			
	1:1.2	住宅LS2	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西5m市道	水道下水	高山6.5km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 60 m、北 60 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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	高山駅北東 6.5km	法令規制	(都)(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測		高山市東部郊外にある区画整然とした住宅地域。今後も現状維持にて推移するものと思料されるが、高山市中心部から距離があるため宅地需要は弱含みで、地価は引き続き下落基調で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 19,400 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、高山市郊外に位置する住宅地域全域である。主たる需要者は、市内及び周辺市町に居住する一次取得者層が中心である。若年層を中心に割安な郊外の住宅地を購入する動きも見られるが、当地域は高山市中心部から距離があり、生活利便性に欠けることから、宅地需要は弱含みで、今後も地価は下落傾向で推移するものと予測する。需要の中心となる価格帯は、60～70坪程度の土地で400～500万円程度と料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺に賃貸物件等の収益物件はなく、自己利用目的での取引が中心であることから、収益想定に合理性が認められないため、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	規格とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
		公示価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指定基準地	からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,500 円／㎡					③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市の人口減少率や高齢化率が県全体を上回り、生活利便性に優れた一部の地域を除き、住宅地の地価は全般的に下落が続いている。				
	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] 地域要因に特段の変動要因は見られない。				
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
高山（県） - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） - 14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	1,200,000 円	1㎡当たりの価格	4,900 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		高山市荘川町新渚字野4 2 1 番1 外				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	台形 1.5:1	住宅 W 2	国道沿いに一般住宅、ホテル、公共施設等が連担する地域	北東8.5m国道	水道 下水	高山 41km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、8.5 m国道	交通施設	高山駅南西 43km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	過疎化、高齢化が進み、町全体で供給過多の状態が続いており、地価は今後も下落が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状	0.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		4,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状	0.0 0.0		
	収益還元法	収益価格		／ 円/㎡							
	原価法	積算価格		／ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		／ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は荘川町の集落地域一帯と判断される。需要者は地元へ地縁血縁等を有する個人が中心。高山市では、支所地域の多くで不動産市場の縮小が見られるが、当地域の属する荘川町も高齢化率が40%を超え、空家や空地が目立つ。今春、近隣地域の背後地に小中一貫校が開校したが、現時点で不動産市場に大きな変化は見られず、適正な価格水準の把握は困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証性が高い。一方、収益価格は標準地上に最有効の賃貸物件を想定するものであるが、旧来からの農家集落地域で賃貸物件は皆無に近く、市場も成立していないことから、当価格を求めることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場性、資産性を反映している比準価格を適正と判断し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 5,070 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 高山市の多くの支所地域では、過疎化、高齢化の進行が、不動産市場における慢性的な供給過多の主要因となっている。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 近隣地域と同じ新渚地区内にあった旧小学校跡地に、本年4月から、小中一貫の義務教育学校が開校された。						
					[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	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				
鑑定評価額		3, 220, 000 円			1 m ² 当たりの価格		11, 300 円/m ²			
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日		令和 7 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 (m ²)	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 W 2	中規模一般住宅を中心に公共施設等が混在する既成住宅地域	東 4m 市道	水道 下水	久々野 450m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 20 m			②標準的使用		低層住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15. 0 m、奥行 約 20. 0 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	久々野駅南西 450m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		久々野駅に近接する旧来からの既成住宅地域で、地域要因に格段の変化はなく、当面は現状のまま推移していくと予測する。人口減少、高齢化に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。							
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位形状	+1. 0 0. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 11, 300 円/m ²						
		収益還元法		収益価格 / 円/m ²						
		原価法		積算価格 / 円/m ²						
		開発法		開発法による価格 / 円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏は、高山市内山間部の住宅地域であり、特に価格牽連性が認められるのは、久々野町地区及び隣接する一之宮町地区の住宅地域である。主な需要者層は、地縁性を有する個人に概ね限定される。人口減少、高齢化の進展に伴い、土地需要の減少が顕著である。不動産取引は少なく、取引の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		当該地域は、山間部の既成住宅地域であり、また、人口減少、高齢化により、賃貸市場が未成熟であることから、賃貸用アパートの建築想定による収益性の検証は困難と判断し、収益還元法については適用を断念した。本評価に際しては市場性を反映した比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	公示価格 円/m ²		[] 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/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[] 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化に伴い土地需要も縮小傾向にある。				
