

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市大新町2丁目9番3外				②地積 (㎡)	115	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 5.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4.5 m 市道	交通施設	高山駅 北東 1.6 km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 180)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	65,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市中心地域の周辺に所在する旧来からの住宅地域である。需要者は、当該地域に地縁を有する個人等が中心となる。旧来からの住宅地域のため供給が少なく、また住民も高齢化が進んでおり、取引は多くない。市場の中心価格帯は、更地で 1000 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	本件においては対象基準地は収益用の建物を想定するには地積が小さく、間口も狭小であったため、適用を見送った。また、積算価格の試算もできなかった。比準価格のみ求めたが、比準価格は現実の取引事例を直接の価格判定の基礎としているため実証性が高く、また、補修正及び要因比較は的確に行われ、その価格の妥当性は十分担保されている。したがって、比準価格を採用して、指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (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 56,400 円/㎡	[94.9] / 100	100 [103.0]	100 [79.5]	[100] / 100	65,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 公共工事の減少、高齢化の進行、宅地の供給過多等、経済は停滞している。経済対策の効果などによる景気持ち直しが期待される。						
	前年標準価格 67,100 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地				[個別的要因] 特にない。						
標準地番号		-		② 変動率		年間 -3.1% 半年間 %					
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 印. Values include 高山（県）, 岐阜県, 中分科会, 久保 輝.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 7,980,000 円, 20,300 円/㎡.

Table 1: 基本的事項. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Includes (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table 3: 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (continued). Includes (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

Table 4: 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued). Includes (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (continued), (11) 変動状況.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	8,830,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市下岡本町 2 5 5 8 番 1 2				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体とする住宅地域	南4.1m市道	水道 下水	高山 2.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 165 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4.1 m市道	交通施設	高山駅 北西 2.5km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅の多い熟成した住宅地域であり、今後も安定的に推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市中心地域の周辺に所在し、国道 4 1 号へのアクセスが比較的容易な当町、中山町、桐生町、冬頭町等の住宅地域である。需要者の中心は、自動車を主要移動手段とする比較的若い世代等である。対象基準地は高山市やや郊外部の住宅地域であり、需給は幾分供給過剰感がある。需要の中心となる価格帯は、土地建物で総額 2,500 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺地域の賃貸市場は未成熟で、収益用建物の想定は現実性を欠くため、収益還元法の適用を見送った。また、積算価格の試算もできなかった。比準価格のみ求めたが、比準価格は現実の取引事例を直接の価格判定の基礎としているため実証性が高く、また、補修正及び要因比較は的確に行われ、その価格の妥当性は十分担保されている。したがって、比準価格を採用し、前年変動との整合も勘案の上、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 56,400 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の [一般的要因] 公共工事の減少、高齢化の進行、宅地の供給過多等、経済は停滞している。経済対策の効果などによる景気持ち直しが期待される。 [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] 特にない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡								
	②変動率	年間	-5.1%	半年間							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 4 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 高山（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 1.1 倍, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 高山市緑ヶ丘町1丁目84番, ②地積 (㎡), 188, ⑨法令上の規制等, (都) 1 中専 (60, 200), ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 住宅 W 2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅が多い高台の閑静な住宅地域, ⑥接面道路の状況, 南7m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 高山 2.2km, (その他)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m, ②標準的使用, 低層住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 12.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路, 基準方位北、7 m市道, 交通 高山駅 西 2.2km, 法令 規制 (都) 1 中専 (60, 200), ⑤地域要因の将来予測, 高山市における代表的な住宅団地で、変動要因は無く今後も現状程度にて推移していくものと予想される。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 基準価格 46,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 16,200 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は旧高山市郊外（西部）に位置する住宅地域である。主たる需要者は高山市内に居住する個人又は法人が中心である。高山市では古い住宅団地で、新しい住宅団地に比べ需要は低い、地価は比較的安定的に推移しているものと判定される。市場の中心価格帯は概ね45,000円/㎡～48,000円/㎡である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 高山市内への通勤者向けアパート等は散見されるが収益物件の取引は皆無に近く、自用目的での取引が中心である。本評価においては近接地域内の事例との均衡が良好な基準価格を中心に、ファミリー用の共同住宅を想定して求めた収益価格を参考の上、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 地域要因, 街路 交通 環境 行政 その他

