

## 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格                                       | 53,600 円/m <sup>2</sup> |                                |                 |          |           |  |  |  |
| 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/m <sup>2</sup>        |                 |          |           |  |  |  |
| (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                                                                                                                                                                                                 | 高山区大新町2丁目97番3外                                                         |                              |                                                               |                         | ②地積(m <sup>2</sup> )           | 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) |          |           |  |  |  |
|                             | 1:4                                                                                                                                                                                                               | 住宅 W2                                                                  | 中小規模の一般住宅を中心とした住宅地域          | 北5m市道                                                         | 水道 下水                   | 高山 1.6km                       | (その他) 高度        |          |           |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 60m、西 30m、南 130m、北 130m                                              | ②標準的使用                       | 低層住宅地                                                         |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                        | 間口 約 6.0m、奥行 約 20.0m、                                                  | 規模                           | 120 m <sup>2</sup> 程度、                                        |                         | 形状 長方形                         |                 |          |           |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記 特にない                                                                | 街路 基準方位北、5m 市道               | 交通 高山駅北東 1.6km                                                | 法令                      | (都) 1住居(60,200)                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | 事項                                                                                                                                                                                                                |                                                                        | 路                            | 施設                                                            | 規制                      |                                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | 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原因         | 方位                             |                 |          |           |  |  |  |
| (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/m <sup>2</sup>      |                                                               |                         | 0.0                            |                 |          |           |  |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格                                                                   | / 円/m <sup>2</sup>           |                                                               |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                               | 積算価格                                                                   | / 円/m <sup>2</sup>           |                                                               |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                               | 開発法による価格                                                               | / 円/m <sup>2</sup>           |                                                               |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 対象不動産の同一需給圏は、高山区中心部に程近い一般住宅地域である。高山区は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域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、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) 公示価格としめた                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>高山 -3                                                                                                                        | ②時点修正                                                                  | ③標準化補正                       | ④地域要因の比較                                                      | ⑤個別の要因の比較               | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳          | 街路 0.0   | 地域要因 +3.1 |  |  |  |
|                             | 公示価格<br>60,700 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | [ 99.9 ]<br>100                                                        | [ 100 ]<br>[ 103.0 ]         | [ 100 ]<br>[ 109.7 ]                                          | [ 100 ]<br>100          | 53,700                         |                 | 交通 0.0   | 交通 +0.4   |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                              |                                                               |                         |                                |                 | 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  |           |  |  |  |
| (9) 指定からの基準検討               | ① 指定基準地番号<br>高山（県） - 11                                                                                                                                                                                           | ②時点修正                                                                  | ③標準化補正                       | ④地域要因の比較                                                      | ⑤個別の要因の比較               | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳          | 街路 0.0   | 地域要因 +1.5 |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>35,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                             | [ 99.4 ]<br>100                                                        | [ 100 ]<br>[ 100 ]           | [ 100 ]<br>[ 65.8 ]                                           | [ 100 ]<br>100          | 53,600                         |                 | 交通 0.0   | 交通 -12.4  |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                              |                                                               |                         |                                |                 | 環境 0.0   | 環境 -26.0  |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                              |                                                               |                         |                                |                 | 画地 0.0   | 行政 0.0    |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                              |                                                               |                         |                                |                 | 行政 0.0   | その他 0.0   |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        |                              |                                                               |                         |                                |                 | その他 0.0  |           |  |  |  |
| (10) 対象標準地の前年の検討            | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 53,700 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                  | (3) 価格形成要因の変動状況                                                        | [一般的要因]<br>[地域要因]<br>[個別の要因] | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高山区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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                               |                                                                        |                              | 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。 |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |
|                             | ②変動率 年間 -0.2% 半年間 %                                                                                                                                                                                               |                                                                        |                              | 個別の要因に変動はない。                                                  |                         |                                |                 |          |           |  |  |  |

## 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）－2 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）－2                     |                                                                                                                                                                                                        | 岐阜県                                                                   | 岐阜第2                    | 氏名                     | 不動産鑑定士                                                    | 神田 浩二                   |                                     |                                                      |                                   |                             |
| 鑑定評価額                       |                                                                                                                                                                                                        | 6,210,000 円                                                           |                         | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                                                           | 15,800 円/m <sup>2</sup> |                                     |                                                      |                                   |                             |
| 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<br>〔令和7年1月〕<br>路線価又は倍率<br>倍 | 円/m <sup>2</sup>                                     |                                   |                             |
| (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)<br>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1264番1                                                     |                         |                        |                                                           |                         | ②地積(m <sup>2</sup> )                | 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)                         |                                                      |                                   |                             |
|                             | 台形<br>1.5:1                                                                                                                                                                                            | 住宅<br>W2                                                              | 農地が多い中に低層住宅が散在する住宅地域    | 南西5.5m県道、北西側道          | 水道<br>下水                                                  | 飛騨国府<br>1.2km           | (その他)<br>土砂災害警戒区域<br>(70,200)       |                                                      |                                   |                             |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                                                                    | 東 70m、西 200m、南 50m、北 30m                                              |                         | 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 <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形             |                         |                        |                                                           |                         |                                     |                                                      |                                   |                             |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                 | 特記                                                                    | 特にない                    | 街<br>路                 | 基準方位北、5.5m県道                                              | 交通<br>施設                | 飛騨国府駅南<br>1.2km                     | 法令<br>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原因         | 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/m <sup>2</sup> |                        |                                                           |                         | 角地                                  | +1.0                                                 |                                   |                             |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                  | 収益価格                                                                  | / 円/m <sup>2</sup>      |                        |                                                           |                         | 形状                                  | 0.0                                                  |                                   |                             |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                    | 積算価格                                                                  | / 円/m <sup>2</sup>      |                        |                                                           |                         |                                     |                                                      |                                   |                             |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                    | 開発法による価格                                                              | / 円/m <sup>2</sup>      |                        |                                                           |                         |                                     |                                                      |                                   |                             |
| (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。高山市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値段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)<br>公示価格とし<br>た          | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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 個別の要因の比較              | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )     | (7) 内訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               | [<br>100]                                                             | [<br>100]               | [<br>100]              | [<br>100]                                                 | [<br>100]               |                                     |                                                      |                                   |                             |
| (9)<br>指定から<br>の基準地<br>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 個別の要因の比較              | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )     | (7) 内訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                         | [<br>100]                                                             | [<br>100]               | [<br>100]              | [<br>100]                                                 | [<br>100]               |                                     |                                                      |                                   |                             |
| (10)<br>対象標準価格の前<br>年の検討    | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                                                                                                           | 15,900 円/m <sup>2</sup>                                               | (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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                              | -                                                                     |                         | [地域要因]                 | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内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。 |                         |                                     |                                                      |                                   |                             |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               |                                                                       |                         | [個別の要因]                | 個別の要因に変動はない。                                              |                         |                                     |                                                      |                                   |                             |
|                             | ② 変動率                                                                                                                                                                                                  | 年間 -0.6 %                                                             |                         | 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) -3 宅地-1

