

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
各務原（県）－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
各務原（県）－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	7,660,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 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 25 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		各務原市川島松倉町字河原屋敷1 5 8 1 番1 外				②地積 (㎡)		264	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 L S 3	一般住宅の外工務店等も介在する住宅地域	北5.6m市道	水道 下水	木曽川 6km		(その他) 居住誘導区域外			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 150 m、南 110 m、北 80 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 15.0 m、 奥行 約 18.0 m、 規模 270 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深5.0 m～10.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位 北 5.6 m市道	交通施設	木曽川駅北東 6km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測		今後も低層住宅を中心とした土地利用が漸増していくものと予測する。地価は下落傾向推移であるが概ね堅調に推移している需要と増加傾向にある川島地区内人口の状況から見て下落幅は漸次縮小していくものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,000 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		同一需給圏は川島地区、市南部の住宅地域、笠松町、愛知県一宮市・江南市も含む広域的な範囲。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、地価水準や小学校と中学校の校区が同一であることに魅力を感じて選好する市内・市外・県外から転入を希望する一次取得者。地価は下落傾向推移であるが安定した需要と川島地区内人口の状況から見て下落幅は漸次縮小していくものと予測する。需要中心価格帯は土地のみで500～800万円と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺にアパート等の賃貸物件も見受けられるが標準地の画地の状況を鑑みるに各戸に駐車場を備えた市場性・現実的妥当性を有する賃貸用建物の想定自体が困難であるため収益還元法は適用できなかった。市場では自用目的での取引が大半であることから地域的・价格的牽連性を有する取引事例により試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討も踏まえて、上記の如く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 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 +4.8
	標準地番号 各務原 -16							交通 0.0	交通 +0.9		
	公示価格 30,400 円／㎡	[100 / 100]	100 [100 / 100]	100 [105.7 / 100]	[100 / 100]	28,800	環境 0.0	環境 0.0			
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				
(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	地域要因	街路 +0.8
	各務原 (県) - 3							交通 0.0	交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格 32,400 円／㎡	[99.7 / 100]	100 [100 / 100]	100 [110.8 / 100]	[100 / 100]	29,200		環境 0.0	環境 0.0		
							画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 +11.0			
							その他 0.0				
(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]		市内全域の人口は微減、高齢化率は上昇。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費をはじめとする価格高騰の影響を受け上昇傾向にある。					
	前年標準価格 29,000 円／㎡			[地域要因]		川島大橋の災害復旧工事完了まで車輛は平成川島橋、平成川中島橋経由の迂回を余儀なくされている。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[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										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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】	建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。
	前年標準価格 32,400 円/㎡				【地域要因】	市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	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	-0.3 %	半年間	%	

(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 41,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	建築費の高騰が土地価格を押し下げる要因となっている。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			【地域要因】	市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。
	②変動率			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.9 %	半年間	%	

