

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イ														
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			1㎡当たりの価格			27,700 円／㎡												
1 基本的事項																				
(1) 価格時点		令和 7 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 7 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 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		美濃市字殿町 1 4 3 5 番 6						②地積 (㎡)		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) (その他)							
	1:4		住宅 W 2		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									
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 30 m、南 50 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 7.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 175 ㎡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、5 m 市道		交通施設		美濃市駅北西 1.2km		法令規制		(都) 1 住居 (60, 200)			
	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 27,700 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因										
		収益還元法		収益価格 / 円／㎡																
		原価法		積算価格 / 円／㎡																
		開発法		開発法による価格 / 円／㎡																
(6) 市場の特性		同一需給圏は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が中心である。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 6 0 0 万～9 0 0 万円程度、新規の戸建分譲 2 5 0 0 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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 -3.1 交通 -0.8 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 美濃 - 1		[99.4] 100		100 [101.0]		100 [105.7]		[100] 100		27,600									
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 +5.2 交通 -3.1 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0	
	関 (県) - 1		[99.7] 100		100 [100]		100 [131.5]		[100] 100		27,700									
(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 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 I C 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。											
	前年標準価格 28,100 円／㎡						[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。											
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
②変動率		年間 -1.4 %		半年間 %																

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イ
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		1㎡当たりの価格	23, 000 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 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 1 9 番 3				②地積 (㎡)	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	(都) 1 低専 (50, 80)				
	1:1	住宅 W 2	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	松森駅北西 3. 1km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)		
	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 23,000 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が中心である。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にくい状況であるが、土地のみで5 0 0 万～8 0 0 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1 0 0 0 万～1 5 0 0 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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 -4. 5
	標準地番号 美濃 - 3							交通 0. 0	交通 -2. 7	交通 -2. 7	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0. 0	環境 -25. 0	環境 -25. 0	
	前年指定基準地の価格 36,500 円／㎡	[99. 4] 100	100 [103. 0]	100 [71. 9]	[100] 100	22,800		画地 +3. 0	行政 +3. 1	行政 +3. 1	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
	前年標準価格 23,300 円／㎡							その他 0. 0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	画地 0. 0	画地 0. 0	画地 0. 0	
	標準地番号 -	[99. 7] 100	100 [100]	100 [157. 4]	[100] 100	23,100		行政 0. 0	行政 0. 0	その他 0. 0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -1. 3 %	半年間 %	③変動状況要因の	[一般的要因]	少子高齢化が進み、人口は減少傾向。美濃 I C 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。					
					[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。					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 二方路	+1.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	9,000 円/㎡			+1.0
	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/㎡			

(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。
-----------------------------	---

(9) からの検討 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						

(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 9,320 円/㎡				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 I C 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 <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] 集落地域で、地縁の取引を除くと地域外からの土地需要は限定的であり、静態的に推移している。
	②変動率 年間 -3.4 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の変動状況	[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。	
	前年標準価格 36,400 円/㎡					[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。	
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。	
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間	-1.6 %	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	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㎡当たりの価格	19,700 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 7 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 7 月 1 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		美濃市大字楓台 7 番				②地積 (㎡)	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)		
	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		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 800 m、南 100 m、北 300 m			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 ㎡程度、形状 正方形								
	④地域的特性	特記事項	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	交通施設	松森駅西 4.1km	法令規制	(都) 工業 (60, 200)	
	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 I C 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要因	不整形 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 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・事業内容によっても変動するため、需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。									
(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㎡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。よって、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。従って、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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,700 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[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 - 公示価格 円／㎡				[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。					
					[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 %							