

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
美濃（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		
美濃（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	4,570,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,700 円/m <sup>2</sup>
-------	-------------	------------------------	-------------------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 倍	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和7年6月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	美濃市字殿町1435番6					②地積(m <sup>2</sup> )	165	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) 1住居(60,200)					
	1:4	住宅W2	一般住宅のほか工場等も混在する既成住宅地域		北東5m市道	水道下水	美濃市1.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東30m、西30m、南50m、北50m	②標準的使用	低層住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口約7.0m、奥行約25.0m、規模	175m <sup>2</sup> 程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通	美濃市駅北西1.2km	法令	(都) 1住居(60,200)	規制				
	事項					施設								
	⑤地域要因の将来予測	既成市街地を形成する旧来からの住宅地域で、土地区画整理事業が進む市南部に比べて住宅需要は弱い。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	27,700 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は美濃市及び隣接する関市の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市に居住・勤務する一次取得者層を中心とする。利便性は比較的良好であるが、系統・連続性に劣り、道路幅員が狭いところもある既成住宅地域であり、南部の区画整然とした住宅地域と比較して選好性は低く、不動産取引は低調である。取引は少ないが周辺の水準からは土地価格600万~900万円程度、新規の戸建分譲2500万円程度が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は美濃市及び隣接する関市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、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から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。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、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、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ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 美濃 -1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -3.1					
	公示価格 29,600 円/m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 105.7 ]	[ 100 ] 100	27,600		交通 0.0	交通 0.0					
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +10.0					
	前年指定基準地の価格 36,500 円/m <sup>2</sup>	[ 99.7 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 131.5 ]	[ 100 ] 100	27,700		画地 +1.0	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 28,100 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		少子高齢化が進み、人口は減少傾向。美濃IC周辺の比較的人気のある住宅地域を除くと美濃市内の住宅地需要は全般的に低迷している。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因]		既成市街地であり、静態的で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 -1.4% 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）

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
美濃（県）	-2	岐阜県	岐阜第2	氏名 不動産鑑定士 安田 聖子
鑑定評価額	6,100,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,000 円/m <sup>2</sup>	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価 倍	[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 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	美濃市大字藍川19番3					②地積 (m <sup>2</sup> )	265	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								
	1:1	住宅 W2		丘陵地にある閑静な 住宅団地（藍川団地 ）	北西6m市道		水道 下水	松森 3.1km								
(2) 近隣地 域	①範囲	東 150m、西 30m、南 20m、北 20m					②標準的使用	戸建住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、		奥行 約 17.0 m、	規模 250 m程度、		形狀	長方形								
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6m 市道	交通 施設	松森駅北西 3.1km	法令 規制							
	⑤地域要因の 将来予測	既成住宅団地であり、現状維持で静態的に推移するものと予測する。郊外の旧来住宅団地に対する選好性は低く、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	戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的原因	方位								
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 23,000 円/m <sup>2</sup>						0.0								
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>														
(6)	市場の特性	同一需給圏は美濃市及び隣接する関市の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市に居住・勤務する一次取得者層を中心とする。高齢化が進む丘陵地の住宅団地であり、新しく開発された平地の住宅地域と比較して選好性は低く、不動産取引は低調である。中心価格帯は見出しがない状況であるが、土地のみで500万～800万円程度、新規の戸建分譲はほとんどなく、改修後の中古住宅で1000万～1500万円程度が取引の中心と推定される。														
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は美濃市及び隣接する関市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、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から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。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、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、標準地及び指定基準地との検討も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 美濃 -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 <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	-4.5 -2.7 -25.0 +3.1 0.0					
	公示価格 17,000 円/m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 71.9 ]	[ 100 ] 100	22,800										
(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 <sup>2</sup> )	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +7.7 +39.0 +3.1 0.0					
	前年指定基準地の価格 36,500 円/m <sup>2</sup>	[ 99.7 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 157.4 ]	[ 100 ] 100	23,100										
(10) 対象基 準地の 年 の検 討 の前 らの 標準 価格 等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,300 円/m <sup>2</sup>	(3) 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因]		少子高齢化が進み、人口は減少傾向。美濃IC周辺の比較的人気のある住宅地域を除くと美濃市内の住宅地需要は全般的に低迷している。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地 点）である場合の検討 □代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		成熟した住宅団地であり、地域要因に大きな変動は認められず、静態的に推移している。											
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	②変動率 年間 -1.3 % 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
美濃（県）-3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子
鑑定評価額	3,470,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		9,000 円/m <sup>2</sup>