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等					各務原市尾崎南町3丁目65番		②地積 (㎡)		242	③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 低専 (50, 80) (その他) 居住誘導区域			
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅が多い住宅団地 (尾崎団地)	北6m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 4. 7km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 60 m、西 75 m、南 30 m、北 35 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 16.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ正方形									
	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	各務原市役所前駅北西 4. 7km	法令 規制	1 低専(50, 80) 居住誘導区域		
	⑤地域要因の 将来予測		昭和47年頃から開発された大型住宅団地。公共施設が整備されているが、最寄り駅から遠い丘陵地にあつて、駅近の平場の住宅地が好まれる中で、需要が著しく減退している。地価は引き続き下落傾向にあると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定		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		31,900 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、各務原市、及び岐阜市の住宅地の圏域。需要者の中心は、市内や岐阜市方面に就労する一次取得者層。熟成した団地で、昭和50年代の中古住宅の売り物件が累積している。現在、名鉄沿線等の駅近で平場の住宅地が好まれる状況の中で、当団地の需要は低調で、取引は少ない。市場の中心となる価格帯を推定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		近隣周辺は、戸建の大型住宅団地。戸建の賃貸借市場が熟成しておらず収益価格の試算は断念した。比準価格は、市内全域から郊外の大規模住宅団地の画地規模や需要者層及び団地の品等などの類似性の高い事例を選択して試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 各務原 -14		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 +13.8 交通 +12.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 42,100 円／㎡		[99.4 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 127.5]	[100 / 100]	31,900					
(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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,900 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。							
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -3.0 %	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
各務原（県）－ 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社	
各務原（県）	－6	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額		8,920,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 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]	47,000 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		路線価又は倍率	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				各務原市蘇原花園町 4 丁目 2 6 番 5				②地積 (㎡)		147 ()		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 中専 (60, 200)									
	1:1		住宅 W 2		一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域		南5m市道		水道 ガス 下水		各務原市役所前 1.3km		(その他) 居住誘導区域									
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 200 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、5 m 市道		交通施設		各務原市役所前駅北東 1.3km		法令規制 1 中専 (60, 200) 居住誘導区域									
	⑤地域要因の将来予測		平家・2 階建住宅を構成主体とする地域特性の継続を予測する。地価は底堅い水準にあり、小幅上昇の市況維持を見込む。																			
(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 60,700 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、各務原市の蘇原地区・那加地区と判定する。需要の中心は 2 0 代後半から 4 0 代の子育て世帯で、マイカー通勤の共働が多い。主力のミニ分譲は相続農地の放出予備軍が控えているが、物価高で供給サイドの事業リスクが高まっており、人手不足もあって造成工事は一服感が出ている。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が 8 0 0 万～1 4 0 0 万円、新築建売は 2 5 0 0 万～3 2 0 0 万円である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、住宅需要層の同一性が強い地域で生じた 5 事例によって試算し、典型的需要の具現性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパート等は旧来地主の物件が多く、土地の元本コスト、不動産特有の資産リスクが反映されにくい賃料形成の実態を把握している。以上により、指定基準地でもある地価公示・代表標準地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格を	規準とした価格	① <input checked="" 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 0.0		地域要因		街路 +2.0	
		標準地番号 各務原 - 5										60,500			街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0		交通 +7.1 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0					
(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 [115.8]		[103.0] 100		60,500			その他 0.0							
(10) 対象基準地の前年の検討	標準価格等	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		[一般的要因]		この 1 年の全市人口は 0.4 % の減少。微減基調をたどるが、郊外では増加基調を維持しているエリアも散見される。												
		前年標準価格 60,600 円／㎡						[地域要因]		地域熟成を牽引する農転主体のミニ開発が減速。インフレ、人手不足、在庫リスクで事業環境は厳しく、業者に慎重な姿勢が見られる。												
		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						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
		標準地番号 円／㎡																				
		②変動率		年間 +0.2 %		半年間 %																