|                    |                                                                                                                  |                                                                                                                                                         |                            |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|---------------|------|-------------|--|--|
| 基準地番号              |                                                                                                                  | 提出先                                                                                                                                                     | 所属分科会名                     | 業者名                    | 株式会社IR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           |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| 鑑定評価額              | 5,990,000円                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                            | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 18,000円/m <sup>2</sup> |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| 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 <sup>2</sup>               | 1.1倍                           | 倍率種別   |               |      |             |  |  |
| (2) 実地調査日          | 令和7年7月1日                                                                                                         | (5) 価格の種類                                                                                                                                               | 正常価格                       |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| (3) 鑑定評価の条件        | 更地としての鑑定評価                                                                                                       |                                                                                                                                                         |                            |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨   |                                                                                                                  |                                                                                                                                                         |                            |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| (1) 基準地            | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                | 高山市一之宮町字野添3018番2外                                                                                                                                       |                            |                        |                        |                                | ②地積(m <sup>2</sup> )           | 333( ) | ⑨法令上の規制等      |      |             |  |  |
| 近隣地域               | 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                | 都計外                            | (その他)  |               |      |             |  |  |
|                    | 1:1                                                                                                              | 住宅W2                                                                                                                                                    | 一般住宅のほか、農地も多く見られる住宅地域      | 東4.5m市道                | 水道下水                   | 飛騨一ノ宮1.3km                     |                                |        |               |      |             |  |  |
| (2)                | ①範囲                                                                                                              | 東0m、西20m、南50m、北50m                                                                                                                                      | ②標準的使用                     | 戸建住宅地                  |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| 近隣地域               | ③標準的画地の形状等                                                                                                       | 間口 約15.0m、奥行 約20.0m、規模                                                                                                                                  | 300m <sup>2</sup> 程度、形状長方形 |                        |                        |                                |                                |        | 都計外           |      |             |  |  |
|                    | ④地域的特性                                                                                                           | 特記                                                                                                                                                      | 特にない                       | 街路                     | 基準方位北、4.5m市道           | 交通                             | 飛騨一ノ宮駅南西1.3km                  | 法令     |               |      |             |  |  |
|                    | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                       | 山間部の住宅地域であり、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と思料される。人口減少、高齢化的進行に伴い、地価は下落傾向で推移すると予測する。                                                                        |                            |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| (3)                | 最有効使用の判定                                                                                                         | 戸建住宅地                                                                                                                                                   |                            |                        | ④対象基準地の個別的原因           | 方位                             |                                |        | 0.0           |      |             |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用     | 取引事例比較法                                                                                                          | 比準価格                                                                                                                                                    | 18,000円/m <sup>2</sup>     |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
|                    | 収益還元法                                                                                                            | 収益価格                                                                                                                                                    | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
|                    | 原価法                                                                                                              | 積算価格                                                                                                                                                    | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
|                    | 開発法                                                                                                              | 開発法による価格                                                                                                                                                | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| (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、一之宮町地区及び隣接する久々野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、土地需要は減少傾向にある。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) 公示価格としめた       | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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個別的原因の比較              | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (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 |  |  |
| (9) 指定からの検討        | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                         | [<br>100]                                                                                                                                               | [<br>100]                  | [<br>100]              | [<br>100]              |                                | (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<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                   | [<br>100]                                                                                                                                               | [<br>100]                  | [<br>100]              | [<br>100]              |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 18,200円/m <sup>2</sup>                                  | (3) 価格変動形成要因の状況                                                                                                                                         | ②時点修正                      | ③標準化補正                 | ④地域要因の比較               | ⑤個別的原因の比較                      | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (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 |  |  |
|                    | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 |                                                                                                                                                         | 18,200円/m <sup>2</sup>     |                        |                        |                                |                                |        |               |      |             |  |  |
|                    | ②変動率 年間 -1.1% 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

|       |             |                        |      |                         |
|-------|-------------|------------------------|------|-------------------------|
| 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） | -4          | 岐阜県                    | 岐阜第2 | 氏名 不動産鑑定士 神田 浩二         |
| 鑑定評価額 | 6,970,000 円 | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 |      | 37,100 円/m <sup>2</sup> |

## 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)<br>路<br>線<br>価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 円／m <sup>2</sup> |
| (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)<br>基準地                                                             | ①所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                             | 高山市緑ヶ丘町1丁目84番                                                |                      |                       |                                                               |                                        | ②地積<br>(m <sup>2</sup> ) | 188                               | ⑨法令上の規制等                                |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ③形状                                                                                                                                                                                                               | ④敷地の利用の現況                                                    |                      | ⑤周辺の土地の利用の<br>状況      | ⑥接面道路の状況                                                      |                                        | ⑦供給<br>処理施<br>設状況        | ⑧主要な交通施設との<br>接近の状況               |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 1:1.5                                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>W2                                                     |                      | 一般住宅が多い高台<br>の閑静な住宅地域 | 南7m市道                                                         |                                        | 水道<br>下水                 | 高山<br>2km                         |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (2)<br>近隣地<br>域                                                        | ①範囲                                                                                                                                                                                                               | 東 120m、西 60m、南 70m、北 60m                                     |                      |                       |                                                               |                                        | ②標準的使用                   | 低層住宅地                             |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ③標準的画地の形狀等                                                                                                                                                                                                        | 間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、                                     |                      | 規模                    | 200 m <sup>2</sup> 程度、                                        |                                        |                          | 形状                                | 長方形                                     |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記<br>事項                                                     | 特にない                 |                       | 街<br>路                                                        | 基準方位<br>m市道<br>北、7                     | 交通<br>施設                 | 高山駅西<br>2km                       | 法令<br>規制                                |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ⑤地域要因の<br>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。 |                      |                       |                                                               |                                        |                          |                                   |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                                                           | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                      |                       |                                                               | (4) 対象基準地の<br>個別的要因                    | 方位                       |                                   | +3.0                                    |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                                                     | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格 37,100 円/m <sup>2</sup>                                 |                      |                       |                                                               |                                        | 方位                       |                                   | +3.0                                    |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格 / 円/m <sup>2</sup>                                      |                      |                       |                                                               |                                        | 方位                       |                                   | +3.0                                    |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 原価法                                                                                                                                                                                                               | 積算価格 / 円/m <sup>2</sup>                                      |                      |                       |                                                               |                                        | 方位                       |                                   | +3.0                                    |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 開発法                                                                                                                                                                                                               | 開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>                                  |                      |                       |                                                               |                                        | 方位                       |                                   | +3.0                                    |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (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。高山市は地縁的選好性が強いため、需要者の中に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) 評価額の決定の<br>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)<br>公示<br>価格<br>とした<br>場合                                           | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>高山 -5                                                                                                                        | ②時点<br>修正                                                    | ③標準化<br>補正           | ④地域要<br>因の比<br>較      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                             | ⑥対象基準地<br>の規準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | (7)<br>内<br>訳            | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -1.0<br>-2.3<br>+48.0<br>-3.0<br>0.0 |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 公示価格<br>50,600 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | [ 100 ]<br>100                                               | [ 100 ]<br>[ 101.0 ] | [ 100 ]<br>[ 138.9 ]  | [ 103.0 ]<br>100                                              | 37,200                                 |                          |                                   |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (9)<br>指定<br>基<br>準<br>地<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討                      | ① 指定基準地番号<br>高山(県) - 11                                                                                                                                                                                           | ②時点<br>修正                                                    | ③標準化<br>補正           | ④地域要<br>因の比<br>較      | ⑤個別的<br>要因の<br>比較                                             | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | (7)<br>内<br>訳            | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0  | 地域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -2.5<br>-5.4<br>+6.0<br>0.0<br>0.0   |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | 前年指定基準地の価格<br>35,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                             | [ 99.4 ]<br>100                                              | [ 100 ]<br>[ 100 ]   | [ 100 ]<br>[ 97.8 ]   | [ 103.0 ]<br>100                                              | 37,200                                 |                          |                                   |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
| (10)<br>対象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討<br>ら<br>の<br>の<br>前<br>か<br>か | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 37,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                               | (3)<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の             | [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<br>要<br>因 |                             | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他          |  | -2.5<br>-5.4<br>+6.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地<br>点)である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                           |                                                              | [地域要因]               |                       | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内外の住宅地の地<br>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 %                                                                                                                                                                                               |                                                              |                      |                       |                                                               |                                        |                          |                                   |                                         |              |                             |                                      |  |                                    |  |  |  |  |  |
|                                                                        | ③変動率 年間 -1.1% 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） - 5 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                   |                                                                                                                                                                                         | 岐阜県                                                                                     | 岐阜第2                    | 氏名                                                        | 不動産鑑定士         | 神田 浩二                           |                                                      |                                   |                             |  |
| 鑑定評価額                       |                                                                                                                                                                                         | 1,550,000 円                                                                             |                         | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格                                   |                | 2,900 円/m <sup>2</sup>          |                                                      |                                   |                             |  |
| 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<br>〔令和7年1月〕<br>路線価又は倍率                       | 円/m <sup>2</sup>                  |                             |  |
| (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                                 |                             |  |
| (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)<br>基準地                  | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                       | 高岡市朝日町立岩字宮ノ腰321番1                                                                       |                         |                                                           |                |                                 | ②地積(m <sup>2</sup> )                                 | 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」<br>(その他)                                       |                                   |                             |  |
|                             | 1.5:1                                                                                                                                                                                   | 住宅W2                                                                                    | 農地が多い中に一般住宅、農家住宅が散在する地域 | 南8m市道                                                     | 水道下水           | 久々野9km                          |                                                      |                                   |                             |  |
| (2)<br>近隣地域                 | ①範囲                                                                                                                                                                                     | 東 240m、西 210m、南 150m、北 60m                                                              |                         | ②標準的使用                                                    | 低層住宅地          |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                              | 間口 約 25.0m、奥行 約 20.0m、規模 500 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                   |                         |                                                           |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                  | 特記                                                                                      | 特にない                    | 街路                                                        | 基準方位北、8m<br>市道 | 交通施設                            | 久々野駅北東9km                                            | 法令規制                              | 「都計外」<br>規制                 |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                              | 当該地域は、高岡市旧朝日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。 |                         |                                                           |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                   |                                                                                         |                         |                                                           |                | (4) 対象基準地の個別的原因                 |                                                      | 方位                                |                             |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                 | 比準価格                                                                                    |                         | 2,900 円/m <sup>2</sup>                                    |                |                                 |                                                      | +1.0                              |                             |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                   | 収益価格                                                                                    |                         | / 円/m <sup>2</sup>                                        |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                     | 積算価格                                                                                    |                         | / 円/m <sup>2</sup>                                        |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                     | 開発法による価格                                                                                |                         | / 円/m <sup>2</sup>                                        |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (6) 市場の特性                   | 対象不動産の同一需給圏は、旧朝日村全域の住宅地域である。高岡市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。                                       |                                                                                         |                         |                                                           |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                         |                         |                                                           |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (8)<br>公示価格とし<br>た          | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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 個別の要因の比較     | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                | [<br>100]                                                                               | [<br>100]               | [<br>100]                                                 | [<br>100]      |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (9)<br>指定基準地の検討             | 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 個別の要因の比較     | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                          | [<br>100]                                                                               | [<br>100]               | [<br>100]                                                 | [<br>100]      |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
| (10)<br>対象標準価格の前年の検討        | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 2,970 円/m <sup>2</sup>                                                                     | (3)<br>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、高岡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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                                                             |                                                                                         | [地域要因]                  | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内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。 |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | 公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |                                                                                         | [個別の要因]                 | 個別の要因に変動はない。                                              |                |                                 |                                                      |                                   |                             |  |
|                             | ② 変動率 年間 -2.4% 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) - 6 宅地-1

