

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
関(県) - 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															
関(県)	-1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子															
鑑定評価額	11,300,000 円			1 m ² 当たりの価格	36,400 円/m ²															
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 価 倍 率 種 別	[令和7年1月] 路線価又は倍率		29,000 円/m ² 倍												
(2) 実地調査日		令和7年6月27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	関市貸上町8番3外					②地積(m ²)	310	⑨法令上の規制等											
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1住居(60,200)			(その他) 居住誘導区域										
	1:1.2	住宅W2	一般住宅を主体に駐車場、農地も混在する住宅地域	北8m市道	水道下水	関市役所前650m														
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 60m、南 20m、北 25m	②標準的使用	低層住宅地																
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	300 m ² 程度、形状 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	関市役所前駅南西650m	法令	(都) 1住居(60,200)	居住誘導区域										
	事項					施設		規制												
(5) 地域要因の将来予測		比較的の利便性が優る既成住宅地域であるが、新規の宅地供給は少なく静態的である。土地区画整理事業が進展する東部の新興住宅地に需要が流れる傾向があり、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		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	36,400 円/m ²																	
	収益還元法	収益価格	10,800 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		同一需給圏は関市の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市街地及び周辺部の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住または勤務する一次取得者層である。当地域は関市中心市街地に近接し、比較的生活利便性が良好であるが、供給が少ないので、郊外部の小規模開発による住宅地に需要は流れる傾向にある。宅地供給は散発的であるが、土地600万~1000万円程度、新築戸建分譲は2500万~3500万円程度が取引の中心と把握する。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は関市の市街地及び周辺部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、周辺はアパートも見られるが、土地所有者が節税目的等のために建設する場合が多く、土地取得費の回収を必要としない賃料水準にあるため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重視されるため、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。																		
(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 標準地番号 関 -3	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 ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 -3.4	街路 0.0										
	公示価格 33,000 円/m ²	[100] [100] [100] [91.4]	[100] [100] [100]	[100] [100] [100]	36,100	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	交通 -5.4											
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 0.0	街路 0.0										
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [100]				交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0										
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。															
	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 -		[地域要因]		周辺に農地も残る既成住宅地域であるが、地域要因に特に目立った変動は見られない。															
	公示価格 -		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。															
	② 変動率 年間 -0.3% 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
関(県) -2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所					
関(県) -2		岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士	寺村 建一郎				
鑑定評価額		2,680,000 円		1 m ² 当たりの価格		7,800 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月10日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	
(2) 実地調査日		令和7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) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		関市中之保字上屋敷道下タ4471番4外				②地積(m ²)	343	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			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか店舗、事務所等も見られる住宅地域	北10m県道	水道下水	関富岡17km	(その他)土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、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 23.0 m、	規模	350 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、10m県道	交通施設	関富岡駅北東17km	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	近隣地域は山間部の県道沿いにて、郵便局等も配する中之保の中心集落であるが、土地利用は静態的。地理的位置により過疎化に歯止めがかからず土地需要は低位であることから今後も下落傾向が続くものと予測する。								
(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			0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,800 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、関市北東部、山間集落一帯の住宅地域であり、特に価格牽連性が強い地域は、中之保及び上・下之保地区であるが、事例の稀少性により、美濃市、郡上郡からも事例を補完した。山間の集落地域にあり、土地需要自体が低位で、地価下落が長期化している。土地利用は静態的で、需給圏外からの転入は個人の趣味に負うところが大きい。土地取引自体、非常に少なく、広域的に収集した取引の画地規模もバラツキがあることから中心価格帯は見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場における現実の取引価格を直接の基礎としており、実証的である。但し、本件基準地のように郡部の山村集落については、規範性の高い取引事例は、非常に少ない。一方、収益価格は、山村農家住宅地域で、賃貸市場は稀薄であり、共同住宅も殆どないことから試算できなかった。したがって本件では、中濃圏域縁辺部の広域的地価体系を念頭に、比準価格を採用し、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 <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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]		その他	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政	街路交通環境行政
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]	[100]		その他	その他
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 8,000 円/m ²			(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 5年間で人口減▲5.2%、高齢化率2.3%上昇はいずれも県平均を上回る。					
