

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
飛騨（県） - 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	6,180,000 円		1㎡当たりの価格	23,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		飛騨市古川町栄2丁目5番11 「古川町栄2-5-13」				②地積 (㎡)	(264)		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)
	1:2	住宅 W 2		一般住宅、店舗等が 混在する地域		南西6.5m市道		水道 下水	飛騨古川 960m		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 150 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、6.5 m市道	交通	飛騨古川駅北西 960m		法令	(都) 1 住居 (60, 200)
		事項	路								
	⑤地域要因の 将来予測	古川町中心部に近い既存住宅地域であり、当面は現状のまま推移していくと予測する。人口減少、高齢化の進行に伴い土地需要は縮小傾向にあり、地価は下落傾向が続くと思料する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 23,400 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市古川町の既存住宅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県道を挟んで当地域の北側に位置する新栄町である。需要者は当町に地縁、血縁等を有する個人が中心。建物価格の高騰で、中古住宅のニーズが高まっているが、金融機関の融資が受けられないケースも増えており、不動産市場は供給過多に伴う地価の下落が続いている。更地の場合は総額5百万円前後、中古住宅の場合は総額で1.5百万円前後が取引の中心と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする地域で、居住環境等の市場性を重視した価格形成がなされており、実際の取引事例に基づいた比準価格は高い説得力を有する。一方、対象標準地は画地規模が小さく、賃貸物件を建築することが現実的に困難であることから、賃貸を想定する収益価格は求めなかった。自用目的の取引が大半であることから、本評価では比準価格を適正と判断してこれを採用することとし、特定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.4
	標準地番号 飛騨 - 2							交通 0.0	交通 +1.4		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	環境 0.0	環境 +24.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[99.0] 100	100 [100]	100 [124.0]	[101.0] 100	23,300		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化の進行に伴い、不動産市場は縮小傾向にある。						
	前年標準価格 23,900 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -										
	公示価格 円/㎡										
	②変動率	年間 -2.1 %	半年間 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		飛騨市古川町杉崎字細江1 3 0 9 番3 外				②地積 (㎡)		354 ()		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)			
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域		南西8.5m市道	水道 下水	杉崎 350m			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にな い		街路	基準方位 北 8. 5 m市道	交通施設	杉崎駅北西 350m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	古川町郊外に位置する旧来からの集落地域である。地域要因に大きな変動等はなく、地価は引き続き弱含みで推移するものと予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		11, 500 円／㎡									
	収益還元法	収益価格		6, 000 円／㎡									
	原価法	積算価格		／ 円／㎡									
	開発法	開発法による価格		／ 円／㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は当町郊外の J R 杉崎駅を最寄り駅とする住宅地域一帯と判断される。飛騨市は地縁的選好性が強い、需要者の中心は、当市在住の個人が中心である。当地域は、市中心部から 3 キロ近く郊外に位置するため、中心接近性にやや劣るものの、駅や小学校等の生活利便施設は比較的近距離にあるため、需給は弱含みながらも比較的安定している。取引の中心価格帯は、更地で総額 4 0 0 万円前後と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、現実の取引事例に基づき、規範性の程度等を判断の上求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域ではアパート等も散見されるが、遊休土地の利用に重点が置かれ、賃料については土地代の回収まで想定していないことから、収益価格は比準価格より低位に試算された。自用目的が大半であることから、ここでは比準価格を標準に収益価格は参考に留めることとして、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	<input type="checkbox"/> 標準地 -		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[<u> </u>] 100		[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[<u> </u>] 100		[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100	[<u> </u>] 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11, 700 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 人口減少、高齢化の進行に伴い、不動産市場は縮小傾向にある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因] 特に大きな変化は見られない。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-1.7 %	半年間		%							

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					飛騨市神岡町江馬町 7 番 1 6					②地積 (㎡)		208 ()		⑨法令上の規制等						
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況			(都) (70, 200)							
	1:2		住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		北東6m市道		水道 下水		杉崎 20km			(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 45 m、南 190 m、北 50 m					②標準的使用		低層住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 6 m 市道		交通 杉崎駅北東 20km		法令 規制		(都) (70, 200)								
	⑤地域要因の将来予測		神岡町全体の衰退傾向が顕著である中、区画整理され、日当たりも良好な当地域については、住宅地として一定の需要が認められる。今後は弱含みながらも、この傾向は暫く続くものと予測される。																		
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地								(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 17,600 円／㎡																	
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																	
		原価法		積算価格 / 円／㎡																	
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																	