|                             |                                                                                                                                                                                           |                                       |                            |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 基準地番号                       |                                                                                                                                                                                           | 提出先                                   | 所属分科会名                     | 業者名                    | 株式会社IR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                                                                                                                                                                                |                                       |                            | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 40,500円/m <sup>2</sup>                             |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>1 基本的事項</b>              |                                                                                                                                                                                           |                                       |                            |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (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<br>価<br>率              | [令和7年1月]路線価又は倍率         | 円/m <sup>2</sup>                                          |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (2) 実地調査日                   | 令和7年7月1日                                                                                                                                                                                  |                                       | (5) 価格の種類                  | 正常価格                   |                                                    |                                | 1.1倍                    |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (3) 鑑定評価の条件                 | 更地としての鑑定評価                                                                                                                                                                                |                                       |                            |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>2 鑑定評価額の決定の理由の要旨</b>     |                                                                                                                                                                                           |                                       |                            |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                         | 高岡市石浦町6丁目142番                         |                            |                        |                                                    |                                | ②地積(m <sup>2</sup> )    | 208( )                                                    | ⑨法令上の規制等                                            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 近隣地域                        | 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                | (都)2中専(60,200)<br>(その他) |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 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3km                          |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (2)                         | ①範囲                                                                                                                                                                                       | 東120m、西30m、南240m、北0m                  | ②標準的使用                     | 低層住宅地                  |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 近隣地域                        | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                | 間口 約10.0m、奥行 約20.0m、規模                | 200m <sup>2</sup> 程度、形状長方形 |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                    | 特記                                    | 特にない                       | 街路                     | 基準方位北、5.5m市道                                       | 交通                             | 高山駅南東3km                | 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原因                                    | 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/m <sup>2</sup>     |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                     | 収益価格                                  | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                       | 積算価格                                  | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                       | 開発法による価格                              | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、広域的には旧高岡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断した。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5~10百万円程度、新築戸建住宅で200万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) 公示価格としめた                | ①□代表標準地 標準地番号<br>高山 -1                                                                                                                                                                    | ②時点修正                                 | ③標準化補正                     | ④地域要因の比較               | ⑤個別的原因の比較                                          | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正         | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -4.6<br>交通 +7.1<br>環境 +23.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 公示価格<br>51,100円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                            | [ 99.6 ]<br>100                       | [ 100 ]<br>[ 100 ]         | [ 100 ]<br>[ 125.7 ]   | [ 100 ]<br>100                                     | 40,500                         |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号<br>高山(県) - 11                                                                                                                                                                   | ②時点修正                                 | ③標準化補正                     | ④地域要因の比較               | ⑤個別的原因の比較                                          | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正         | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 -3.6<br>環境 -9.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>35,500円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                      | [ 99.4 ]<br>100                       | [ 100 ]<br>[ 100 ]         | [ 100 ]<br>[ 87.7 ]    | [ 100 ]<br>100                                     | 40,200                         |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対象標準地の検討               | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>40,500円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                | (3) 価格変動形成要因の<br>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。 |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>-                                                                                                                             |                                       | [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<br>-                                                                                                                                                                                 |                                       | [個別的要因]                    |                        | 個別的要因に変動はない。                                       |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ②変動率 年間 0.0% 半年間 %                                                                                                                                                                        |                                       |                            |                        |                                                    |                                |                         |                                                           |                                                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出

|       |             |                         |                         |                 |
|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 67,900 円/m <sup>2</sup> |                 |

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)<br>路<br>線<br>価 | [令和 7年 1月]<br>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                     |            |
| (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

## 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IR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                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                            | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 32,600円/m <sup>2</sup>                             |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| 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 <sup>2</sup>               | 1.1倍                            | 倍率種別   |                |  |  |  |  |  |
| (2) 実地調査日                   | 令和7年7月1日                                                                                                                                                                                                        | (5) 価格の種類                                             | 正常価格                       |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| (3) 鑑定評価の条件                 | 更地としての鑑定評価                                                                                                                                                                                                      |                                                       |                            |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨            |                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                            |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                               | 高岡市江名子町548番8                                          |                            |                        |                                                    |                                | ②地積(m <sup>2</sup> )            | 227( ) | ⑨法令上の規制等       |  |  |  |  |  |
| 近隣地域                        | 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                | (都)2中専(60,200)<br>(その他)(60,172) |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                             | 住宅W2                                                  | 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                          |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| (2)                         | ①範囲                                                                                                                                                                                                             | 東30m、西20m、南70m、北20m                                   | ②標準的使用                     | 低層住宅地                  |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| 近隣地域                        | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      | 間口 約10.0m、奥行 約20.0m、規模                                | 200m <sup>2</sup> 程度、形状長方形 |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記                                                    | 特にない                       | 街路                     | 基準方位北、4.3m市道                                       | 交通                             | 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原因                                       | 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/m <sup>2</sup>     |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                           | 収益価格                                                  | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                             | 積算価格                                                  | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                             | 開発法による価格                                              | /円/m <sup>2</sup>          |                        |                                                    |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は、広域的には高岡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、江名子小学校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) 公示価格としめた                | ①□代表標準地 標準地番号<br>高岡 -1                                                                                                                                                                                          | ②時点修正                                                 | ③標準化補正                     | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                                          | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳                          | 街路 0.0 | 地域要因 街路 -0.9   |  |  |  |  |  |
|                             | 公示価格<br>51,100円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                  | [ 99.6 ]<br>100                                       | [ 100 ]<br>[ 100 ]         | [ 100 ]<br>[ 158.1 ]   | [ 101.0 ]<br>100                                   | 32,500                         |                                 | 交通 0.0 | 交通 +2.9        |  |  |  |  |  |
| (9) 指定からの基準地検討              | ① 指定基準地番号<br>高岡(県) -11                                                                                                                                                                                          | ②時点修正                                                 | ③標準化補正                     | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                                          | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳                          | 環境 0.0 | 環境 +55.0       |  |  |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>35,500円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                            | [ 99.4 ]<br>100                                       | [ 100 ]<br>[ 100 ]         | [ 100 ]<br>[ 110.3 ]   | [ 101.0 ]<br>100                                   | 32,300                         |                                 | 画地 0.0 | 行政 0.0         |  |  |  |  |  |
| (10) 対象標準地の検討               | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>32,600円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                      | (3) 価格変動形成要因の状況                                       | [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。 |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>-                                                                                                                                                   |                                                       | [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<br>-                                                                                                                                                                                                       |                                                       | [個別の要因]                    |                        | 個別の要因に変動はない。                                       |                                |                                 |        |                |  |  |  |  |  |
|                             | 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) - 9 宅地-1