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -				[地域要因] 特段の変動要因は見られず、現状維持で推移している。					
	公示価格 円/m ²				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。					
	② 変動率	年間 -2.5%	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
関（県）-3宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所						
関（県）-3		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子						
鑑定評価額		6,070,000 円		1 m ² 当たりの価格		20,300 円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m ²				
(2) 実地調査日		令和7年6月26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	関市大杉字香林庵600番11				②地積(m ²)	299()	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	住宅W2	農地が多い中、一般住宅等が散在する住宅地域	南5m市道、背面道	水道下水	関富岡4.7km	(その他)(70,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西60m、南0m、北0m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約12.0m、奥行 約25.0m、規模300 m ² 程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街路	基準方位 北5m市道	交通	関富岡駅南東4.7km	法令	(都)(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	関市南東部郊外の農地が多く見られる住宅地域で、現状を維持しつつ推移するものと予測する。地価は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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 円/m ²				二方路	+1.0			
	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	同一需給圏は関市外縁部を中心とする住宅地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する個人で、圏外からの転入者は少ない。農地も多く見られる美濃加茂市や加茂郡坂祝町、富加町に近い静態的な住宅地域で、土地利用に大きな変化は見られず、需要は弱含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみで400万円~700万円程度、新築戸建物件で2200万円~3000万円程度と把握する。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地も多く見られる住宅地域で、自用目的の取引が支配的である。賃貸市場が未成熟であること等から投資採算性に見合う共同住宅の想定は非現実的であると判断し、収益価格は試算しなかった。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、比準価格は類似地域内の事例を採用して試算しております、実証的で信頼性が高い。以上より、比準価格を採用し、公示価格を標準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規定価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関-3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.5
	公示価格 33,000 円/m ²	[100] 100	[100] [100]	[100] [167.1]	[104.0] 100	20,500		交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0
(9) 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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			交通	環境	画地	行政
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,500 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいます。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/m ²		[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。						
	② 変動率 年間 -1.0% 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
関（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所										
関（県）	-4	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎										
鑑定評価額	10,000,000 円			1 m ² 当たりの価格	36,100 円/m ²										
1 基本的事項															
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 価 倍 率 種 別	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率		28,000 円/m ²						
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	関市平賀町4丁目79番					②地積(m ²)	278 ()	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住居(60,200) (その他)								
	台形 1:1.5	住宅 W2	土地区画整理済で農地も残る住宅地域	南6m市道	水道 下水	関富岡 1.4km									
(2)	①範囲	東 100m、西 50m、南 0m、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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	280 m ² 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6m市道	交通 施設	関富岡駅北西 1.4km	法令 規制	(都) 1住居(60,200) 居住誘導区域						
	⑤地域要因の将来予測	旧関市の中心市街地東側外縁、土地区画整理事業施行済の住宅地域。都市計画道路の開通により利便性が向上した一方で、計画道路東側の区画整理は保留地処分に苦慮しており、一般売買の下げ圧力となっている。													
(3)	最有效地の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	形状 方位		-1.0 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 36,100 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	東部の住宅地域等からなる同一需給圏を判定した。富岡小校区を中心に事例を収集したが、的確事例の稀少性により、桜ヶ丘、旭ヶ丘小校区からも事例を補完した。需要者の中心は、市内、あるいは岐阜市等に勤務する労働者であるが、市役所近傍からは法人による取得も散見された。新築建売で2200~2500万円が中心価格帯と解する。先行する平賀第二が事業延長された他、平賀天神の区画整理も控えており、特に、東部については供給過剰感が認められる。													
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は共同住宅も見られるが、主たる需要者は自己居住目的の個人層である。売買市場は自己使用目的が大半であり、快適性や利便性が重視される。対象標準地の画地規模では、ファミリータイプによる敷地内駐車場の必要台数を勘案すると、想定困難である。よって、本件は収益価格の試算を断念し、比準価格を標準に、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。													
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関 -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 ²)	(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 0.0 交通 +4.9 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 40,000 円/m ²	[99.9] 100	[100] [103.0]	[100] [111.2]	[102.0] 100	35,600									
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 関（県） - 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 ²)	(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 +2.0 交通 +3.5 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 36,500 円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [103.5]	[102.0] 100	35,900									