Table with 10 columns: (9) ①指定基準地番号, 高山 - 3, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (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

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 48,800 円/㎡, ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率, 年間 -4.1%, 半年間, ③価格形成要因, [一般的要因] 経済不況、全般的な不動産需要の低迷, [地域要因] 特にない, [個別的要因] 特にない

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 5 宅地-1

基準地番号	高山（県）	- 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	2,230,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,170 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	--------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市朝日町立岩字宮ノ腰3 2 1番1				地積 (m ²)	535	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	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		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 240 m、西 210 m、南 150 m、北 60 m	標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、8 m市道	交通施設	久々野駅 北東 9km	法令 都計外 規制			
地域要因の将来予測	近隣地域は高山市街地北西部郊外に位置し、高台に存する新興の住宅団地であり、現状において特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は今後暫くは現状のまま下落基調で推移する地域と予測した。										
(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)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	4,170 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²								
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は高山市のうち南東部の山間に存し、合併した旧朝日町、旧久々野町等を含む地域である。熟成した既成の集落であり土地取引は少ない。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁的選好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁的選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の集落に存し、地域的に収益的利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)規格外標準地としての価格	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	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	-	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100	[] / 100					
(10)対象基準地の前年の標準価格等の検討	-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 4,330 円 / m ²		[一般的要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。		価格変動状況 形成要因の				
	-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円 / m ²		[地域要因] 市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。しかしながら、郊外の山間地域においては今まで通り弱含みにて推移している。						
	変動率		年間 -3.7 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山 (県) - 6 宅地 - 1

基準地 番号	高山 (県)	- 6	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-----------	----------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	9,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,800 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 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	所在及び地番並びに「居住表示」等	高山市石浦町 6 丁目 1 4 2 番				地積 (m ²)	208	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域	北 5.5m 市道	水道 下水	高山 3.2km	(都) 2 中専 (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 210 m、西 240 m、南 440 m、北 0 m	標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 11.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、5.5 m 市道	交通施設	高山駅 南東 3.2km 法令 規制 (都) 2 中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、高山市外延部の国道背後に存する住宅地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	47,800 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	19,400 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は高山市街南部、西部地域で一般住宅を主体とする新興住宅地域である。需要者は高山市内が大半である。需要は公共事業の激減による需要減、近時多数行われた造成分譲による過剰供給から、近年、下落基調が顕著になっている。また、共同住宅も供給過剰気味である。土地は 1,000 万円程度、新築の戸建物件は 2300 万 ~ 2800 万円程度が必要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほか農地も介在する住宅地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格である。一方、当地域では賃貸物件も散見されるが遊休地の有効活用等を目的としたものを中心で収益価格の説得力は低い。以上、当地域では自己使用目的での取引が中心であるため、居住の利便性・快適性を重視する観点から比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円 / m ²	[100] / 100	100	100	[100] / 100			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 56,400 円 / m ²	[94.9] / 100	100	100	[100] / 100	47,700		街路 -4.3 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 -3.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	-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 50,100 円 / m ²		[一般的要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。			
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円 / m ²		[地域要因] 市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。徐々に外縁部へ波及すると考えられるが、今のところ一定程度に留まっている。			
	変動率		年間 -4.6 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 7 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 高山（県）, - 7, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 安藤 一成, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,800 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地. Columns: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等.

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

Table (3) 最有効使用の判定. Columns: 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位.

Table (5) 鑑定評価方式等の適用. Columns: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table (6) 市場の特性. Text: 同一需給圏は高山市市街地中心部全域の住宅地である。需要層としては市内在住者が中心であるが、他地域からの流入も見られる。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text: 周辺地域においては賃貸マンション等の収益物件も見られるが、自用の取引が大半である。又、対象基準地は地積が小さく収益建物の想定が困難である。

Table (8) 公示価格. Table (9) 指定基準地. Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 標準化補正, 内訳, 変動状況.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 8 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 8	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中	氏名	不動産鑑定士	水野 隆吾	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	---	----	--------	-------	---