|                  |                                                               |                                                                                                                                                                              |                                     |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| 基準地番号            |                                                               | 提出先                                                                                                                                                                          | 所属分科会名                              | 業者名                    | 株式会社IR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                                                    |                                                                                                                                                                              |                                     | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 26,200円/m <sup>2</sup>    |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 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<br>価<br>格              | [令和7年1月]路線価又は倍率      | 円/m <sup>2</sup>                                          |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (2) 実地調査日        | 令和7年7月1日                                                      |                                                                                                                                                                              | (5) 価格の種類                           | 正常価格                   |                           |                                | 1.1倍                 |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (3) 鑑定評価の条件      | 更地としての鑑定評価                                                    |                                                                                                                                                                              |                                     |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 |                                                               |                                                                                                                                                                              |                                     |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (1) 基準地          | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                             | 高山市日の出町2丁目38番                                                                                                                                                                |                                     |                        |                           |                                | ②地積(m <sup>2</sup> ) | 155( )                                                    | ⑨法令上の規制等                                           |  |  |  |  |  |  |
| 近隣地域             | 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                | (都)1中専(60,200)       |                                                           | (その他)(60,160)                                      |  |  |  |  |  |  |
|                  | 1:1.5                                                         | 住宅W2                                                                                                                                                                         | 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                        |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (2)              | ①範囲                                                           | 東100m、西100m、南100m、北100m                                                                                                                                                      | ②標準的使用                              | 低層住宅地                  |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| 近隣地域             | ③標準的画地の形状等                                                    | 間口 約10.0m、奥行 約15.0m、規模                                                                                                                                                       | 150m <sup>2</sup> 程度、形状長方形          |                        |                           |                                |                      |                                                           | (都)1中専(60,160)規制                                   |  |  |  |  |  |  |
|                  | ④地域的特性                                                        | 特記<br>事項                                                                                                                                                                     | 特にない。                               | 街路                     | 基準方位北、4m市道                | 交通施設                           | 高山駅北東2.6km           | 法令                                                        |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | ⑤地域要因の将来予測                                                    | 市郊外の丘陵地において昭和40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原因           | 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/m <sup>2</sup>              |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | 収益還元法                                                         | 収益価格                                                                                                                                                                         | /円/m <sup>2</sup>                   |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | 原価法                                                           | 積算価格                                                                                                                                                                         | /円/m <sup>2</sup>                   |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | 開発法                                                           | 開発法による価格                                                                                                                                                                     | /円/m <sup>2</sup>                   |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (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) 公示価格としをた     | ①□代表標準地 標準地番号<br>高山 -1                                        | ②時点修正                                                                                                                                                                        | ③標準化補正                              | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                 | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 +1.5<br>環境 +90.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |  |  |  |  |  |
|                  | 公示価格<br>51,100円/m <sup>2</sup>                                | [ 99.6 ]<br>100                                                                                                                                                              | [ 100 ]<br>[ 100 ]                  | [ 100 ]<br>[ 192.9 ]   | [ 100 ]<br>100            | 26,400                         |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (9) 指定からの基準地検討   | ① 指定基準地番号<br>高山(県) - 11                                       | ②時点修正                                                                                                                                                                        | ③標準化補正                              | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正      | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 0.0<br>交通 -9.1<br>環境 +42.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |  |  |  |  |  |
|                  | 前年指定基準地の価格<br>35,500円/m <sup>2</sup>                          | [ 99.4 ]<br>100                                                                                                                                                              | [ 100 ]<br>[ 100 ]                  | [ 100 ]<br>[ 135.3 ]   | [ 100 ]<br>100            | 26,100                         |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対象標準地の検討    | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>26,800円/m <sup>2</sup>    | (3) 価格変動形成要因の<br>状況                                                                                                                                                          | [一般的の要因] 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。 | [個別の要因] 個別の要因に変動はない。           |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>- |                                                                                                                                                                              |                                     |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | 公示価格<br>-                                                     |                                                                                                                                                                              |                                     |                        |                           |                                |                      |                                                           |                                                    |  |  |  |  |  |  |
|                  | ②変動率 年間 -2.2% 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） - 10 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） - 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                                                            |                      | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                                                               | 60,300 円/m <sup>2</sup>        |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| 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<br>[令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 48,000 円/m <sup>2</sup>                                    |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (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                                                          |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (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                                                                                                                                                                                                 | 高岡市初田町3丁目97番6                                                          |                      |                        |                                                               |                                | ②地積(m <sup>2</sup> )           | 155 ( )                                                    | ⑨法令上の規制等                                             |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 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                | (都) 2住居(60,200)                |                                                            | (その他)高度                                              |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                               | 住宅 W2                                                                  | 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                        |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 東 20m、西 30m、南 90m、北 40m                                                                                                                                                                                           | (2) 標準的使用                                                              |                      | 低層住宅地                  |                                                               |                                |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 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 m <sup>2</sup> 程度、 |                                                               |                                | 形狀                             | 長方形                                                        |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記                                                                     | 特にない                 | 街路                     | 基準方位北、8m市道                                                    | 交通                             | 高山駅北1.2km                      | 法令                                                         | (都) 2住居(60,200)                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   | 事項                                                                     |                      |                        |                                                               | 施設                             |                                | 規制                                                         | 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。 |                      |                        |                                                               |                                |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                   | 対象不動産の同一需給圏は、高岡市中心部に程近い混在住宅地域である。高岡市は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域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。                                                |                                                                        |                      |                        |                                                               |                                |                                |                                                            |                                                      | 0.0 |  |  |  |  |  |  |  |
| (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、指定標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) 公示価格としめた                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>高山 - 3                                                                                                                       | ②時点修正                                                                  | ③標準化補正               | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                                                     | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 街路 -2.0<br>交通 -1.3<br>環境 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | 公示価格<br>60,700 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | [ 99.9 ]<br>100                                                        | [ 100 ]<br>[ 103.0 ] | [ 100 ]<br>[ 97.7 ]    | [ 100 ]<br>100                                                | 60,300                         |                                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 街路 -3.4<br>交通 -13.9<br>環境 -30.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ① 指定基準地番号<br>高山（県） - 11                                                                                                                                                                                           | ②時点修正                                                                  | ③標準化補正               | ④地域要因の比較               | ⑤個別の要因の比較                                                     | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正                | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 街路 -3.4<br>交通 -13.9<br>環境 -30.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対象標準地の検討の前             | 前年指定基準地の価格<br>35,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                             | [ 99.4 ]<br>100                                                        | [ 100 ]<br>[ 100 ]   | [ 100 ]<br>[ 58.2 ]    | [ 100 ]<br>100                                                | 60,600                         |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対象標準地の検討の前             | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 60,600 円/m <sup>2</sup>                                                                                              | (3) 価格変動状況<br>形成要因の                                                    | [一般的の要因]             |                        | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、高岡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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                   |                                                                        | [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。 |                                |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                        | [個別の要因]              |                        | 個別の要因に変動はない。                                                  |                                |                                |                                                            |                                                      |     |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 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）－11 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）-11                          |                                                                                                                                                                                                             | 岐阜県                                                                                      | 岐阜第2                 | 氏名                      | 不動産鑑定士                                                    | 神田 浩二                           |                                        |                  |                |         |         |
| 鑑定評価額                             |                                                                                                                                                                                                             | 6,950,000 円                                                                              |                      | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格  |                                                           | 35,300 円/m <sup>2</sup>         |                                        |                  |                |         |         |
| 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<br>〔令和7年1月〕<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/m <sup>2</sup> |                |         |         |
| (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                |                |         |         |
| (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)<br>基準地                        | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                           | 高山区冬頭町475番3外                                                                             |                      |                         |                                                           |                                 | ②地積(m <sup>2</sup> )                   | 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)<br>近隣地域                       | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 100m、西 70m、南 140m、北 100m                                                               |                      | ②標準的使用                  | 低層住宅地                                                     |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 12.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形                                  |                      |                         |                                                           |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記                                                                                       | 特にない。                | 街路                      | 基準方位北、5.5m市道                                              | 交通                              | 高山駅北3.5km                              | 法令               | (都)2中専(60,200) |         |         |
|                                   | 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。 |                      |                         |                                                           |                                 |                                        |                  |                | 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原因                 |                                        | 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/m <sup>2</sup> |                                                           |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | 収益還元法                                                                                                                                                                                                       | 収益価格                                                                                     |                      | / 円/m <sup>2</sup>      |                                                           |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | 原価法                                                                                                                                                                                                         | 積算価格                                                                                     |                      | / 円/m <sup>2</sup>      |                                                           |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | 開発法                                                                                                                                                                                                         | 開発法による価格                                                                                 |                      | / 円/m <sup>2</sup>      |                                                           |                                 |                                        |                  |                |         |         |
| (6) 市場の特性                         | 対象不動産の同一需給圏は、高山区北部やや郊外における住宅地域である。高山区は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、市内中心部の土地の値頃感から需要は弱含みであり、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)<br>公示価格とし<br>た                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>高山 -5                                                                                                                  | ② 時点修正                                                                                   | ③ 標準化補正              | ④ 地域要因の比較               | ⑤ 個別の要因の比較                                                | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正                        | 街路 0.0           | 地域要因           | 街路 +1.5 |         |
|                                   | 公示価格<br>50,600 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                             | [ 100 ]<br>100                                                                           | [ 100 ]<br>[ 101.0 ] | [ 100 ]<br>[ 142.2 ]    | [ 100 ]<br>100                                            | 35,200                          |                                        | 交通 0.0           | 環境 0.0         | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| (9)<br>指定から<br>の基準地<br>検討         | ① 指定基準地番号<br>-                                                                                                                                                                                              | ② 時点修正                                                                                   | ③ 標準化補正              | ④ 地域要因の比較               | ⑤ 個別の要因の比較                                                | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>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<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                              | [ 100 ]                                                                                  | [ 100 ]              | [ 100 ]                 | [ 100 ]                                                   |                                 |                                        | 交通 0.0           | 環境 0.0         | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| (10)<br>対象標準地の<br>基準価格等の<br>前年の検討 | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格<br>35,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                     | (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、高山区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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>-                                                                                   |                                                                                          | [地域要因]               |                         | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内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。 |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                    |                                                                                          | [個別の要因]              |                         | 個別の要因に変動はない。                                              |                                 |                                        |                  |                |         |         |
|                                   | ② 変動率                                                                                                                                                                                                       |                                                                                          | 年間 -0.6 %            | 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）－12 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）－12                    |                                                                                                                                                                                         | 岐阜県                                                                                     | 岐阜第2                   | 氏名                           | 不動産鑑定士                                                    | 神田 浩二                  |                                |                    |                     |             |             |  |
| 鑑定評価額                       | 1,130,000 円                                                                                                                                                                             |                                                                                         |                        | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格       |                                                           | 5,410 円/m <sup>2</sup> |                                |                    |                     |             |             |  |
| 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 <sup>2</sup>       |                                |                    |                     |             |             |  |
| (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                                                                                                                                                                       | 高山区上宝町本郷字上野2528番2                                                                       |                        |                              |                                                           | ②地積(m <sup>2</sup> )   | 209 ( )                        | ⑨法令上の規制等           |                     |             |             |  |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                     | ④敷地の利用の現況                                                                               | ⑤周辺の土地の利用の状況           | ⑥接面道路の状況                     | ⑦供給処理施設状況                                                 | ⑧主要な交通施設との接近の状況        | 「都計外」(その他)                     |                    |                     |             |             |  |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                   | 住宅W2                                                                                    | 住宅、小売店舗等が混在する既成住宅地域    | 南東6.8m市道                     | 水道下水                                                      | 飛騨国府26km               |                                |                    |                     |             |             |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                     | 東 100m、西 50m、南 100m、北 90m                                                               | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                  | 特記                                                                                      | 特にない                   | 街路                           | 基準方位北、6.8m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                                                                                                                                                                              | 当該地域は、高山区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。 |                        |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                   |                                                                                         |                        |                              | (4) 対象基準地の個別的原因                                           | 方位                     |                                |                    |                     |             |             |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                 | 比準価格                                                                                    | 5,410 円/m <sup>2</sup> | +1.0                         |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                   | 収益価格                                                                                    | / 円/m <sup>2</sup>     |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                     | 積算価格                                                                                    | / 円/m <sup>2</sup>     |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                     | 開発法による価格                                                                                | / 円/m <sup>2</sup>     |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
| (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。高山区は地縁的選好性が強いため、需要者の中心は、市内及び周辺市町村の居住者が主体である。当該地域は、山間集落の集合体であり、当該地域における最近の土地取引は非常に少なく、需要の少ない地域であるため、市場の中心価格帯の把握は困難である。                                       |                                                                                         |                        |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は、農家集落を中心とした住宅地域で自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。他方、現実的に土地を購入してまで収益物件の保有を希望する需要者は皆無であり、妥当な賃貸市場が認められないため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を標準に、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                         |                        |                              |                                                           |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
| (8) 公示価格としめた                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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個別の要因の比較              | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳             | 標準化補正 街路交通環境画地行政その他 | 街路交通環境行政その他 | 街路交通環境行政その他 |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                    | 円/m <sup>2</sup>                                                                        | [ ] / 100              | [ ] / 100                    | [ ] / 100                                                 | [ ] / 100              |                                |                    |                     |             |             |  |
| (9) 指定からの基準地検討              | 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個別の要因の比較              | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (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/m <sup>2</sup>                                                                        | [ ] / 100              | [ ] / 100                    | [ ] / 100                                                 | [ ] / 100              |                                |                    |                     |             |             |  |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討          | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                                                                                             | 5,600 円/m <sup>2</sup>                                                                  | (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、高山区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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                | -                                                                                       |                        | [地域要因]                       | 景気がやや停滞気味になりつつある中で、市内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。 |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                    | 円/m <sup>2</sup>                                                                        |                        | [個別の要因]                      | 個別の要因に変動はない。                                              |                        |                                |                    |                     |             |             |  |
|                             | ②変動率                                                                                                                                                                                    | 年間 -3.4 %                                                                               | 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）－13 宅地-1