	前年標準価格 11, 500 円/m ²					[地域要因] 地域要因に格段の変化は認められない。				
	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/m ²					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	②変動率		年間 -1. 7 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
高山（県） - 16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） - 16	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	5,750,000 円		1㎡当たりの価格	9,730 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				高山市清見町牧ヶ洞字岩野3 1 2 9 番				②地積 (㎡)		591 ()		⑨法令上の規制等								
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)								
	台形 1:1.5		住宅 W 2		農地の中に住宅等が 散在する住宅地域		北4m市道		水道 下水		高山 8.4km		(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 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない。		街路		基準方位北、4 m 市道		交通施設		高山駅西 8.4km		法令 規制		(都) (60, 160)				
	⑤地域要因の将来予測		過疎化、高齢化が進み、町全体で供給過多の状態が続いており、地価は今後も下落が続くものと予測される。																		
	(3) 最有効使用の判定		低層住宅地										(4) 対象基準地の個別的要因		方位 形状		0.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		9,730 円／㎡																
	収益還元法		収益価格		／ 円／㎡																
	原価法		積算価格		／ 円／㎡																
	開発法		開発法による価格		／ 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は清見町の集落地域一帯と判断される。需要者は地元へ地縁血縁等を有する個人が中心。中部縦貫自動車道のうち、市中心部に近い高山 I C の利用者は増えているが、清見町内にある同高山西 I C の利用者及び当 I C 出入口付近にある道の駅の利用者数は減少している。また、児童数も直近5年間で3割近く減っており、若年世代の流出による不動産市場の縮小が続いている。正常な取引が少なく、適正な価格水準の把握は困難な状況にある。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域の中で発生した、多数の取引事例に基づき、規範性の程度を判断の上、求められた価格であり、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は農家集落地域内のため、自用目的の取引が大半であり、収益性は選択の指標とならないため、収益価格の試算は行わなかった。以上により、本件では市場性、資産性を反映した比準価格を適正と判断し、上記の通り鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因の 比較		⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100												
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,000 円／㎡				③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 高山市の多くの支所地域では、過疎化、高齢化の進行が、不動産市場における慢性的な供給過多の主要因となっている。														
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[地域要因] 地域要因に変動は認められない。														
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	②変動率		年間 -2.7 % 半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示

鑑定評価額	46,900,000 円	1㎡当たりの価格	203,000 円／㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	145,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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1丁目45番				②地積(㎡)	(231)	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業(80,400) 準防 (その他) 高度地区(90,400)			
	1:5	店舗W2		市中心部の観光名所に近い商店街		東12m市道	水道 下水	高山800m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 10 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗兼事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行き 約 28.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	観光名所「古い町並み」「高山陣屋」に隣接し、集客力が高い。	街路	12m市道	交通施設	高山駅東800m	法令規制	(都) 商業(90,400) 準防 高度地区				
	⑤地域要因の将来予測	顧客通行量が大幅に増えており、地価についても「古い町並み」の影響を受け、暫く強含みで推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	232,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	131,000 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市中心部に近い、観光商業地と判断される。需要者は地元資本のほか、最近是他県資本の事業者の流入も目立つ。当地域の属する本町通りは、元々地元顧客を対象とした商店街であったが、このうちの1～2丁目は「古い町並み」に近いこともあって、インパウンドを中心に顧客通行量が大幅に増えてきた。一時、影を潜めていた高額取引も市中心部で増えているが、取引単価にバラツキがあり、適正な地価水準の把握は困難な状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は投資採算性を重視した理論的な価格であるが、近隣及び周辺地域は資産価値の値上がり期待も含め、自用目的の取引が大半のため、価格決定に際し、投資採算性が重視される程度はやや低いと判断される。以上の結果、本評価では、相対的規範性に優る比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input checked="" 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 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 +0.8 環境 +200.0 行政 -6.0 その他 0.0		
	標準地番号 高山 5-1 公示価格 425,000 円/㎡	[114.4] 100	100 [100]	100 [242.5]	[100] 100	200,000							
(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		
	- 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 173,000 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 当市の令和6年の観光客入込者数は442万人で、前年を35万人上回ったが、今年は昨年を更に上回る観光客が訪れている。								
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 「古い町並み」の影響を受け、周辺地域の人流も着実に増加している。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	②変動率	年間 +17.3 %	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） 5－2		岐阜県	岐阜第 2 分科会		氏名	不動産鑑定士 小池 育生											