1 基本的事項

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					各務原市鶴沼朝日町3丁目193番		②地積 (㎡)		210	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 住居 (60, 200)							
	1:1.2		住宅 W2		中規模一般住宅のほか、 農地も介在する住宅地域		北4m市道		水道 ガス 下水		名電各務原 1.8km		(その他) (60, 160)							
(2) 近隣 地域	①範囲		東 110 m、西 55 m、南 20 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 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、4 m市道		交通施設		名電各務原駅南 1.8km	法令 規制	1 住居 (60, 160)					
	⑤地域要因の 将来予測		鶴沼西部の新興住宅地域。大工場とその下請け企業等近くに、そこに就労する従業員等に強い需要がある。現在、駅に近い鶴沼各務原町等で小規模開発が進捗している。地価はほぼ横ばい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		53,700 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、主として鶴沼地区西部の新興住宅地域。需要者の中心は、市内及び名古屋方面の事業所に就労する一次取得者層。当地区周辺には、車両関係の大工場とその下請け企業が多く、これら企業に就労する一次取得者層に需要がある。小規模開発が進捗し、供給の余地は限られてきた。取引は多くはないが、分譲住宅は、総額30百万円台前半のものが見られる。土地は、画地規模や単価が様々で市場の中心となる価格帯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		近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。当基準地は、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、画地規模、用途、需要者層の類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、代表標準地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) 公示 価格 を 標準 とし た	① 代表標準地 □標準地 標準地番号		各務原 -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 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0	地域 要因	街路 +5.3
	公示価格		68,000 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 126.8]		[100 / 100]		53,600			街路 0.0		交通 +21.6		
(9) 指定 基準 地 から の 検討	① 指定基準地番号		-		②時 点 修 正		③標準化 補正		④地域要 因の比 較		⑤個別 的要因 の比 較		⑥対象基準地 の標準価格 (円/㎡)		⑦内 訳	標準化補正		街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
																交通 0.0	交通 +21.6			
																環境 0.0	環境 -1.0			
																画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か らの 検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規				③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因]		個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感には下降しつつある。											
	前年標準価格		53,700 円/㎡				[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。											
	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]		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 0.0 %		半年間 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
各務原（県）－8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	9,300,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 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	41,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		各務原市桜木町 2 丁目 3 5 番				②地積 (㎡)	183 ()	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 住居 (60, 200)				
	1:2	住宅 L S 2	戸建住宅が建ち並び街区整然とした新興住宅地域	北西6m市道	水道ガス下水	鵜沼 1.1km	(その他) 居住誘導区域外				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 75 m、南 80 m、北 55 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 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深 5.0 m ～ 10.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	鵜沼駅東 1.1km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	各務原市東端、木曽川右岸沿いの区画整理済新興住宅地域であり漸次熟成しつつ推移していくものと予測する。安定した需要と供給量から見て需給は概ね均衡状態にあり、地価水準は横這いにて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 50,800 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 J R 鵜沼駅及び名鉄新鵜沼駅をターミナル駅として利用可能な鵜沼第三小学校校区内住宅地域を中心とする圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、転入を希望する一次取得者である。風光明媚かつ現代的な新興住宅地域であることに基づく相対的希少性と安定した需要に基づき需給は概ね均衡状態にあり地価水準は横這い推移と予測する。需要中心価格帯は土地坪当たり 1 7 万円程度、新築戸建て総額 3 5 0 0 ～ 4 0 0 0 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が建ち並び住宅団地であり共同住宅等賃貸用建物は所在していない。収益性よりもむしろ居住の快適性・利便性を重視する地域であるため新築建物の賃貸借を想定し対象基準地の収益価格を求めること自体に現実的妥当性が認められず収益還元法は適用できなかった。本件では地域的・価格の牽連性を有する取引事例より試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに代表標準地との検討も踏まえ、上記の如く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 checked="" 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 各務原 - 5							交通 0.0	交通 +26.7		
	公示価格 68,000 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [134.3]	[100] 100	50,600		環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 +6.0
(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	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通	環境 0.0	行政 0.0
(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価格変動要因	[一般的要因]		市内全域の人口は微減、高齢化率は上昇。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費をはじめとする価格高騰の影響を受け上昇傾向にある。				
	前年標準価格 50,800 円／㎡				[地域要因]		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				[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	<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 0.0 %	半年間 %								