|                   |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                        |                          |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------|----------|--------------|---------------|------|-------------|--|
| 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ィ                                                   |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| 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                                                                                              |                                                                                                                                                                                                        |                          | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 19,400 円/m <sup>2</sup>                                      |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| 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) 路線価又は倍率            |                                                              |                 | 円/m <sup>2</sup>               |          |              |               |      |             |  |
| (2) 実地調査日         | 令和7年7月1日                                                                                                 | (5) 価格の種類                                                                                                                                                                                              | 正常価格                     | (6) 路線価                | 倍率                                                           |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| (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                                                                                        | 高山市丹生川町方字林ノ下2000番35                                                                                                                                                                                    |                          |                        |                                                              |                 | ②地積(m <sup>2</sup> )           | 244( )   | ⑨法令上の規制等     |               |      |             |  |
| 近隣地域              | 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 | (都)                            | (60,200) |              |               |      |             |  |
|                   | 1:1.2                                                                                                    | 住宅 L S 2                                                                                                                                                                                               | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域     | 北西5m市道                 | 水道 下水                                                        | 高山 6.5km        | (その他)                          | 土砂災害警戒区域 |              |               |      |             |  |
| (2)               | ①範囲                                                                                                      | 東 40m、西 40m、南 60m、北 60m                                                                                                                                                                                | ②標準的使用                   | 戸建住宅地                  |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| 近隣地域              | ③標準的画地の形状等                                                                                               | 間口 約 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模                                                                                                                                                                             | 240 m <sup>2</sup> 程度、形状 | 長方形                    |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|                   | ④地域的特性                                                                                                   | 特記                                                                                                                                                                                                     | 特にない                     | 街路                     | 基準方位北 5m<br>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原因                                              | 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/m <sup>2</sup>  |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|                   | 収益還元法                                                                                                    | 収益価格                                                                                                                                                                                                   | / 円/m <sup>2</sup>       |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|                   | 原価法                                                                                                      | 積算価格                                                                                                                                                                                                   | / 円/m <sup>2</sup>       |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|                   | 開発法                                                                                                      | 開発法による価格                                                                                                                                                                                               | / 円/m <sup>2</sup>       |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| (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を中心とする。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400～500万円程度と思料する。 |                          |                        |                                                              |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
| (7)               | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由                                                                                  | 近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、周辺に賃貸物件等の収益物件ではなく、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) 公示価格としめた      | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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個別の要因の比較       | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (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/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100               | [ ]<br>100             | [ ]<br>100                                                   | [ ]<br>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個別の要因の比較       | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (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/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100               | [ ]<br>100             | [ ]<br>100                                                   | [ ]<br>100      |                                |          |              |               |      |             |  |
| (10) 対象標準価格の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格              | 19,500 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                | (3) 価格変動形成要因の状況          | [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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 | -                                                                                                                                                                                                      |                          | [地域要因]                 | 地域要因に特段の変動要因は見られない。                                          |                 |                                |          |              |               |      |             |  |
|                   | 公示価格                                                                                                     | 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |                          | [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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                                                        | 4,900 円/m <sup>2</sup> |                                 |                 |                                   |                                   |  |
| 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 <sup>2</sup>                  |                                   |  |
| (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                                                                                                                                                                           |                           | 高山区荘川町新渕字野421番1外           |                         |                                                        |                        | ②地積(m <sup>2</sup> )            | 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<br>(その他)                    |                 |                                   |                                   |  |
|                             | 台形<br>1.5:1                                                                                                                                                                                 | 住宅<br>W2                  | 国道沿いに一般住宅、ホテル、公共施設等が連携する地域 | 北東8.5m国道                | 水道<br>下水                                               | 高山<br>41km             |                                 |                 |                                   |                                   |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                         | 東 50m、西 20m、南 200m、北 150m | ②標準的使用                     | 低層住宅地                   |                                                        |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                  | 間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、    | 規模                         | 300 m <sup>2</sup> 程度、  |                                                        | 形状                     | 長方形                             |                 |                                   |                                   |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                      | 特記                        | 特にない。                      | 街路                      | 基準方位北、8.5m国道                                           | 交通                     | 高山駅南西43km                       | 法令              | 都計外                               |                                   |  |
|                             | 事項                                                                                                                                                                                          |                           |                            |                         |                                                        | 施設                     |                                 | 規制              |                                   |                                   |  |
| 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いる。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原因                                        |                        | 方位<br>形状                        |                 |                                   | 0.0<br>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/m <sup>2</sup>     |                         |                                                        |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                       | 収益価格                      | / 円/m <sup>2</sup>         |                         |                                                        |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                         | 積算価格                      | / 円/m <sup>2</sup>         |                         |                                                        |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                         | 開発法による価格                  | / 円/m <sup>2</sup>         |                         |                                                        |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
| (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。需要者は地元に地縁血縁等を有する個人を中心。高山区では、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、現時点では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) 標準価格とした                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>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 個別的原因の比較             | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                    | [<br>100<br>]             | 100<br>[<br>]              | 100<br>[<br>]           | [<br>100<br>]                                          |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
| (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 個別的原因の比較             | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              | [<br>100<br>]             | 100<br>[<br>]              | 100<br>[<br>]           | [<br>100<br>]                                          |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
| (10) 対年らの検討<br>象標準価格の前か     | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                                                                                                | 5,070 円/m <sup>2</sup>    | (3) 価格形成要因の変動状況            | [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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                        | -                         |                            | [地域要因]                  | 近隣地域と同じ新渕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設された。      |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | 公示価格                                                                                                                                                                                        | 円/m <sup>2</sup>          |                            | [個別的原因]                 | 個別的原因に変動はない。                                           |                        |                                 |                 |                                   |                                   |  |
|                             | ② 変動率                                                                                                                                                                                       | 年間 -3.4%                  |                            | 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