鑑定評価額	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	39,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市江名子町5 4 8 番 8				②地積 (㎡)	227	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200) (その他) (60, 172)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 70 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4.3 m 市道	交通施設	高山駅 東 2km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,100 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、市中心市街地の周辺に所在する住宅地域である。需要者は自動車为主要移動手段とする 30 歳代、40 歳代の一次取得者層を主とする。山王トンネルの開通により市中心市街地との交通アクセスは向上したが、宅地需要は減退している。また、周辺で宅地開発分譲事業が多く行われており、供給過剰の状況でもある。需要の中心となる価格帯は、土地のみ取引で 900 万円前後、土地建物で総額 2500 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	近隣地域は戸建住宅を中心とし共同住宅も散見される住宅地域である。比準価格は実際の取引事例の価格を比較検討した実証的な価格である。一方、当該地域では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格の説得力は低い。当該地域では自己居住目的での取引が中心であり、居住の利便性、快適性を重視する観点から、比準価格を採用し、収益価格を参酌のうえ、指定基準地との価格均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.3 交通 -1.2 環境 +40.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 56,400 円/㎡	[94.9] / 100	100 / [103.0]	100 / [133.8]	[101.0] / 100	39,200					
(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 40,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。					
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られないが、土地需要は落ち込んでおり、今後とも弱含み傾向が続くものと思料される。 [個別的要因] 特になし。					
②変動率		年間 -3.9 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 9 宅地-1

基準地番号	高山（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 足利和弘	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	5,470,000 円	1㎡当たりの価格	35,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市日の出町2丁目38番				②地積(㎡)	155	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	高山駅北東 2.5km	法令規制	(都)1中専(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	高山市における代表的な住宅団地であるが傾斜が急で、造成の程度はやや劣っている。変動要因は無く今後も現状程度にて推移していくものと予想される。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧高山市郊外（東部）に位置する住宅地域である。主たる需要者は高山市内に居住する個人又は法人が中心である。高山市では古い住宅団地で造成の程度が劣ることもあり、新しい住宅団地に比べ需要は低い、地価は比較的安定的に推移しているものと判定される。市場の中心価格帯は概ね34,000円/㎡～36,000円/㎡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	対象基準地は画地面積が狭い住宅団地にあり賃貸目的の利用に不適であるため、収益価格を求めることができなかった。本評価においては、市場性を反映した、類似地域内の取引事例から求めた比準価格を中心に、指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を	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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	公示価格	-	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高山 - 3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	街路
	前年指定基準地の価格	56,400 円/㎡	[94.9] / 100	[100] / [103.0]	[100] / [147.2]	[100] / 100	35,300	標準化補正	交通	0.0	交通
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因		[一般的要因] 経済不況、全般的な不動産需要の低迷						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 37,000 円/㎡				[地域要因] 特にない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特にない。						
②変動率		年間 -4.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 10 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 10	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	66,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市初田町3丁目9番6				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 120 m、南 70 m、北 170 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 8 m 市道	交通施設	高山駅 北方 1.2km	法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	高山市中心市街地に程近い既成住商混在地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,800 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の中心市街地に所在する住宅地域及び住商混在地域。主たる需要者は市内在住の個人が中心である。従来より未利用地の少ない既成住商混在地域であり潜在的な需要は少なくないものの、有効需要が顕在化しにくい状況が続いているため需給にやや弱さが見られる。なお取引価格にバラツキがあるため需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが土地のみで概ね総額 1000 万円強程度と思考する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等も散見されるが自己所有土地の有効活用による場合が殆どで収益物件の取引は少ない。一方比準価格は周辺における実勢価格を価格判定の基礎とするものであり主たる需要者が意思決定する上で重視されるものと思料する。よって本件では比準価格を標準に収益価格は参考に留め、更に公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -1.3 環境 0.0 行政 0.0 その他 -13.0
	標準地番号 高山 -3	[97.7] 100	100 [103.0]	100 [84.2]	[100] 100	78,900					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.5 交通 -8.7 環境 0.0 行政 -3.0 その他 -20.0
	高山 -3	[94.9] 100	100 [103.0]	100 [65.5]	[100] 100	79,300					
(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		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復、更には財政政策による地域経済の活性化が期待される。						
	前年標準価格	83,000 円/㎡		[地域要因]	地域要因に特に目立った変動は認められない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[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	-4.8%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 11 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 高山（県）, - 11, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 9,750,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,500 円/㎡