(6) 市場の特性		同一需給圏は神岡町中心部に近い住宅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当町殿地区である。需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が中心。高齢化率が45%を超える当町の不動産市場は縮小の一途を辿っているが、近隣地域は区画整理された住宅地域で、高齢化率も町全体より15%程低く、良好な居住環境が形成されており、需給は弱含みながらも比較的安定している。市場の中心価格帯は、土地で総額400万円前後と思料する。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域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、求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、当地域は戸建住宅を主体とする住宅団地で、価格形成要因として居住環境の快適性、利便性等が重視され、収益性は選択の指標に入らないため、収益価格は求めなかった。以上により、ここでは比準価格を標準に、特定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +2.0	
	標準地番号 飛騨 - 3										17,600			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		交通 環境 行政 その他		+1.6 +7.0 0.0 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別的 要因の 比較		⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 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／㎡		[98.1 / 100]		[100 / 101.0]		[100 / 110.9]		[100 / 100]		17,600			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因]		市全体の人口は直近5年間で約9%減少、高齢化率は下呂市と並び、県内21市の中で最も高く、40%を超えている。												
	前年標準価格 17,900 円／㎡						[地域要因]		直近5年間の神岡町の人口減少率が約13%なのに対し、近隣地域の属する江馬町では約7%に留まっている。												
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	標準地番号 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 -1.7 %		半年間 %																	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
飛騨（県） - 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	776,000 円		1㎡当たりの価格	3,140 円／㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		飛騨市宮川町西忍字前田 5 4 1 番				②地積 (㎡)	(247)	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	台形 1:1.2	住宅 W 2	農地の中に農家住宅が見られる住宅地域	南東4m市道	水道 下水	坂上 900m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 80 m、北 70 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、		奥行 約 15.0 m、		規模 250 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m 国道	交通施設	坂上駅北東 900m	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	当地域は J R 坂上駅や役場等に近いが、人口減少・高齢化の進行が著しく、衰退傾向にある。衰退の歯止めとなる要素は見当たらず、今後も地価は下落が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,140 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 / 円／㎡									
	原価法	積算価格 / 円／㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円／㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は飛騨市内の集落地域一帯と判断される。需要者は当地域に地縁、血縁等を有する個人が中心。宮川町の人口は 5 0 0 人強、高齢化率も 5 0 % に近づいており、土地需要は極めて弱い。当地域は駅や役場等に近く、国道へのアクセスも良好で、生活利便性に優れた地域であるが、過疎化、高齢化の進行で、伝統や文化を維持できない限界集落が増えている。不動産市場も縮小の一途を辿っており、取引も殆どないため、需要の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例に基づくもので、実証的かつ説得力を有する。近隣地域周辺は旧来からの集落地域で、収益物件は皆無で、賃貸市場は極めて未成熟であることから、収益価格を求めることはできなかった。自用目的の取引が大半であることから、本件では市場性、資産性を適切に反映している比準価格が十分説得力を有するものと判断し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	標準地番号	公示価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修正	③標準化 補正	④地域要因の比較	⑤個別的 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,200 円／㎡			③ 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当市の人口減少、高齢化は深刻な問題となっているが、中でも宮川町の高齢化率は 5 0 % 近くまで達している。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -1.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	清水不動産鑑定合同会社
飛騨（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	17,100,000 円		1㎡当たりの価格	55,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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		飛騨市古川町金森町12番20外「古川町金森町12-1」				②地積(㎡)	307	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(80,300) 準防 (その他) (100,300)		
	不整形 1:1.2	店舗兼住宅 W2F1B	店舗等の連担する旧来からの駅前商業地域	南東15m県道、北東側道	水道 下水	飛騨古川 80m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0 m、奥行き 約 19.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	飛騨古川駅南西 80m	法令規制	(都) 商業(100,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	駅前位置しながら地元住民も利用する商業地域であり、背後地人口の減少が収益力を低下させているが、最近観光客を含め、近隣地域周辺の人流も増加傾向が見られ、地価の下げ圧力はやや弱まりつつある。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+7.0	-2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 56,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 18,000 円/㎡								
	原価法	積算価格 / 円/㎡								
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR飛騨古川駅周辺及び殿町並びに壱之町から三之町筋にかけての住商混在地域と判断される。需要者は当地域に地縁等を有する個人事業者等が中心。元々、地元顧客を対象とした駅前商店街のため、背後地人口の減少によって、購買力が減退し、商業地としての収益力が低下している。一方で、インバウンドを中心とした観光客が増えており、街中の活気はやや回復の兆しが見られる。但し、取引が依然少ないため、適正な地価水準の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基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、規範性の程度等を判断の上求めたもので、市場の実態を反映した説得力のある価格である。一方、対象地は店舗等が立ち並ぶ駅前通りに所在し、周辺には賃貸物件も散見されるが、賃料水準が低く、投資元本の回収は見込めないため、土地取引は専ら自用目的が大半と判断される。以上により、ここでは基準価格を重視し、収益価格を参酌して、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 57,800 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行する中、飛騨地方初の4年制大学の開校に向けて、古川町若宮地区を中心に、工事が進められている。					
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 街中を散策する観光客の姿が以前より増えてきた。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -3.6 %	半年間 %							