|       |     |        |         |                 |
|-------|-----|--------|---------|-----------------|
| 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 1m<sup>2</sup>当たりの価格 11,300 円/m<sup>2</sup>

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)<br>路<br>線<br>価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 円／m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和7年7月1日   | (5)価格の種類 | 正常価格      |                    | 1.1倍                |                  |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |           |                    | 倍率種別                |                  |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

## 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                                                        |             | 9,730 円/m <sup>2</sup> |                                   |                  |                             |  |
| 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 <sup>2</sup> |                             |  |
| (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                                                                                                                                                                                           |                             | 高岡市清見町牧ヶ洞字岩野3129番       |                              |                         |                                                        |             | ②地積(m <sup>2</sup> )   | 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<br>1:1.5                                                                                                                                                                                                 | 住宅<br>W2                    | 農地の中に住宅等が散在する住宅地域       |                              | 北4m市道                   | 水道<br>下水                                               | 高山<br>8.4km |                        |                                   | (その他)(60,160)    |                             |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                         | 東 100m、西 100m、南 100m、北 100m |                         | ②標準的使用                       |                         | 低層住宅地                                                  |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                  | 間口 約 20.0m、奥行 約 30.0m、規模    |                         | 600 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形 |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                      | 特記                          | 特にない。                   |                              | 街路                      | 基準方位北、4m<br>市道                                         | 交通          | 高山駅西<br>8.4km          | 法令                                | (都)(60,160)      |                             |  |
|                             | 事項                                                                                                                                                                                                          |                             |                         |                              |                         | 施設                                                     |             |                        | 規制                                |                  |                             |  |
| 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いる。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原因                                        | 方位<br>形状    |                        |                                   |                  | 0.0<br>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/m <sup>2</sup>       |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                       | 収益価格                        |                         | / 円/m <sup>2</sup>           |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                         | 積算価格                        |                         | / 円/m <sup>2</sup>           |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                         | 開発法による価格                    |                         | / 円/m <sup>2</sup>           |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
| (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。需要者は地元に地縁血縁等を有する個人を中心。中部縦貫自動車道のうち、市中心部に近い高岡ICの利用者は増えているが、清見町内にある同高岡ICの利用者及び当IC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。 |                             |                         |                              |                         |                                                        |             |                        |                                   |                  | 0.0<br>0.0                  |  |
| (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) 標準価格とした                 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>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 個別的原因の比較              | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )                        | (7) 内訳      | 標準化補正                  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因             | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                    | [<br>100<br>]               | 100<br>[<br>]<br>[<br>] | 100<br>[<br>]<br>[<br>]      | [<br>100<br>]           |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
| (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 個別的原因の比較              | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )                        | (7) 内訳      | 標準化補正                  | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因             | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                              | [<br>100<br>]               | 100<br>[<br>]<br>[<br>] | 100<br>[<br>]<br>[<br>]      | [<br>100<br>]           |                                                        |             |                        |                                   |                  |                             |  |
| (10) 対年らの検討<br>象標準価格の前か     | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                                                                                                                | 10,000 円/m <sup>2</sup>     |                         | (3) 価格形成要因の変動状況              | [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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>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/m <sup>2</sup>            |                         |                              | [個別的原因]                 | 個別的原因に変動はない。                                           |             |                        |                                   |                  |                             |  |
|                             | ② 変動率                                                                                                                                                                                                       | 年間                          | -2.7%                   |                              | 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)5-1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)                       | 5-1                                                                                                                                                                                                               | 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                                                                                                                                                                                                       |                                                         |                               | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 203,000円/m <sup>2</sup>                                   |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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/m <sup>2</sup>           |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (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(m <sup>2</sup> ) | 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30m、西20m、南10m、北100m                                    | 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7.0m、奥行約28.0m、規模                                     |                               | 200m程度、形状長方形           |                                                           |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                            | 特記<br>事項                                                | 觀光名所「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原因                | 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/m <sup>2</sup>                             |                               |                        |                                                           |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格131,000円/m <sup>2</sup>                             |                               |                        |                                                           |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                               | 積算価格/円/m <sup>2</sup>                                   |                               |                        |                                                           |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                               | 開発法による価格/円/m <sup>2</sup>                               |                               |                        |                                                           |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (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、最近は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」に近いこともある、インバ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) 公示標準価格とした               | ① ■代表標準地 標準地番号<br>標準地番号<br>高山 5-1                                                                                                                                                                                 | ②時点修正                                                   | ③標準化補正                        | ④地域要因の比較               | ⑤個別的原因の比較                                                 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>+14.7<br>+0.8<br>+200.0<br>-6.0<br>0.0<br>0.0 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 公示価格<br>425,000円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | [114.4]<br>[100]                                        | 100<br>[100]                  | 100<br>[242.5]         | [100]<br>100                                              | 200,000                        |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地からの検討              | ① 指定基準地番号<br>-                                                                                                                                                                                                    | ②時点修正                                                   | ③標準化補正                        | ④地域要因の比較               | ⑤個別的原因の比較                                                 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                    | [ ]<br>100                                              | 100<br>[ ]                    | 100<br>[ ]             | [ ]<br>100                                                |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (10) 対年らの検討<br>象標準価格地の前か    | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格<br>173,000円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       | (3) 価格形成要因の変動状況                                         | [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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>-                                                                                                                                             |                                                         | [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。                          |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                             | ②変動率 年間 +17.3% 半年間 %                                                                                                                                                                                              |                                                         | [個別的原因]                       |                        | 個別的原因に変動はない。                                              |                                |                      |                                   |                                   |                                                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