1 基本的事項

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					各務原市蘇原清住町3丁目56番					②地積 (㎡)		208 ()		③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 中専 (60, 200)			
	1:1.5		住宅 W 2		中規模一般住宅が多い住宅団地(各務原住宅団地)		南6m市道		水道 ガス 下水		蘇原 3.1km			(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 40 m、北 120 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 20.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形														
	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 6 m市道		交通 施設		蘇原駅北 3.1km		法令 規制		1 中専(60, 200)		
	⑤地域要因の 将来予測		郊外部の丘陵地に存する住宅団地であり、団地開発から40年程度経過し、居住者の高齢化と共に空家の増加が懸念され、売り希望物件も目立っており、地価水準は今後とも下落傾向での推移を予測する。														
	(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 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		29,500 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、主として各務原市内の住宅地の圏域。対象地域は各務原市中央北部郊外に存する住宅団地である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者も存する。住宅団地内の物件は、高齢化等により需要は乏しい。新築戸建住宅の取引は限定的であり、土地のみでは総額500万円弱～700万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		近隣地域は戸建住宅を中心として形成される住宅団地内の地域である。開発後相当期間が経過しており原価法の適用はできなかった。また中古戸建住宅の自用目的売買等が取引の中心となっており、収益物件としては仮にあるとしても転動等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸であり、賃貸市場は未熟成であることから、収益還元法は適用しなかった。従って比準価格を標準的とし、指定基準地価格からの検討を加え、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	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		
	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 各務原(県) - 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		
	前年指定基準地の価格 32,900 円/㎡		[97.0 100]		100 [100]		100 [115.8]		[107.0 100]		29,500						
(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 前年標準価格 30,000 円/㎡					③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。									
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。									
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	②変動率																
		年間		-1.7%		半年間											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
各務原（県）－10	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	12, 200, 000 円	1 m ² 当たりの価格	68, 000 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	54,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		各務原市蘇原沢上町3丁目3番6				②地積 (㎡)	179	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 住居 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	六軒 870m	(その他) 都市機能誘導区域					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 55 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 6 m市道	交通施設	六軒駅北西 870m	法令規制	1 住居 (60, 200) 都市機能誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測する。高い選好性に支えられた安定した需要に基づき需給は概ね均衡状態にあり、地価は横這い傾向推移と予測する。										
(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 68,000 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	同一需給圏は蘇原第二小学校校区内住宅地域を中心に各務原市内の価格的な牽連関係を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか良好な居住快適性・利便性に着目する名古屋市、岐阜市方面へ通勤する勤労者である。熟成した住宅地域であり、高い選好性に基づく安定した需要を反映して需給は概ね均衡状態にある。需要中心価格帯は土地坪当たり 22～23 万円程度、新築戸建で総額 4000 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	対象基準地が所在する既成住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに分科会における議論及び広域的な検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	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						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規			③価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 市内全域の人口は微減、高齢化率は上昇。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費をはじめとする価格高騰の影響を受け上昇傾向にある。							
	前年標準価格 68,000 円/㎡				[地域要因] 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 ■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 各務原 - 5 公示価格 68,000 円/㎡											
	②変動率		年間 0.0 %		半年間 0.0 %							