(10) 対象標準地の検討 基準価格の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,200 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 都心部、駅近の優良住宅地については地価上昇が続いているが、地方の住宅市場では建築費上昇の負担が重くのしかかっている。				[地域要因] [個別的原因]								
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因] 平賀第1土地区画整理事業は令和7年度中に完了予定であるが、第2については、令和8年度まで延伸予定である。												
	②変動率 年間 -0.3% 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
関（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所									
関（県）	-5	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎									
鑑定評価額	7,180,000 円			1 m ² 当たりの価格	27,500 円/m ²									
1 基本的事項														
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 価 格	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率							
(2) 実地調査日	令和7年7月2日		(5) 価格の種類	正常価格			1.1倍 倍率種別							
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価													
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨														
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	関市下有知字新今宮2720番1				②地積(m ²)	261	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)	(その他)						
	台形 1:1	住宅 W2	新旧一般住宅等の中に、農地も介在する郊外の住宅地域	北西5m市道	水道 下水	関下有知 1.4km								
(2)	①範囲	東 90m、西 60m、南 60m、北 150m		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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	300 m ² 程度、形状 長方形				(都)(60,200)	規制						
	④地域的特性	特記すべき事項はない。 事項	街路	基準方位 北5m市道	交通	関下有知駅北西 1.4km								
(5)	⑤地域要因の将来予測	市街地北側外縁、美濃市との境界付近に位置する住宅地域。集落性の強い地域であり、高額な入町費が障壁となり、外部からの転入は困難。地縁性のある取引に限定されがちで、今後も地価は弱含みで推移と予測する。												
(3)	③最有效地の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の個別的原因	方位 形状	0.0 -1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 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	同一需給圏を関市街地北西部、主として下有知地区内に形成される住宅地域等と判定したが、事例の稀少性により南西部小瀬地区からも事例を補完した。需要者の中心は、市内の事業所に勤務する労働者、及び開発素地を求める不動産事業者であるが、集落性が強く、場所によっては、入町費が80万円する等転入が困難な地域である。標準画地規模70~80坪に対して、土地のみの中心価格帯は650~800万円前後と解する。												
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅が主体の地域であり、需要者は自己居住目的の個人層である。売買市場は自己使用目的が大半であり、対象標準地の画地規模で共同住宅の想定は現実的でない。よって、本件は収益価格の試算を断念し、比準価格を標準に、指定基準地、地価公示における市街地標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。												
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関 -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 ²)	(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 +3.1 交通 +8.1 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 39,900 円/m ²	[99.9] 100 [103.0]	[100] [140.4] [100]	[99.0] [132.3] [100]	27,300									
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 関（県） - 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 ²)	(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 +5.2 交通 +6.6 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0					
	前年指定基準地の価格 36,500 円/m ²	[99.7] 100 [100]	[100] [132.3] [100]	[99.0] [100]	27,200									
(10) 対象標準地の検討 基準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,600 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 物価・建築費の高騰が続き、金利に先高感がみられる中、トランザクション税の影響が懸念される。											
	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 □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] 農地の中に戸建住宅が散在する地域で、集落性も強いことから住宅分譲が旺盛な地域ではない。											
			[個別的原因] 個別的原因に変動はない。											
	②変動率 年間 -0.4 %		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
関（県）-6宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所							
関（県）-6		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子							
鑑定評価額		9,110,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,700 円/m ²						
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価	円/m ²						
(2) 実地調査日		令和7年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率						
(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		関市広見字昭和新田1853番1			②地積(m ²)	580	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)					
	1.5:1	住宅W1	農地の中に一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道下水	関5.2km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西100m、南50m、北40m	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500m ² 程度、形状ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記:特にない	街路	基準方位北、6m 市道	交通	関駅北西 5.2km	法令	(都)(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	農地も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められず、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,700 円/m ²				+1.0					
	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、関市北西部を中心とする関市郊外の住宅地域、隣接美濃市等の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。静態的な旧来からの住宅地域で、土地利用に大きな変化はみられず、需要は弱含み傾向である。なお、取引が少なく、属性、規模も様々であり、需要の中心となる価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	関市北西部郊外の旧来からの住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。賃貸市場が未成熟であること等から投資採算性に見合う共同住宅の想定は困難であると判断したため、収益還元法は非適用とした。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を標準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関-6	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格 17,700 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [112.3]	[101.0] 100	15,800		交通	0.0	交通	+1.1	