## 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) 5-2 宅地-1

|                             |                                                                                                                                                                                                |                                                       |                          |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------|---------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|---------------|
| 基準地番号                       |                                                                                                                                                                                                | 提出先                                                   | 所属分科会名                   | 業者名                    | 株式会社IR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                                         |                          | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 |              | 231,000 円/m <sup>2</sup>                    |                                |                          |                  |               |
| 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/m <sup>2</sup> |                  |               |
| (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                              |                          |                  |               |
| (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321番                                         |                          |                        |              |                                             | ②地積(m <sup>2</sup> )           | 467 ( )                  | ⑨法令上の規制等         |               |
|                             | ③形状                                                                                                                                                                                            | ④敷地の利用の現況                                             | ⑤周辺の土地の利用の状況             | ⑥接面道路の状況               | ⑦供給処理施設状況    | ⑧主要な交通施設との接近の状況                             | (都) 商業(80,400)準防               |                          |                  |               |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                          | 店舗 L S 2                                              | 店舗、事業所等が増えつつある区画整理済の商業地域 | 西17m市道                 | 水道下水         | 高山200m                                      | (その他)高度地区(90,400)              |                          |                  |               |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                            | 東 40m、西 0m、南 30m、北 170m                               |                          | 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 m <sup>2</sup> 程度、 |              | 形状                                          | ほぼ長方形                          |                          |                  |               |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                         | 特記                                                    | 特にない                     | 街路                     | 17m市道        | 交通                                          | 高山駅西200m                       | 法令                       | (都) 商業(90,400)準防 |               |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                     | JR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原因                             | 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/m <sup>2</sup> |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                          | 収益価格                                                  | 128,000 円/m <sup>2</sup> |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                            | 積算価格                                                  | / 円/m <sup>2</sup>       |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                            | 開発法による価格                                              | / 円/m <sup>2</sup>       |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
| (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、特に価格連続性が認められるのは、市中心市街地の商業地域、特にJR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、個人事業者等のほか、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JR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、収益価格を比較考慮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) 公示価格としめた                | ① ■代表標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                 | □標準地                                                  | ②時点修正                    | ③標準化補正                 | ④地域要因の比較     | ⑤個別の要因の比較                                   | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳                   | 街路 0.0           | 地域要因 街路 -15.9 |
|                             | 高山 5-1                                                                                                                                                                                         |                                                       |                          |                        |              |                                             | 225,000                        |                          | 交通 0.0           | 交通 -4.5       |
| (9) 指定からの検討                 | 公示価格                                                                                                                                                                                           | 425,000 円/m <sup>2</sup>                              | [ 116.0 ]                | [ 100 ]                | [ 100 ]      | [ 100 ]                                     | 環境 0.0                         | 環境 +190.0                |                  |               |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                     | 円/m <sup>2</sup>                                      | [ 100 ]                  | [ 100 ]                | [ 100 ]      | [ 100 ]                                     | 画地 0.0                         | 行政 -6.0                  |                  |               |
|                             | -                                                                                                                                                                                              | -                                                     | -                        | -                      | -            | -                                           | 行政 0.0                         | その他 0.0                  |                  |               |
| (10) 対象標準価格等の検討             | ①-1対象基準地の検討                                                                                                                                                                                    | ■継続 □新規                                               |                          | (3) 価格変動形成要因の状況        | [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/m <sup>2</sup>                              |                          |                        | [地域要因]       | ここ数年、駅周辺ではホテルの新規開業が増加している。                  |                                |                          |                  |               |
|                             | ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討                                                                                                                                                               | □代表標準地 □標準地                                           |                          |                        | [個別的要因]      | 個別的要因に変動はない。                                |                                |                          |                  |               |
|                             | 標準地番号                                                                                                                                                                                          | -                                                     |                          |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
| 公示価格                        | 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               |                                                       |                          |                        |              |                                             |                                |                          |                  |               |
| 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

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

## 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)<br>路<br>線<br>価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 円／m <sup>2</sup> |
| (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)<br>基<br>準<br>地                        | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                           |                                                                                                      | 高山市丹生川町方字林作18番3外 |           |                                 |                                                              |                                | ②地積(m <sup>3</sup> ) | 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S2         |           | 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)<br>近<br>隣<br>地<br>域                   | ①範囲                                                                                                                                                                         | 東 200m、西 100m、南 50m、北 40m                                                                            |                  | 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 m <sup>2</sup> 程度、        |                                                              | 形状                             | 長方形                  |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | ④地域的特性                                                                                                                                                                      | 特記                                                                                                   | 特にない             |           | 街<br>路                          | 13m国道                                                        |                                | 交通<br>施設             | 高山駅北東7.1km      | 法令<br>規制      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 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/m <sup>2</sup>                                                                         |                  |           |                                 |                                                              |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 収益還元法                                                                                                                                                                       | 収益価格 / 円/m <sup>2</sup>                                                                              |                  |           |                                 |                                                              |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 原価法                                                                                                                                                                         | 積算価格 / 円/m <sup>2</sup>                                                                              |                  |           |                                 |                                                              |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 開発法                                                                                                                                                                         | 開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>                                                                          |                  |           |                                 |                                                              |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (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)<br>公示価格<br>を<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>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 <sup>2</sup> ) | (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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                       |                                                                                                      | [<br>100]        | [<br>100] | [<br>100]                       | [<br>100]                                                    |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (9)<br>指定基準地<br>から<br>の<br>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 <sup>2</sup> ) | (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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                 |                                                                                                      | [<br>100]        | [<br>100] | [<br>100]                       | [<br>100]                                                    |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (10)<br>対象基準地の<br>標準価格等<br>の<br>前年の<br>検討 | ①-1対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 24,600 円/m <sup>2</sup>                                                         |                                                                                                      |                  |           | (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。             | [地域要因]<br>[個別的要因]              | 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   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -                                                                  |                                                                                                      |                  |           |                                 | 繁華さ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。 |                                |                      |                 |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                           | 公示価格 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       |                                                                                                      |                  |           |                                 | 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）

令和 7年 7月 14日 提出

|       |     |              |                        |                          |
|-------|-----|--------------|------------------------|--------------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名       | 業者名                    | 清水不動産鑑定合同会社              |
| 高山（県） | 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 | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 493,000 円/m <sup>2</sup> |

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／m <sup>2</sup> |
| (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

|                             |                                                                                                                                                                                                                     |          |                          |                 |    |  |  |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-----------------|----|--|--|
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗地                                                                                                                                                                                                               |          |                          | (4) 対象基準地の個別的原因 | 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／m <sup>2</sup> |                 |    |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               | 収益価格     | 432,000 円／m <sup>2</sup> |                 |    |  |  |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                 | 積算価格     | ／ 円／m <sup>2</sup>       |                 |    |  |  |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                 | 開発法による価格 | ／ 円／m <sup>2</sup>       |                 |    |  |  |
| (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、JR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と、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)<br>公示価格<br>標準とした | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>- | 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<br>(円／m <sup>2</sup> ) | ⑦ 内訳<br>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<br>円／m <sup>2</sup>                                                    | [<br>100<br>] | [<br>100<br>] | [<br>100<br>] | [<br>100<br>] |                                     |               |               |      |             |

| (9)<br>指定基準地<br>からの検討 | ① 指定基準地番号<br>-                 | 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<br>(円／m <sup>2</sup> ) | ⑦内訳<br>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<br>円／m <sup>2</sup> | [ 100 ] | [ 100 ] | [ 100 ]  | [ 100 ]   |                                    |              |               |      |             |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                      |                                                                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (10) 対象年標準価格等の前年の検討 | <p>①-1対象基準地の検討<br/> <input checked="" type="checkbox"/>継続 <input type="checkbox"/>新規</p> <p>前年標準価格 385,000 円／m<sup>2</sup></p> <p>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<br/> <input checked="" type="checkbox"/>代表標準地 <input type="checkbox"/>標準地</p> <p>標準地番号 高山 5-1</p> <p>公示価格 425,000 円／m<sup>2</sup></p> |            | ③<br>価格形成要因の<br>変動状況 | <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的原因] 個別的原因に変動はない。</p> |
|                     | 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                                                                                                                                                                                                          |                  |                                                           | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 |                                | 18,600円/m <sup>2</sup>              |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| 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 <sup>2</sup>                  |                                   |  |  |  |  |  |
|                            | 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                                                                                                                               | 高岡市奥飛騨温泉郷平湯字家上634番2外                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                           |                        |                                | ②地積(m <sup>2</sup> )                | 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<br>国立公(2種)<br>(その他)<br>土砂災害警戒区域 |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (2) 近隣地域                   | 不整形<br>1:2.5                                                                                                                                    | 旅館<br>W2                                                                                                                                                                                                             | 温泉旅館が集積する山間の商業地域 | 東8m市道                                                     | 水道<br>下水               | 高山<br>35km                     |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
|                            | ①範囲                                                                                                                                             | 東 70m、西 70m、南 50m、北 200m                                                                                                                                                                                             | ②標準的使用           | 旅館等の敷地                                                    |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (3) 最有効使用の判定               | ③標準的画地の形狀等                                                                                                                                      | 間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、                                                                                                                                                                                             | 規模               | 1,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形                           |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
|                            | ④地域的特性                                                                                                                                          | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                                             | 特にない             | 街<br>路                                                    | 8m市道                   | 交通<br>施設                       | 高山駅北東<br>35km                       | 法令<br>規制                          | 都計外<br>国立公(2種)<br>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。                                                                                                                                                             |                  |                                                           |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (6) 市場の特性                  |                                                                                                                                                 | 同一需給圏は温泉地が点在する奥飛騨温泉郷一帯と判断される。需要者は県内外の観光関連事業を手掛ける法人等が中心。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、昨年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、中央価格帯の把握は困難な状況にある。      |                  |                                                           |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (7) 評価額の調整・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、周間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) 標準価格とした                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>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 <sup>2</sup> )      | (7) 内訳<br>標準化補正                   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |  |  |  |  |
|                            | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                        | [<br>100<br>]                                                                                                                                                                                                        | [<br>100<br>]    | [<br>100<br>]                                             | [<br>100<br>]          | [<br>100<br>]                  |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (9) 指定基準地からの検討             | ① 指定基準地番号<br>-                                                                                                                                  | 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 <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正                     | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                   |  |  |  |  |  |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                  | [<br>100<br>]                                                                                                                                                                                                        | [<br>100<br>]    | [<br>100<br>]                                             | [<br>100<br>]          |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
| (10) 対年らの検討<br>象標準価格の前か    | ①-1対象基準地の検討<br>■継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 18,000円/m <sup>2</sup>                                                                 | (3) 価格形成要因の変動状況                                                                                                                                                                                                      | [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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格<br>円/m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                                                      | [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。         |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |
|                            | ②変動率 年間 +3.3% 半年間 %                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                      | [個別的要因]          | 個別的要因に変動はない。                                              |                        |                                |                                     |                                   |                                   |                                   |  |  |  |  |  |