1 基本的事項
(1) 価格時点: 平成 25 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日: 平成 25 年 7 月 15 日, (6) 路線価: [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 1.1 倍
(2) 実地調査日: 平成 25 年 7 月 2 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) ①所在及び地番並びに「住居表示」等: 高山市冬頭町475番3外, ②地積(m²): 197, ⑨法令上の規制等: (都)2中専(60,200)
③形状: 1:1.5, ④敷地の利用の現況: 住宅LS2, ⑤周辺の土地の利用の状況: 一般住宅を主体とし農地も残る新興住宅地域, ⑥接面道路の状況: 北5.5m市道, ⑦供給処理施設状況: 水道下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況: 高山3.5km, (その他)

(2) ①範囲: 東 100 m、西 70 m、南 140 m、北 100 m, ②標準的使用: 低層住宅地
③標準的画地の形状等: 間口 約 12.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形
④地域的特性: 特記事項: 特記すべき事項はない, 街路: 基準方位北5.5m市道, 交通施設: 高山駅北3.5km, 法令規制: (都)2中専(60,200)
⑤地域要因の将来予測: 地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷のなか弱含みに推移するものと思料される。

(3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ, (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0
(5) 鑑定評価方式等の適用: 取引事例比較法: 比準価格 49,500 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 28,400 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡

(6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は高山市市街地北部の冬頭町、本母町中心にその周囲を含む地域で一般住宅を主体とする普通住宅地域である。需要者は高山市内の30歳代、40歳代の一次取得者層が大半であるが、一部周辺地域からの流入も見られる。共同住宅も見られるがやや供給過剰気味である。住宅地は㎡当たり5万円前後が需要の中心であるが、画地規模は150㎡未満の小規模画地も見られ、その場合の新築の戸建物件は2000万円程度が需要の中心となる。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域においては共同住宅も見られるものの、大半は自用のものが多い。近年急激な地価下落が見られたが、周辺の街路整備に伴い、市場は比較的安定しているものと思料される。当該地域では自己居住目的での取引が中心であるため、居住の利便性、快適性を重視する観点から比準価格を採用し、収益価格を参酌し、指定基準地との価格の均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) ①代表標準地: 標準地, ②時点修正: -, ③標準化補正: 100, ④地域要因の比較: 100, ⑤個別的要因の比較: 100, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡): -, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

(9) ①指定基準地番号: 高山 - 3, ②時点修正: [94.9/100], ③標準化補正: 100, ④地域要因の比較: 100, ⑤個別的要因の比較: [100/100], ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡): 49,500, ⑦内訳: 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他

(10) ①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格: 51,200 円/㎡, ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討: 代表標準地, 標準地, 標準地番号: -, 公示価格: 円/㎡, ②変動率: 年間 -3.3%, 半年間 %
③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 円高是正による輸出の改善、金融緩和による株高等により景気は回復傾向にあるも、地価は依然弱含みで推移するものと予想される。 [地域要因] 地域要因については大きな変化は見られないが、土地需要は落ち込んでおり、今後とも弱含み傾向が続くものと思料される。 [個別的要因] 特になし。

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 12 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 印. Values include 高山（県）, 岐阜県, 中分科会, 久保 輝.

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 1㎡当たりの価格. Values: 4,980,000 円, 9,600 円/㎡.

Table with 2 columns: 1 基本的事項, 内容. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 13 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 13	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	5,660,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町町方字林ノ下 2000 番 35				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等			
	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 LS 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 6.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 60m、南 60m、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 14.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m 市道	交通施設	高山駅 北東方 6.2km	法令規制	(都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧丹生川村地内の市街地全域を中心に高山市郊外の住宅地域を含む。需要者は高山市内に通勤する居住者等当該圏域に地縁性を有する個人が大半を占める。人口増加時期に造成された小規模住宅団地であるが需要者は市中心部へと流れる傾向が長らく続いており需給は総じて弱い。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 600 万円強程度と料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件は市営住宅に伴う場合以外は殆ど見受けられず、賃貸市場は未成熟であるため収益還元法は非適用とした。よって市場の実勢を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <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] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復、更には財政政策による地域経済の活性化が期待される。						
	前年標準価格 24,200 円/㎡				[地域要因] 平成 24 年 3 月より非線引都市計画区域に指定された以外に地域要因に目立った変動は認められない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -											
公示価格 円/㎡											
② 変動率		年間	-4.1 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 14 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 9,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別, (8) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table 2: 鑑定評価額の決定の理由の要旨. Includes (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table 3: 公示価格の標準とした. Includes (8) 公示価格の標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討