鑑定評価額		108,000,000 円			1㎡当たりの価格			231,000 円／㎡									
1 基本的事項																	
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		170,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 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		高山市昭和町 1 丁目 3 2 1 番						②地積 (㎡)		467 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 商業 (80,400) 準防 (その他) 高度地区 (90,400)				
	1:1.5		店舗 L S 2		店舗、事業所等が増えつつある区画整理済の商業地域		西17m市道		水道 下水		高山 200m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 0 m、南 30 m、北 170 m						②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 7 m市道		交通施設		高山駅西 200m		法令規制 (都) 商業 (90,400) 準防 高度地区				
	⑤地域要因の将来予測		J R 高山駅西口においてもホテル用地の潜在的な需要が高まっており、当面は上昇基調で推移することが予測される。														
(3) 最有効使用の判定		低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因		ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 241,000 円／㎡													
		収益還元法		収益価格 128,000 円／㎡													
		原価法		積算価格 / 円／㎡													
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、高山市内の幹線・準幹線沿いにおける商業地域であるが、特に価格牽連性が認められるのは、市中心市街地の商業地域、特に J R 高山駅西側のエリアである。中心となる需要者は、地元資本の法人、個人事業者のほか、全国展開する法人等が想定される。需要者の属性、取引規模等が多様であることから中心価格帯の把握は困難であるが、今後、地価は緩やかな上昇基調で推移していくものと思料される。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、自用の店舗、事業所等が存する J R 高山駅西口の商業地域であり、ホテル用地を除いては自用目的の取引が主体である。よって、相対的に説得力を持つ試算価格は比準価格であると判断した。以上により、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 高山 5－1		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域 街路 -15.9	
	公示価格 425,000 円／㎡		[116.0] 100 [100]		100 [218.9] [100]		[100] 100		225,000		街路 0.0 交通 -4.5			環境 0.0 環境 +190.0			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 -		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域 街路	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100 []		100 [] []		100 [] 100				街路 0.0 交通 交通			環境 0.0 環境			
(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 価格形成要因の		[一般的要因] インバウンドの回復が鮮明となっており、欧米豪を中心に旅行消費単価が大きく上昇している。										
	前年標準価格 202,000 円／㎡						[地域要因] ここ数年、駅周辺ではホテルの新規開業が増加している。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <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 +14.4 % 半年間 %														

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
高山（県） 5－3 宅地-1

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） 5－3	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二
鑑定評価額	24,600,000 円		1㎡当たりの価格	24,400 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7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		高山市丹生川町町方字林作 1 8 番 3 外				②地積 (㎡)	1,009 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200)			
	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		(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 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 3 m国道	交通施設	高山駅北東 7.1km		法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、高山市郊外の丹生川町にある路線商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は景気がやや停滞気味になりつつある中で需要は低く、地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,400 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	対象不動産の同一需給圏は、高山市郊外の路線商業地域が圏域であり、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。市内中心部の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体とした一定の需要も認められる。市場の価格水準は立地条件や規模等に応じて多様であるが、土地のみで概ね坪あたり 8 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、自用の商業用途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。また、対象基準地は賃貸市場が未成熟な地域にあることから、賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山市商業地において地価は上昇傾向にある。						
	前年標準価格 24,600 円／㎡				[地域要因] 繁華性が衰退しつつある路線商業地域であるため、周辺地域の地価はやや下落傾向にあり、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 -0.8 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） 5－4	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	84,300,000 円		1㎡当たりの価格	493,000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	340,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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		高山市上三之町 5 1 番				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 近商 (80, 300) 準防 (その他) 高度地区 伝建保存地区 (90, 240)				
	1:5	店舗兼倉庫 W 3	土産物店や飲食店が建ち並ぶ商業地域	東3.5m市道	水道 下水	高山 800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 65 m、北 35 m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	全国的にも有名な観光地「古い町並み」内に位置する。	街路	3. 5 m市道	交通施設	高山駅北東 800m	法令規制	(都) 近商 (90, 240) 準防 高度地区 伝建保存地区			