1 基本的事項

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					各務原市上戸町4丁目103番		②地積 (㎡)	238	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		「調区」 (60, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほか農家 住宅、小工場等が介 在する住宅地域	南西6m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 2.4km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 140 m、西 190 m、南 100 m、北 200 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 20.0 m、		規模 240 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、6 m 市道	交通 施設	各務原市役所前駅南 2.4km	法令 規制	対象基準地と同じ	
	⑤地域要因の 将来予測		市街化地区並みの居住インフラを背景に木造住宅敷地の標準的使用が続くと予測する。長期下落の地価は割安感の台頭も認められる。								
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因		方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		28,300 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、各務原市内の国道21号以南で木曽川右岸の市街化調整区域及び隣接する市街化区域と判定する。典型的需要は地縁のある子育て世帯の戸建取得である。規格住宅の新築が主力であるが、調整区域は敷地を別途確保してからの注文住宅も散見される。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～900万円、新築住宅付きは2000万～2800万円である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、調区内の同一小学校区で地域一体性が強いエリアから4事例を得て試算し、地域実態に即応した価格が得られた。取引に個別事情が介在しやすい市場環境にあって、相応の至当性が認められる比準過程を経たと判断する。以上により、唯一の試算価格について地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	各務原 -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／㎡)	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 -3.0 交通 -15.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格		[99.4 / 100]		[100 / 100]	[100 / 86.6]	[100 / 100]	28,400			
(9) 指定 基準 地	① 指定基準地番号	-		②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因 の比 較	⑥対象基準地 の比準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[/ 100]		[100 /]	[100 /]	[/ 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 28,400 円／㎡			③ 変 動 状 況 価格形成要因の	[一般的要因] 前年度年の全市人口は0.4%減。戸建ての人気エリアは増加基調にあるが、旧来の高台団地群、集落地域のマイナス幅が目立つ。						
	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] 静態的に推移する調区の集落地域であるが、個別・単発的な区画少数の分譲は引き合い堅調で値持ちも良い。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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
各務原（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
各務原（県） - 12	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	8,250,000 円		1㎡当たりの価格	23,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		各務原市鵜沼大伊木町5丁目145番外				②地積 (㎡)		354 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200) (その他) (60, 160)			
	1. 2 : 1	住宅 W 2	旧来住宅の中に農地も多く見られる住宅地域	北西4m市道	水道	芦ヶ瀬 2. 2km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 80 m、南 20 m、北 120 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 15. 0 m、 奥行 約 26. 0 m、 規模 390 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	芦ヶ瀬駅南 2. 2km	法令規制	「調区」(60, 160)		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因の変動を促す特段の要因は認められず、しばらくは現状のまま弱含みに推移すると予測する。								
(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	23, 300 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		同一需給圏は川島地区を除く各務原市域で、価格牽連性が高いのは鵜沼・稲羽地区の市街化調整区域である。生活インフラは近傍の市街化区域並みである。土地利用の規制等もあるが想定される価格帯は、土地が800万～1200万円、新築建物付きで2000万～3000万円と推定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地の地域特性に鑑み、原価法、収益還元法は非適用とし、取引事例比較法に地価形成要因の分析を集約して試算を行った。手法適用に当たっては、代替関係が緊密な事例を採用し、市場実態相応の説得力を備えた試算価格を得たと判断する。以上より、地価公示地との検討を加え、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0. 0	地域要因	街路 +2. 1
	標準地番号 各務原 - 1							交通 0. 0	交通 -4. 4		
(9) 指定からの検討	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 +8. 0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99. 4] 100	[100] 100	[105. 4] 100	[100] 100	23, 300		画地 0. 0	行政 0. 0		
(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	前年標準価格 23, 500 円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。				
	① -2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 - 公示価格 円／㎡			[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。				
	②変動率	年間 -0. 9 %	半年間 %		[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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					各務原市川島笠田町 4 丁目 4 3 番			②地積 (㎡)	468	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		「調区」 (60, 200) (その他)			
	1:1.2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅、事業所等が散在する住宅地域	北5.7m市道	水道 下水	木曽川 5.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5.7 m市道	交通施設	木曽川駅北東 5.1km	法令規制	「調区」 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	属人的な土地利用の制約はあるが、2 階建住宅の敷地を標準的使用とする地域特性の維持を予測する。地価は下落幅を縮小しつつ底打ちの水準を探るとみる。									
(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	22,400 円／㎡								