Table 4: 変動状況. Includes (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討, (11) 変動状況

鑑定評価書 (平成 25 年地価調査)

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山 (県) - 15 宅地 - 1

基準地 番号	高山 (県)	- 15	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印
-----------	----------	------	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	4,450,000 円	1 m ² 当たりの価格	15,600 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	平成 25 年 7 月 16 日	(6)路線価	[平成 25 年 1 月]	円 / m ²
(2)実地調査日	平成 25 年 7 月 3 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市久々野町無数河字江戸 6 9 5 番				地積 (m ²)	285	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外	
	台形 1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅を中心に公共施設等が混在する既成住宅地域	東4m市道	水道 下水	久々野 400m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	久々野駅 南西 400m	法令 都計外 規制
地域要因の将来予測	近隣地域の周辺地域は、山間部に戸建住宅を中心として形成される山間集落地域であり、特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は現状のまま下落基調にて推移する地域と予測した。							
(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)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は高山市のうち南東部の山間に存し、合併した旧久々野町、旧朝日町等を含む地域である。熟成した既成の集落地域であり土地取引は少ない。当該地域における需要者層は、隣地所有者等、周辺地域に地縁の選好性を有する個人が中心であり、集落外部からの転入等の需要は限定される。当該需要者層は地縁の選好性、居住の快適性等を重視して取引を行う。近年では高齢化率も高く、外部からの転入も限定されているため、今後市場が好転することは考えづらい。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は山間部の集落地域に存し、地域的に収益的利用は限定的であり、自用目的の取引が中心である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においてはいずれの取引事例も規範性が認められ、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8)規格外の価格を公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / m ²)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	標準地番号	-	[100]	[100]	[100]	[100]		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / m ²)	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	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]		
(10)対象基準地の前年の検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 高山市の人口は減少傾向であり、高齢化率も上昇している。不動産の取引価格、取引件数は地域ごとに開差がある。				
	前年標準価格 16,100 円 / m ²			[地域要因] 市内中心部において地価の下落率の縮小が見受けられる。しかしながら、郊外の山間地域においては今まで通り弱含みに推移している。				
	-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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 ²							
変動率	年間 -3.1 %	半年間 %						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 16 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 16	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 足立和弘	印		
鑑定評価額	8,330,000 円			1㎡当たりの価格			14,100 円/㎡				
1 基本的事項											
(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日		(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 10日		(6) 路線 価	[平成 25年 1月]	円/㎡			
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日		(5) 価格の種類	正常価格			路線価又は倍率	1.0 倍			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別						
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨											
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				高山市清見町牧ヶ洞字岩野3129番		②地積 (㎡)	591	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (60,200)				
	台形 1:1.5	住宅 W2	農地の中に住宅等が 散在する住宅地域	北4m市道	水道 下水	高山 8.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位北 4 m市道	交通 施設	高山駅 西 8.4km	法令 規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の 将来予測	農地が多い中に一般住宅等が散在する地域で、変動要因は認められず現状程度にて推移していくものと予想される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の 適用	取引事例比較法	比準価格	14,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧清見村、清見地区に近い高山市西部の住宅地域である。主たる需要者は、旧清見村に地縁的選好性をもつ個人が中心で、外部から移住する者は極めて少ない。農地、山林の取引はあるが、宅地の取引は稀有で、取引の中心となる価格帯は把握できないが、地元居住者によれば12,000円/㎡～15,000円/㎡とのことである。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は農家集落内において賃貸市場が存しておらず、収益価格を求める事ができなかったため、比準価格のみを求めざるを得なかった。本評価においては、市場性を反映した、同一需給圏内の取引事例から求めた比準価格を中心に、周辺地域内の基準地との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格を 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	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	-	[] 100	[100] []	[] 100	[] 100		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100	[] 100		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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		前年標準価格 14,700 円/㎡		③ 変 動 状 況 変 動 形 成 要 因 の						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷						
	②変動率		年間	-4.1 %	半年間	%	[地域要因] 特にない。 [個別的要因] 特にない。				