	⑤地域要因の将来予測	当市を訪れる観光客の中でも、特に観光消費額が大きいインバウンドの増加は、観光関連業の大幅な売り上げ増につながっており、その影響で地価についても引き続き堅調に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 515,000 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 432,000 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は市中心部に近い、商業地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは、J R 高山駅周辺の観光商業地である。需要者は地元資本の事業者のほか、他県資本の流入も多い。当市を訪れる観光客は年々増加しており、特にインバウンドについては、円安基調もあって、昨年の宿泊者数は過去最高を記録した令和元年を上回った。潜在需要は依然旺盛で、路線価の倍以上の高額取引も見られ、適正な地価水準の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は標準地上に賃貸物件を建築想定して求めるが、元々当地域は江戸末期から明治初期の建物を中心に街並みが形成されているため、新築建物を前提とする当価格の規範性はやや低いと判断される。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、当地域における取引実態を適切に反映しており、説得力のある価格が求められた。以上の結果本件では、市場性を反映した比準価格を中心に収益価格を関連付けて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 [100]	[100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 385,000 円／㎡			③ 価格変動状況形成要因の	[一般的要因] 当市の令和 6 年の観光客入込者数は 4 4 2 万人で、前年を 3 5 万人上回ったが、今年は昨年を更に上回る観光客が訪れている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 高山 5 - 1 公示価格 425,000 円／㎡				[地域要因] 県外資本だけでなく、地元資本による高額取引も散見されるようになってきた。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +28.1 %	半年間 +16.0 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
高山（県） 5－5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
高山（県） 5－5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 清水裕示
鑑定評価額	16,900,000 円		1㎡当たりの価格	18,600 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 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					高山市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外		②地積 (㎡)	908	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外 国立公（2種） (その他) 土砂災害警戒区域				
	不整形 1:2.5	旅館 W2	温泉旅館が集積する 山間の商業地域	東8m市道	水道 下水	高山 35km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 70 m、南 50 m、北 200 m				②標準的使用	旅館等の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m市道	交通施設	高山駅北東 35km	法令規制	都計外 国立公（2種） 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	宿泊客の増加に伴って、収益力の回復も鮮明となっており、地価についても今後暫くは強含みで推移するものと予測される。										
	(3) 最有効使用の判定	旅館等の敷地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,600 円／㎡					(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡										
	原価法	積算価格 / 円／㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は温泉地が点在する奥飛騨温泉郷一带と判断される。需要者は県内外の観光関連事業を手掛ける法人等が中心。全国的に有名なホテル運営会社が、当地域で休業中だった旅館を買い取り、昨秋にリニューアルオープンしたこともあり、当温泉郷全体の昨年度の宿泊客数は対前年比で40%近く増加した。但し、温泉商業地の特性として画地規模が大きく、温泉権も必要となる上、取引形態も多様であるため、中心価格帯の把握は困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	都市部のホテルでは、所有と経営を分離した形態も見られるが、山間の温泉地である当地域では所有者による経営が主流であり、自用の宿泊施設用地としての市場性が重視される傾向にある。一方、周囲に投資目的の収益物件は殆どなく、市場も成熟していないことから、賃貸物件の建築想定に基づく収益価格の試算は断念した。以上の結果、市場性を反映した比準価格が十分説得力を有するものと判断して、これを採用することとし、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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		
	標準地番号 公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定からの検討	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,000 円／㎡			③ 価格変動要因	[一般的要因] 当市の令和6年の観光客入込者数は442万人で、前年を35万人上回ったが、今年は昨年を更に上回る観光客が訪れている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 令和6年の奥飛騨温泉郷全体の宿泊客数は約62万人で、対前年比37%増と、旧市内の増加率を上回った。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +3.3 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等					高山市国府町広瀬町字町尻 1 0 2 5 番 4					②地積 (㎡)		659 ()		⑨法令上の規制等			
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施設 状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況			(都) (60, 200)				
	1:2		診療所兼住宅 S 3		県道沿いに小売店舗 等が介在する商業地 域		北東7. 5m県道、三方 路		水道 下水		飛騨国府 200m		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 60 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 200m		法令 規制		(都) (70, 200)	
	⑤地域要因の 将来予測		当地域は店舗併用住宅が建ち並ぶ旧来からの駅前商店街であるが、近年は飛騨市境近くのショッピングセンターを利用する人が増えており、今後は商業地から混在住宅地としての性格を強めていくものと予測される。															
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗兼住宅地								(4) 対象基準地の 個別的要因		三方路 +7. 0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 29, 100 円／㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因								
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡														
		原価法		積算価格 / 円／㎡														
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、当市国府町から隣接する飛騨市古川町にかけての商住混在地域と判断される。需要者は地元住民を顧客とする個人事業者又は法人が中心。近年、古川町境に大型複合商業施設が整備されて以降、当地域の商業地としての相対的地位は低下傾向にある。元々、自宅1階を店舗とする併用住宅が多い地域で、後継者難から、店舗部分を閉める所が増えている。取引の中心価格帯は土地代として総額7 0 0 万円前後と思料する。																