(9) 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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境	0.0	環境	環境	+10.0
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 15,900 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。							
	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 -		[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。							
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -1.3 %		半年前 % %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
関（県）-7宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所									
関（県）-7		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子									
鑑定評価額		6,280,000 円		1 m ² 当たりの価格		30,800 円/m ²								
1 基本的事項														
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月11日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率						
(2) 実地調査日	令和7年6月26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	関市桜台4丁目3番10 「桜台4-3-10」				②地積(m ²)	204 ()	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) 1低専(50,80) (その他)							
	1:1.2	住宅 L S 2	丘陵地にある閑静な住宅団地（桜台ニュータウン）	南西6m市道	水道 ガス 下水	関口 2.2km								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,800 円/m ²		(4) 対象基準地の個別的要因	方位							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²				+2.0							
	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	同一需給圏は関市の住宅団地及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、関市居住者、関市又は周辺市町の就労者等の一次取得者層である。丘陵地の熟成した住宅団地で、居住者の高齢化等もあり、需要は弱含みである。取引の中心価格帯は土地のみで600万円～700万円程度、中古住宅で総額900万円～1200万円程度と把握する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	居住の快適性が重視される戸建住宅を中心とした住宅団地で、アパート等の収益物件はほとんどなく、経済合理的な賃貸経営は困難であると判断し、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、類似地域内の事例を採用して試算した比準価格は信頼性が高い。以上より、比準価格を採用して、公示価格を標準とした価格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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関 -5	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0						
(9) 指定基準地の検討	公示価格 38,600 円/m ²	[99.9] 100	[100] [100]	[100] [127.6]	[102.0] 100	30,800		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						
	① 指定基準地番号 関（県）-1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(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						
(10) 対年らの標準価格等の前か	前年指定基準地の価格 36,500 円/m ²	[99.7] 100	[100] [100]	[100] [120.1]	[102.0] 100	30,900		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						
	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,200 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。										
	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/m ²		[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。										
	② 変動率 年間 -1.3 %		[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
関（県）-8宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所									
関（県）-8		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子									
鑑定評価額		3,420,000円		1m ² 当たりの価格		7,010円/m ²								
1 基本的事項														
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月11日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕					
(2) 実地調査日		令和7年6月26日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率					
(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		関市洞戸市場字岩野227番5外					②地積(m ²)	488	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)					
	1:2		住宅W1	農家住宅、一般住宅等が散在する住宅地域	北6.1m市道、西側道	水道下水	岐阜28km							
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西50m、南30m、北0m		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25.0m、規模500m ² 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6.1m市道	交通	岐阜駅北28km	法令	「都計外」					
	事項					施設		規制						
⑤地域要因の将来予測		小学校に近い山間の地域で、現状を維持しつつ静的に推移するものと予測する。地価は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		低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位角地		0.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		7,010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、関市洞戸地区の住宅地域を中心に関市、山県市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者はほとんどない。小学校に近い山間の静的な地域で、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は低調に推移しており、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		山間部の住宅地域で、自用目的の取引が支配的である。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、比準価格は、類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。共同住宅等の収益物件は皆無に等しく、賃貸市場は形成されていないため、収益価格は試算しなかった。よって、本件では市場性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) 公示価格としをた	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/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他				
	公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]								
(9) 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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他				
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]								
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,180円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。							