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） - 17 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	- 17	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	安藤 一成	印
-----------	-------	------	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	631,000 円	1㎡当たりの価格	5,900 円/㎡
-------	-----------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市荘川町新濶字前田 5 9 8 番 9 外				②地積 (㎡)	107	⑨法令上の規制等	都計外	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 110 ㎡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、9 m 国道	交通施設	高山駅 南西 43km	法令規制	都計外	
(3) 最有効使用の判定	標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	5,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧荘川村全域である。旧荘川村は急峻な山に囲まれ、その間を縫うように流れる庄川の流域に集落が形成される山間集落地域であり、別荘地以外の土地取引は僅少である。したがって、地域の地価水準や需要の中心を把握することは困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、山村農家住宅地域で、賃貸市場が未成熟で共同住宅もなく試算できなかった。したがって、マクロ的観点からの地価水準、高山市内の旧村の地価調査価格及び周辺市町村の取引事例とのバランスに留意し、鑑定評価額を上記のとおりと決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	-	[] / 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 公共工事の減少、高齢化の進行、宅地の供給過多等、経済は停滞している。経済対策の効果などによる景気持ち直しが期待される。						
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
	前年標準価格 6,050 円/㎡			[個別的要因] 特に変化はみられない。						
①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討										
<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
標準地番号		-								
公示価格		円/㎡								
② 変動率		年間	-2.5 %	半年間	%					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） - 18 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 高山（県）, - 18, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 8,100 円/㎡

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) からの検討, (10) 対象基準地の前年の検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年の検討 (continued), (10) 対象基準地の前年の検討 (continued), (10) 対象基準地の前年の検討 (continued)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） 5 - 1 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨	印					
鑑定評価額	37,400,000 円				1 m ² 当たりの価格		150,000 円 / m ²							
1 基本的事項														
(1)価格時点	平成 25年 7月 1日		(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 16日		(6)路線 価	[平成 25年 1月]	120,000 円 / m ²						
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3日		(5)価格の種類	正常価格			路線価又は倍率	倍						
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価													
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨														
(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高山市本町2丁目13番外				地積 (m ²)	249		法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)商業 (80,400) 準防						
	1.2:1	店舗 W2	小規模小売店舗が建 ち並ぶ商業地域	西12m市道	水道 下水	高山 650m		(その他)						
(2)近隣 地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 170 m、北 130 m			標準的使用	店舗、事務所等の敷地								
	標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	12m市道	交通 施設	高山駅 東 650m	法令 規制	(都)商業 (80,400) 準防				
地域要因の 将来予測	近隣地域の周辺地域は、高山市中心部の商店街に位置し、主に市内在住の住民向けの店舗が建ち並ぶ地域である。市内中心部の地価の下落傾向は落ち着きつつあり、下落率は縮小傾向にて推移する地域と予測した。													
(3)最有効使用の判定	店舗、事務所等の敷地					(4)対象基準地の 個別的要因	ない							
(5)鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格	151,000 円 / m ²											
	収益還元法	収益価格	125,000 円 / m ²											
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は、高山市中心部に存し、旧来からの商店街沿いに存する商業地域である。当該商店街は、市内観光地に存する商業地とはやや異なり、市内居住者用店舗が建ち並んでいるため、相対的に観光地内の商業地と比較して繁華性は弱い。しかし、近年観光地が当該商業地へも広がりつつあり、観光客向けの店舗も増加している。現状においては、以前から引き続いての下落傾向にやや歯止めがかかってきたものの、依然として下落傾向は続くものと考えられる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は店舗を中心として形成される商業地であるが、旧来からの商店街に位置し、土地を購入し店舗を建築し収益獲得を目的とするにはリスクが高く、収益重視の需要者は限定的と考えられ収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり規範性が高い。従って、比準価格を標準に近隣標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参照し鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)規 格 公 示 価 格 と し た	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 規 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	街路	0.0	地 域 要 因	街路	+1.6		
	標準地番号 高山 5 - 1							交通	0.0	交通	-1.1	環境	+85.0	
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号	時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / m ²	[99.8] 100	100	100	[100] 100	157,000		行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	街路	0.0	地 域 要 因	街路		
	前年標準価格 156,000 円 / m ²												交通	
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0
	前年標準価格 156,000 円 / m ²												行政	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0
対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-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		時 点 修 正	標 準 化 補 正	地 域 要 因 の 比 較	個 別 的 要 因 の 比 較	対 象 基 準 地 の 比 準 価 格 (円 / m ²)	内 訳	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	標準地番号 -												その他	0.0