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]路線価又は倍率	円／㎡
(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  
美濃（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所					
美濃（県）5-1		岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨					
鑑定評価額		3,260,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		35,800 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月7日	(6) 路線価又は倍率 路線価	〔令和7年1月〕 1.1倍	円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日		令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別				
(3) 鑑定評価の条件		更地としての鑑定評価								
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美濃市字俵町2118番3外				②地積(m <sup>2</sup> )	91 ( )	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)	(その他)		
	1:1.5	店舗兼住宅 S 3	各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南西7m市道	水道下水	美濃市650m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 100m、北 50m	②標準的使用	低層店舗併用住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0m、奥行 約 12.0m、規模	100m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街路	7m市道	交通施設	美濃市駅北西650m	(都) 商業(80,400) 法令規制		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は美濃市内の旧来の中心商業地域であり、伝建地区であるうだつの上がる町並みの外縁に存し、小売店舗、事務所を主体とした商業地域である。観光地とは一線を画し、静態的に推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,800 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	11,400 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は美濃市内の旧来からの商業地である。主たる需要者は個人、不動産業者であり、自用の低層店舗、店舗併用住宅、戸建住宅が需要の中心と考えられるが、供給が乏しいことから、市場参加者の属性を正確に把握することは困難である。大規模小売店舗の進出により地域は衰退し、後継者不足も相まって繁華性は減退の一途を辿っている。元来小規模な店舗兼住宅が中心であり、店舗閉鎖後も居住しており、供給が乏しく相場観を形成するには至っていない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも小規模であり、自用の店舗もしくは自用の店舗併用住宅である等、建物の賃貸を前提とした土地の需要は限定的であり、そもそも賃貸需要も限定的である。そのため収益価格の規範性は低く、比較可能性の高い現実の取引事例を基礎として実証的な価格を求める事の出来る比準価格の規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参考として鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 美濃 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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	街路 +6.0 交通 -6.1 環境 +20.0 行政 -9.8 その他 +10.0	
	公示価格 44,400 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100 [ 103.0 ] [ 118.5 ]	[ 100 ] 100 [ 100 ] 100	[ 100 ] 100 [ 100 ] 100	[ 100 ] 100 [ 100 ] 100	36,400				
(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個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100	[ 100 ] 100					
(10) 対象標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 36,400 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		人口減少、高齢化が県平均を超えて進行中である。土地取引はやや増加したが、建築着工は散発的であり、減少傾向にある。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		伝統的建造物群保存地区に近接する旧来からの商業地域であり、地域内に目立った動きは無く、地域要因に特段の変動はない。					
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
美濃（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所	
美濃（県）9-1		岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士	水野 亨
鑑定評価額		772,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		19,700 円/m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月7日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格		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	美濃市大字楓台7番					②地積(m <sup>2</sup> )	39,193	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 工業(60,200)	(その他)			
	不整形 1:2	工場	大中規模の工場が建ち並ぶ工業団地		西10m市道	水道 下水	松森 4.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250m、西 800m、南 100m、北 300m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模			40,000 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記	岐阜県土地開発公社が造成を行った工場団地（美濃テクノパーク）	街路	10m市道	交通	松森駅西 4.1km	法令 規制	(都) 工業(60,200)			
	事項					施設						
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は南西部郊外に位置し、大中規模の工場が集積する工場団地（美濃テクノパーク）である。高速道路ICへも比較的近く、一定の利便性を有するため、しばらくは現状のまま推移する地域と予測される。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的原因	不整形					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 円/m <sup>2</sup>						0.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は県内の工業地を中心として、岐阜県中部以南及び愛知県北部に存する郊外の工業地と広域的に形成される。主たる需要者は市内に存する事業所に加え、近隣市町にて一定規模の工場を操業している企業が中心となり、市場接近性、費用の経済性等を重視し取引を行う傾向にある。新規の工業団地以外は企業の入れ替えは少なく静態的に推移しており、価格は規模・事業内容によつても変動するため、需要の中心価格帯は見出しづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域及び周辺地域の大規模工場地では自社所有地が大半であり、特に1万m <sup>2</sup> 超の工場地については賃貸市場が形成されるには至っていない。よつて、適正な賃料水準の把握が困難なため、本件においては収益還元法は非適用とした。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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従つて、比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	-	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ 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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/m <sup>2</sup>	[ 100	[ 100	[ 100	[ 100						
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	19,700 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]	人口減少、高齢化が県平均を超えて進行中である。土地取引はやや増加したが、建築着工は散発的であり、減少傾向にある。							
	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	-		[地域要因]	地域内に目立った動きは無く、地域要因に特段の変動はない。							
	公示価格	円/m <sup>2</sup>		[個別的原因]	個別的原因に変動はない。							
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									