	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 -					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。							
	公示価格 円/m ²					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	② 変動率		年間 -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
関(県) - 9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所		
関(県) - 9	岐阜県	岐阜第二	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎		
鑑定評価額	2,110,000 円	1 m ² 当たりの価格	9,350 円/m ²			

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	関市神野字西田1860番1				②地積(m ²)	226	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)						
	1.2:1	住宅 L S 2	県道沿いに一般住宅、農家住宅、事業所及び農地等が混在する住宅地域	北西11.6m県道	水道 下水	関富岡 8.7km	(その他) 土砂災害警戒区域 居住誘導区域外						
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 160m、南 75m、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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	300 m ² 程度、形状	ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、11.6m県道	交通	関富岡駅北東 8.7km	法令	(都)(60,200) 土砂災害警戒区域				
	事項					施設		規制					
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間部、県道沿いの農家集落地域であり、特段の変動要因はないが、人口減少・過疎化により土地需要自体が稀薄であり、地価は下落基調が続くものと予測する。											
(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			0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,350 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、関市北東部を中心とする隣接市町の山間集落一帯の住宅地域であり、特に価格牽連性が強い地域は、神野地区及び下之保地区の住宅地域と解するが、事例の稀少性により美濃市、郡上市からも事例を補完した。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人と解するが、山間特性により、土地の需要は乏しく、地価下落が続いている。取引は非常に少なく、広域的に要因比較可能な取引を銳意収集したが、中心価格帯の把握には至らない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場における現実の取引価格を直接の基礎としており実証的な価格である。但し、本件基準地のように郡部の山村集落については、規範性の高い取引事例は、非常に少ないので現状である。一方、収益価格は、山村農家住宅地域で、賃貸市場が稀薄であり、共同住宅も殆どないことから試算できなかった。従って、本件では、比準価格を採用し、近傍、他の基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格としをた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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 ²	[100]	[100]	[100]	[100]							
(10) 対象標準基準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 9,600 円/m ²		③価格変動状況	[一般的要因]	5年間で人口減▲5.2%、高齢化率2.3%上昇はいずれも県平均を上回る。								
	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/m ²		[地域要因]	地域要因に特に大きな変化は認められない。									
	②変動率 年間 -2.6% 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
関（県）-10宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所					
関（県）-10		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子					
鑑定評価額		2,240,000円		1m ² 当たりの価格		6,500円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月11日		(6) 路線価	円/m ²	
(2) 実地調査日		令和7年6月26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		関市上之保字仲畑上ミ15135番4				②地積(m ²)	344()	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 1:1.5	住宅 W2	一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北西4.9m市道	水道 下水	関富岡 24km	(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 30m、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 15.0m、奥行 約 20.0m、	規模	300m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街 9m市道	北4. 9m市道	交通 24km	関富岡駅北東	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	公共施設に近い山間の地域で、今後しばらくは現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は引き続き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	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因		方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,500円/m ²				形状	0.0		
	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、関市上之保地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、下呂市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。需要者の中心は、地縁性を有する個人で、圏外からの転入者はほとんどない。公共施設に近い山間の静態的な旧来からの地域で、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は低調に推移しており、需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が支配的な山間部の静態的な地域である。賃貸需要は皆無に等しく、賃貸市場は形成されていないため、収益還元法については適用を断念した。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため、市場性を反映した比準価格は実証的で信頼性が高い。よって、本件では比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としをた	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/m ²)	(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 画地 行政 その他
	公示価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 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 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対年らの標準価格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 6,660円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。			
	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 -					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。			
	公示価格 円/m ²					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	② 変動率	年間 -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
関（県）-11宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所						
関（県）-11		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子						
鑑定評価額		1,600,000 円		1 m ² 当たりの価格		3,540 円/m ²					
1 基本的事項											