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） 5 - 2 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 高山（県）, 5 - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 150,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 129,000 円/㎡

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 105,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (3) 形状, (4) 敷地の利用の現況, (5) 周辺の土地の利用の状況, (6) 接面道路の状況, (7) 供給処理施設状況, (8) 主要な交通施設との接近の状況, (都)商業(80,400)準防, (その他)

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

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

(6) 市場の特性: 同一需給圏は高山市の中心既成商業地域である。需要者は市内の比較的資本力がある個人や法人を中心に、市外・県外の事業者も含む。当該地域は、公共施設や駅にも近いことから利便性に優れる。周囲に駐車場を備えた大型商業施設があり、車の往来も多い。但し、市内観光市街地とは異なり、立地の良さが収益に即繋がる地域ではなく、経営手腕や経営努力に大きく左右される。市場の中心価格帯は、画地規模による価格の違いが大きく、総額で決まる傾向にある。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: J R高山駅を中心として代替性の高い事例を採用し、比準価格は実証性が高い。商業地域の賃貸市場は比較的成熟しており、規範性の高い賃貸事例を収集選択し賃料水準を把握した。対象基準地は商業地域にあるため収益性は無視できないが、想定要素も多いため、収益価格を重視することはできない。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした, (1) 代表標準地, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, 標準化補正

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正, (3) 標準化補正, (4) 地域要因の比較, (5) 個別的要因の比較, (6) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, 標準化補正

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） 5-3 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	5-3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	-------	---

鑑定評価額	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高山市丹生川町町方字林作1番3外				②地積 (㎡)	1,009	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60,200)		
	1:1.5	事務所兼倉庫 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) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 100m、南 50m、北 40m			②標準的使用	低層店舗、事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0m、奥行 約 37.5m、規模 900㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m国道	交通施設	高山駅 北東方 7.1km	法令規制	(都) (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	丹生川地区の路線商業地域であるが建物集積の程度は低い。今後も現状を維持しつつ推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市郊外の幹線道路沿いの路線商業地域を中心に周辺の用途混在地域も含む。主たる需要者は地縁性を有する個人及び個人事業者が中心である。市内及び各市町を繋ぐ幹線道路沿いにあり交通量も比較的多いものの、近年目新しい出店が見られず土地利用が伸展していないことから需給は弱含みに推移している。なお取引が少ないため需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが概ね土地のみで坪10万円程度と思考する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格を試算したが賃貸市場の成熟の程度が低い地域であることを背景に土地に帰属する純収益がマイナスとなり試算することができなかった。よって本件では市場の実勢を反映した比準価格を採用し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <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	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	-	[] 100	100 []	[] 100		標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復、更には財政政策による地域経済の活性化が期待される。					
	前年標準価格	31,500 円/㎡		[地域要因] 平成24年3月より非線引都市計画区域に指定された以外に地域要因に目立った変動は認められない。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-4.4%	半年間	%					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） 5 - 4 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 高山（県）, 5 - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 10日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.0 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 高山市清見町三日町字井口343番1外, ②地積 (㎡), 550, ⑨法令上の規制等, (都) (60,200), ③形状, 台形 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 店舗兼住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 国道沿いに店舗、公共施設等が連担する地域, ⑥接面道路の状況, 南東10m国道、背面道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 高山 6.7km, (その他) (70,200)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 0 m, ②標準的使用, 低層の店舗兼住宅敷地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 1.0 m 国道, 交通 高山駅 西 6.7km, 法令 規制 (都) (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 旧清見村の中心に存しており、店舗、公共施設等が集中している。高山市中心部と連絡する国道沿いに位置し、清見地区では最も繁華性は高いが、宅地需要は乏しく現状維持～衰退傾向にて推移していくものと予想される。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層の店舗兼住宅敷地, (4) 対象基準地の個別的要因, 形状 -2.0, 二方路 +2.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 31,200 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、旧清見村役場周辺地域を中心に、清見全体、清見地区に近い高山市西部地域一帯である。商住混在地域ではあるが、極めて狭く衰退傾向にあるものと認められる。主たる需要者は、旧清見村に地縁的選好性を有する個人又は法人であるが、旧来からの集落であるため外部からの流入は皆無に近い。近隣地域内に土地取引は見られず、取引の中心価格帯は把握できなかった。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 対象基準地は既成集落内において賃貸市場が存していないため、収益価格を求める事ができなかった。本評価においては、市場性を反映した、近接地域内（背後地）の取引事例も採用の上求めた比準価格を中心に、周辺地域内の基準地価格との均衡にも配慮の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 街路 交通 環境 画地 行政 その他, 地域要因, 街路 交通 環境 行政 その他