## 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)5-6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)5-6                                                        |                                                                                                                                                                                                        | 岐阜県                                                                                               | 岐阜第2               | 氏名                      | 不動産鑑定士                       |                | 清水裕示                                                                                                     |                      |       |                  |      |    |
| 鑑定評価額                                                           |                                                                                                                                                                                                        | 19,200,000円                                                                                       |                    |                         | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格       |                | 29,100円/m <sup>2</sup>                                                                                   |                      |       |                  |      |    |
| 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〕<br>路線価又は倍率  |       | 円/m <sup>2</sup> |      |    |
| (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                                                                                                                                                                                      |                                                                                                   | 高山市国府町広瀬町字町尻1025番4 |                         |                              |                |                                                                                                          | ②地積(m <sup>2</sup> ) | 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、三方路   | 水道下水                                                                                                     | 飛騨国府駅南200m           |       | (その他)(70,200)    |      |    |
| (2)近隣地域                                                         | ①範囲                                                                                                                                                                                                    | 東90m、西70m、南50m、北60m                                                                               |                    | 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10.0m、奥行約25.0m、                                                                                |                    | 規模250m <sup>2</sup> 程度、 |                              | 形状             |                                                                                                          |                      | ほぼ長方形 |                  |      |    |
|                                                                 | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                 | 特記                                                                                                | 特にない               |                         | 街7.5m県道                      | 交通             | 飛騨国府駅南200m                                                                                               |                      | 法令    | (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原因 |                                                                                                          | 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/m <sup>2</sup>  |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
|                                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                                  | 収益価格                                                                                              |                    | /円/m <sup>2</sup>       |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
|                                                                 | 原価法                                                                                                                                                                                                    | 積算価格                                                                                              |                    | /円/m <sup>2</sup>       |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
|                                                                 | 開発法                                                                                                                                                                                                    | 開発法による価格                                                                                          |                    | /円/m <sup>2</sup>       |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
| (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。人々、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700万円前後と思料する。    |                                                                                                   |                    |                         |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
| (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ることはできなかった。自用目的の取引においては、類似物件との相対比較の中で価格が決定される傾向があり、比準価格は相応の説得力を有する。本評価においては、国府町内で規範性の高い事例を採用し得たことから、比準価格を適正と判断してこれを採用することとし、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                                                   |                    |                         |                              |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
| (8)公示価格とした                                                      | ①□代表標準地                                                                                                                                                                                                | □標準地                                                                                              | ②時点修正              | ③標準化補正                  | ④地域要因の比較                     | ⑤個別的原因の比較      | ⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )                                                                           | (7)内訳                | 街路    | 街路               | 地域要因 |    |
|                                                                 | 標準地番号                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                 |                    |                         |                              |                |                                                                                                          |                      | 交通    | 環境               | 画地   | 行政 |
| (9)指定からの基準地検討                                                   | 公示価格                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   | [100]              | 100                     | [100]                        | [100]          |                                                                                                          |                      | 街路    | 街路               | 地域要因 |    |
|                                                                 | 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   | [100]              | [100]                   | [100]                        | [100]          |                                                                                                          | 交通                   | 環境    | 画地               | 行政   |    |
| (10)対年らの検討                                                      | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   | [100]              | 100                     | [100]                        | [100]          |                                                                                                          |                      | 街路    | 街路               | 地域要因 |    |
|                                                                 | 円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                   | [100]              | [100]                   | [100]                        | [100]          |                                                                                                          | 交通                   | 環境    | 画地               | 行政   |    |
| ①-1対象基準地の検討<br>□継続 ■新規<br>前年標準価格円/m <sup>2</sup>                |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                    |                         | [一般的要因]<br>[地域要因]<br>[個別的原因] |                | 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。<br>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。<br>個別の要因に変動はない。 |                      |       |                  |      |    |
| 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<br>□代表標準地□標準地<br>標準地番号<br>公示価格 |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                   |                    |                         | (3)価格形成要因の状況                 |                |                                                                                                          |                      |       |                  |      |    |
| ②変動率                                                            | 年間%                                                                                                                                                                                                    | 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

|       |              |                        |                         |                 |
|-------|--------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| 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） | 5-7          | 岐阜県                    | 岐阜第2                    | 氏名 不動産鑑定士 神田 浩二 |
| 鑑定評価額 | 52,800,000 円 | 1m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 71,500 円/m <sup>2</sup> |                 |

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)<br>路<br>線<br>価 | [令和 7年 1月]<br>路線価又は倍率 | 54,000 円／m <sup>2</sup> |
| (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                    |                         |
| (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

## 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) 9-1 宅地-1

|                             |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |                                  |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 基準地番号                       |                                                                                                                                                                                                                  | 提出先                                                                                         | 所属分科会名                           | 業者名           | 株式会社ギフカンティ                                                   |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
| 高山(県) 9-1                   |                                                                                                                                                                                                                  | 岐阜県                                                                                         | 岐阜第2分科会                          | 氏名            | 不動産鑑定士                                                       | 塙田 英明           |                                 |                         |                                   |                                   |
| 鑑定評価額                       |                                                                                                                                                                                                                  | 102,000,000 円                                                                               |                                  |               | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格                                      |                 |                                 | 21,000 円/m <sup>2</sup> |                                   |                                   |
| 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 <sup>2</sup>                  |
| (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                                                                                                                                                                                                | 高岡市江名子町2715番20外                                                                             |                                  |               |                                                              |                 | ②地積(m <sup>2</sup> )            | 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(高岡東部工場団地) | 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 150m、西 200m、南 200m、北 500m                                                                 |                                  | 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 m <sup>2</sup> 程度、形状       |               | ほぼ長方形                                                        |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                           | 特記                                                                                          | 特にない                             | 街路            | 10m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岡東部工場団地。当地域は高速道路IC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原因 |                                 | 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/m <sup>2</sup>          |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                            | 収益価格                                                                                        | / 円/m <sup>2</sup>               |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                              | 積算価格                                                                                        | / 円/m <sup>2</sup>               |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                              | 開発法による価格                                                                                    | / 円/m <sup>2</sup>               |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
| (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岡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を中心である。EC市場の拡大によりIC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IC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 | 近隣地域は高岡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) 公示価格としめた                | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>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 個別の要因の比較      | ⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         | [<br>100<br>]                                                                               | [<br>100<br>]                    | [<br>100<br>] | [<br>100<br>]                                                |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
| (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 個別の要因の比較      | ⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> ) | (7) 内訳<br>標準化補正         | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                   | [<br>100<br>]                                                                               | [<br>100<br>]                    | [<br>100<br>] | [<br>100<br>]                                                |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
| (10) 対象標準価格等の検討             | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格                                                                                                                                                       | 21,100 円/m <sup>2</sup>                                                                     | (3) 価格変動形成要因の状況                  | 〔一般的要因〕       | E C市場の拡大を背景に高速道路IC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。 |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号                                                                                             | -                                                                                           |                                  | 〔地域要因〕        | 地域要因に特段の変動要因は見られない。                                          |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | 公示価格<br>円/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                         |                                                                                             |                                  | 〔個別の要因〕       | 個別の要因に変動はない。                                                 |                 |                                 |                         |                                   |                                   |
|                             | ② 変動率<br>年間 -0.5 %                                                                                                                                                                                               | 半年間 %                                                                                       |                                  |               |                                                              |                 |                                 |                         |                                   |                                   |