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月11日		(6) 路線価	〔令和7年1月〕		
(2) 実地調査日		令和7年6月26日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		
(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		関市板取字野向3890番1				②地積(m ²)	452	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」				
	不整形 2:1	住宅 W2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南東10.3m県道	水道 下水	岐阜 49km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 150m、北 200m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 15.0m、	規模	450 m ² 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10.3m県道	交通 施設	岐阜駅北 49km	法令 規制	「都計外」		
⑤地域要因の将来予測	人口減少、高齢化が進行する山間の集落地域である。静態的な地域で、地価は引き続き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	3,540 円/m ²				形状	0.0			
	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、関市板取地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、山県市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。需要者の中心は地縁性を有する個人で、圏外からの転入者はほとんどない。人口減少、高齢化が進行している山間の静態的な地域であるため、需要は弱く、取引は低調に推移している。需要の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が支配的な、山間の集落地域である。賃貸需要は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法は非適用とした。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められ、規範性のある取引事例を採用して試算した比準価格は信頼性が高い。以上より、本件では市場の実態を反映した比準価格を採用して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 標準地価格としをた	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/m ²)	(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 ²		[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 ²		[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対年らの標準地格等の前か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 3,610 円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。				
	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 -					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。				
	公示価格 円/m ²					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 -1.9 %	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
関 (県) - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
閑(県) -12	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子
鑑定評価額	11,300,000 円	1m ² 当たりの価格		33,500 円/m ²

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 11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 26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					②地積 (m ²)			337	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								
	1:2		住宅 W 2		住宅の外に駐車場、 農地が見られる住宅 地域		南4.4m市道	水道 下水	せきてらす前 1.3km								
(2) 近隣地 域	①範囲		東 100m、西 60m、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 ² 程度、		形狀 ほぼ長方形										
	④地域的特性 事項	特記	特にない		街 路	基準方位 4m市道	北4. 1.3km	交通 施設	せきてらす前駅南西	法令 規制							
										(都) (60, 176)							
	⑤地域要因の 将来予測	農地も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められないが、周辺に大型商業施設もあることから徐々に熟成を深めつつ推移していくものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地				(4) 対象基準地の 個別的要因	方位			+3.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 33,500 円/m ²													
		収益還元法		収益価格 10,800 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		同一需給圏は関市南部、南西部を中心とする関市内の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者、市内、岐阜市への勤労者等の一次取得者層である。大型商業施設への接近性が良好な、農地も見られる住宅地域で、需給は比較的安定的である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで700万円～1000万円程度、新築戸建物件で2500万円～3300万円程度と把握する。															
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		共同住宅等も見られるが、居住の快適性を重視する住宅地域であるため、自用目的の取引が中心で、賃貸用建物を建設する目的での取引はほとんどない。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。周辺類似地域の事例を採用して試算した比準価格は信頼性が高い。以上より、比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公 示 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関 -1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+5.0 +0.3 +13.0 0.0 0.0 0.0						
	公示価格 39,900 円/m ²		[99.9] 100	[100] [103.0] [119.0] 100	[100] [103.0] [119.0] 100	[103.0] 33,500											
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	① 指定基準地番号 関 (県) - 1		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	+7.1 -1.2 +6.0 0.0 0.0 0.0						
	前年指定基準地の価格 36,500 円/m ²		[99.7] 100	[100] [100] [112.2] 100	[100] [103.0] [112.2] 100	[103.0] 33,400											
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 33,600 円/m ²					(3) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、需要は全般的に弱含んでいる。										
	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/m ²						[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。										
	②変動率 年間 -0.3 % 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
関(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								
関(県) - 13		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子								
鑑定評価額		3,720,000 円			1m ² 当たりの価格	14,100 円/m ²							
1 基本的事項													
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 路線価又は倍率		円/m ²				
(2) 実地調査日		令和7年6月27日		(5) 価格の種類	正常価格				倍		倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価											