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は自用の店舗併用住宅が中心で、不動産の収益性によって地価が形成される程市場は成熟していないことから収益価格を求めることはできなかった。自用目的の取引においては、類似物件との相对比较の中で価格が決定される傾向があり、比準価格は相応の説得力を有する。本評価においては、国府町内で規範性の高い事例を採用し得たことから、比準価格を適正と判断してこれを採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示 価格 標準 とし た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 か ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規				③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因]		地元顧客を対象とする商店街では、周辺住民の購買力の低下によって売り上げが落ちている店舗が増えている。									
	前年標準価格 円／㎡						[地域要因]		世代交代が進まず、自宅の低層階の店舗を廃業する併用住宅が散見される。									
	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						[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 % 半年間 %																

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市上岡本町3丁目475番1外				②地積 (㎡)		739	③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) 準工 (60, 200) (その他) (70, 200)				
	1:1.2	店舗 RC2	国道沿いに店舗、事業所等が混在する商業地域	東22m国道、北側道	水道 下水	高山 800m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 300 m、北 100 m			②標準的使用		低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	22m国道	交通施設	高山駅西 800m	法令規制	(都) 準工 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、国道41号線沿いの交通量の多い路線商業地域である。当該地域は、近隣の新規開業予定の店舗出店により繁華性が増すものと予想され、地価はやや上昇傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因		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		72,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		46,500 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、高山市内の幹線街路および準幹線街路沿いの路線商業地で、需要者は高山市内の小売事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心であるが、実際の土地取引は少ない。また、取引の中心価格帯は業態により規模や視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。											
(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、自用の商業用途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、投資目的の収益物件は例外的であり、不動産の収益性によって地価が形成されるには至っていない。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、標準地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 高山 5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.9
	公示価格 70,000 円/㎡	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{102.5}$]	[$\frac{105.0}{100}$]	71,700		交通	0.0		交通	-4.1
								環境	0.0		環境	+9.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			交通			交通	
								環境			環境	
								画地			行政	
								行政			その他	
								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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 71,400 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価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気はやや停滞気味になりつつある中で、高山市商業地において地価は上昇傾向にある。							
	[地域要因] 近隣の新規開業予定の店舗出店により、繁華性が増すものと予想される。											
	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率	年間 +0.1 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 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		高山市江名子町 2 7 1 5 番 2 0 外				②地積 (㎡)	(4,851)	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 工業 (60, 200)				
	1:2	工場兼事務所	工場、倉庫等の連坦する、丘陵地にある工業団地 (高山東部工場団地)	北東10m市道、背面道	水道 下水	高山 4.1km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 200 m、北 500 m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、		奥行 約 100.0 m、		規模 5,000 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m市道	交通施設	高山駅東 4.1km	法令規制	(都) 工業 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	工場や倉庫が建ち並ぶ丘陵地に開発された高山東部工場団地。当地域は高速道路 I C や主要幹線道路へのアクセス性が劣り、需要が限定されることから、地価はやや下落基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 21,000 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	同一需給圏は県内全域の工業地域で、特に価格牽連性が認められるのは高山市や周辺市町の工業地域。主たる需要者は県内外の製造業や物流関連の企業が中心である。E C 市場の拡大により I C や幹線道路等へのアクセスが良好で画地規模の大きな物流施設適地の地価は引き続き上昇傾向にあるが、当地域は高速道路 I C や主要幹線道路へのアクセス性が劣ることから需要は弱含みで推移している。なお、工業地の取引は少なく、中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は高山市東部の丘陵地に開発された工業団地一帯。当地域は自己利用目的の取引が大半で、工場としての賃貸市場は成立していないことから、収益還元法の適用を断念した。よって、本件では近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を妥当と認め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
		前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] E C 市場の拡大を背景に高速道路 I C や幹線道路等へのアクセスが良好な物流施設用地に対する需要は引き続き旺盛な状況である。							
	前年標準価格 21,100 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動要因は見られない。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <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 -0.5 %	半年間 %									