Table with 10 columns: (9) 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

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 32,500 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率, 年間 -4.0%, 半年間 %, ③価格形成要因, [一般的要因] 地方経済の不振、全般的な不動産需要の低迷, [地域要因] 特にない, [個別的要因] 特にない

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） 5 - 5 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 26,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,300 円/㎡

Table 1: 基本的事項. Includes (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） 5 - 6 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 高山（県）, 5 - 6, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 久保 輝, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,300 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, 年間 -3.6%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
高山（県） 5-7 宅地-1

基準地 番号	高山（県）	5-7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	中分科会	氏名	不動産鑑定士	伊藤 晃宏 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	---------

鑑定評価額	55,500,000 円	1㎡当たりの価格	93,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	高山市上岡本町3丁目188番				②地積 (㎡)	594	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)準工 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 300m、北 200m			②標準的使用	中低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	22m国道	交通施設	高山駅 西方 1.2km	法令規制	(都)準工 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	96,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高山市内の路線商業地域を中心に、周辺の普通商業地域及び商住混在地域も含む。主たる需要者は圏内の事業者の他、圏外から参入する法人も含む。交通量の多い中心的幹線道路であるが、店舗等土地利用には事業用定期借地権設定に基づく場合が大半で、土地取引は総じて少なく需給は弱含みとなっている。よって需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが坪当たり30万円～35万円程度と料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づく取引は少なく、第三者賃貸を前提とした土地取引は殆ど見られない。一方実際の取引価格から導出された比準価格は市場性を反映しており主たる需要者が意思決定する上で重視されるものと思料する。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、更に公示価格を規準とした価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 -4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高山 5-3	[98.3] 100	100 [100]	100 [85.7]	[105.0] 100	93,700					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化率上昇が続いている。今後観光産業の一層の回復、更には財政政策による地域経済の活性化が期待される。							
	前年標準価格	97,400 円/㎡		[地域要因] 昨秋オープンした大型商業施設の影響は見られず、特に目立った変化は認められない。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	-4.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
高山（県） 9-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 高山（県）, 9-1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中, 氏名, 不動産鑑定士, 水野 隆吾, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 110,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,600 円/㎡

Table with 6 columns: 1 基本的事項, (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等

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

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の標準価格, ⑦内訳

(6) 市場の特性: 同一需給圏は高山市内及び飛騨地方の工場地も含む。需要者は、比較的資本力のある地元法人が中心であるが、全国・地方展開する事業者の流入もある。当該地域内では、業種、企業間におけるバラツキは多いものの、薬品会社による大規模な工場の増設が活発であり、全般的には需給状況は良好である。当該地域における需要の中心となる価格帯については、その実価額の把握が困難であるが、概ね土地のみで㎡あたり2万円から2万5千円程度と判断する。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地周辺の工業地は自用地が多いため、賃貸市場がほとんど認められず、また、資料の収集も困難であり、収益還元法の適用を見送った。比準価格は、市内及びその周辺の工業地等の比較的規模の大きい土地の事例を収集選択し試算されたものである。5事例のうちそれぞれの相対的類似性にも着目し、優劣をつけたうえで慎重に検討し比準価格を試算している。したがって、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, (9) 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, ⑦内訳

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率, ③価格形成要因の