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨													
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		関市武芸川町谷口字東畠1471番13外					②地積(m ²)	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) (60,200)					
	1:2		住宅 W2	県道沿いに一般住宅が散在する住宅地域	東8m県道	水道下水	岐阜21km	(その他) 土砂災害警戒区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 80m、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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、	規模	300 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、8m 県道	交通	岐阜駅北東 21km	法令	(都) (60,200)	土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	関市武芸川町の県道沿いの集落地域であり、市街地から離れ、利便性が劣ることから、新規の宅地開発は見られず、需要も弱い。地域要因に大きな変動もなく、地価は今後も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	14,100 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	同一需給圏は関市武芸川町及び広見地区等の関市郊外の住宅地域、隣接する山県市、美濃市等の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市に居住・勤務する一次取得者層が中心であるが、地縁性が強く、他地域からの転入者は少ない。集落地域で、利便性が劣ることから住宅地としての選好性は低く、需要は弱く、不動産取引は低調である。土地取引は少なく、隣地買増しや地縁的なものが大半で、中心価格帯は見出しがくい状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は関市武芸川町及び隣接する市の住宅地事例を採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地は集落地域内にあり、賃貸市場が乏しく、共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(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 標準地番号 関 - 6	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 ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路 -1.0		
	公示価格 17,700 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [124.6]	[100] 100	14,100		交通	0.0	交通 +4.9			
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境	0.0	環境 +20.0			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [100]	[100] 100			画地	0.0	行政 0.0			
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,300 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の 変動状況	[一般的要因]		新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。								
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		県道沿いであるが、集落地域内であり、地縁的取引を除くと地域外からの土地需要は限定的で、静的に推移している。								
			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。								
	② 変動率		年間 -1.4 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンティ
閑(県) -14	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子
鑑定評価額	8,720,000 円	1m ² 当たりの価格		16,300 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路 線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
関(県) 5-1 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											
関(県) 5-1		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子											
鑑定評価額		67,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		68,500 円/m ²										
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率		52,000 円/m ²									
(2) 実地調査日	令和7年6月27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	関市山王通2丁目6番1 「山王通2-2-25」					②地積 (m ²)	990	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) 近商 (80,300) 準防									
	1:2	店舗 R C 2	中規模店舗の建ち並 ぶ幹線道路沿いの商 業地域	西12m市道、背面道	水道 下水	関 1.5km	(その他) 都市機能誘導区域 (100,300)									
(2)	①範囲	東 45m、西 60m、南 130m、北 100m	②標準的使用	低層店舗地												
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 40.0 m、	規模	900 m ² 程度、			形状	ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	市内中心部の路線商業地域	街 路	12m市道	交通 施設	関駅西 1.5km	法令 規制	(都) 近商(100,300) 準防 都市機能誘導区域							
	⑤地域要因の 将来予測	市内においては繁華性の程度が優る金融機関等事務所、飲食店、小売店等も連坦する路線型商業地域であり、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はおおむね横ばい傾向で推移すると予測する。														
(3)	最有効使用の判定	低層店舗地			(4) 対象基準地の 個別的原因	二方路			+6.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	71,000 円/m ²													
	収益還元法	収益価格	30,700 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	同一需給圏は関市及び周辺市町の幹線・準幹線道路沿いの商業地域である。需要者の中心は法人企業、個人事業者である。当地域は市内中心部の路線商業地域で、多くの店舗が集積し繁華性の程度は高く、需給は比較的安定的に推移している。取引は散発的で、画地規模や個別の事情等が多様であるため、取引の中心となる価格帯を見出すのは困難な状況である。														
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は中規模店舗等が建ち並ぶ商業地域であり、比準価格の試算では商業地特有の要因について十分に比較考量した。一方、近隣地域周辺はテナント需要が弱く収益価格は低位に求められた。以上から、関市内の商業地の事例を採用して市場の実勢を適切に反映した比準価格を重視し、収益価格は比較考量して、標準地との検討を踏まえ、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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関 5-3	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0						
	公示価格 44,600 円/m ²	[99.8] 100	[100] [97.0]	[100] [70.5]	[106.0] 100	69,000		交通 0.0	交通	+3.2						
(9) 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 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境	-36.0						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			画地 -3.0	行政	+4.6						
(10) 対象標準価格の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 68,500 円/m ²	(3) 価格変動 形成要 因の 状況	[一般的要因]		大型商業施設への顧客集中により市内の全般的な出店傾向は弱含み。土地区画整理事業地内への出店などを背景に、商圈の分散化が進行。											
	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 -		[地域要因]		店舗の入れ替え等により立地状況は現状維持で推移しており、地域要因に特に目立った変動は見られず、安定的に推移している。											
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	② 変動率 年間 0.0 %	半年間 %														