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡								
	原価法	積算価格	／ 円／㎡								
	開発法	開発法による価格	／ 円／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は各務原市の川島地区及び稲羽地区と判定する。需要の中心は20代～40代の子育て世帯で、成人各1台の自動車保有が一般的である。調整区域の住宅需要は地縁者に局限されがちであったが、居住環境重視で地価に割安感を覚える転入需要も潜在している。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売が2000万～2700万円である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、川島地区及び稲羽地区の4事例によって試算し、自然的条件、行政的条件で懸隔が生じやすい市場の実情には相応の説得力を有する価格が得られたと判断する。したがって、取引事例比較法の試算結果について、いずれも川島地区で選定されている指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 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 +4.6 交通 -0.2 環境 +10.0 行政 +17.6 その他 0.0
	標準地番号 各務原 - 16					22,500					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	②時 点 修 正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +0.6 交通 -1.9 環境 +24.0 行政 +17.6 その他 0.0
	各務原 (県) - 3					22,400					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は前年度0.4%のマイナス。川島地区は0.6%のプラス、子どもの人口割合は15%弱を維持している。						
	前年標準価格 22,500 円／㎡				[地域要因] 地区人口は南部増加、北部減少の構図。笠田町も地区中心の集落は退勢だが、周縁は調区ながら郊外住宅地として一定の競争力を保持。						
	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 -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
各務原（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
各務原（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	26,700,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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]	65,000 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		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		各務原市那加住吉町 2 丁目 2 番 2				②地積 (㎡)		330	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		近商 (80, 200)			
	1:1.2	事務所兼車庫 R C 2	中低層の金融機関、店舗等が集まる既成商業地域	北15m市道	水道ガス下水	各務原市役所前 500m		(その他) 都市機能誘導区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行き 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 5 m市道	交通施設	各務原市役所前駅南東 500m	法令規制	近商 (80, 200) 都市機能誘導区域		
	⑤地域要因の将来予測	低層の店舗・事務所を構成主体とする地域特性の継続を見込む。路面店の立地動向、事業拠点効率化の流れから商用需要は伸び悩み、地価は上値が重い市況を予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(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 81,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 52,600 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、各務原市（川島地区を除く）及び岐阜市隣接地域、岐南町の幹線沿いと判定する。低層の店舗・事務所が必要の中心で、業種は小売・飲食・日用サービスが主体である。用途混在地域の商用需要はテナント入替・業態変更が目立ち、店舗集積、施設立地密度の向上は停滞している。初期投資の規模は個性性が強いが、商用建物の建替・設備は平家へのダウンサイジングなど土地利用度の低下傾向が認められる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、代替競争関係が緊密な地域で生じた 5 事例によって試算し、典型的需要の具現性が高い価格が得られたと判断する。収益還元法による試算は比準価格の 6 5 %程度に試算されたが、当該商圏内では土地の元本コスト、資産リスクを織り込めきれない資料形成の実態に留意を要する。したがって、鑑定評価額は地価公示共通地点の指定基準地に関する分科会協議の結果を踏まえたうえ、比準価格をもって上記のとおりに決定した。										
(8) 公示価格を	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 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,000 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] インフレ長期化で小売・飲食は価格に敏感な商況が続いている。小規模業者はインボイスからキャッシュレスへと DX の負担も重荷。						
	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 各務原 5-1 公示価格 81,000 円/㎡				[地域要因] 生鮮食品を含む日用品分野は業態横断的な競合が定着。スーパー守勢、ドラッグストア攻勢、コンビニは急成長期に生じた乱立解消期に。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %				[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 ■継続 □新規 前年標準価格 78,000 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/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】 このところのインフレで出店を控えている企業が多い。
						【地域要因】 市内中心部の商業地の地価は静態気味で、その他は特段の変動要因は認められない。
						【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	

1 基本的事項

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					各務原市小佐野町1丁目4番1外					②地積 (㎡)		568 ()		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			近商 (80,200)						
	1:2		店舗 W 1		ホームセンター、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		南36m国道、背面道		水道		新加納 1.4km			(その他) 地区計画等 (90,200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 320 m、西 90 m、南 20 m、北 110 m					②標準的使用		沿道施設用地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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 3 6 m 国道		交通施設		新加納駅南東 1.4km		法令規制		近商 (90,200) 地区計画等					
	⑤地域要因の将来予測		主要幹線国道沿いに、I C、「総合スーパー」が存し、大型のチェーン店等も建ち並ぶ中、各種店舗も集積しつつあり、今後しばらくは現在の状況を続けるものと考えられる。																	
(3) 最有効使用の判定		沿道施設用地								(4) 対象基準地の個別的要因		二方路 +4.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 96,200 円/㎡																
		収益還元法		収益価格 58,700 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、各務原市内及び隣接市を走る幹線道路沿いに存する店舗等を中心とした主として路線商業地域。需要者の中心は低層の店舗チェーンを展開する企業、飲食店等を前提とした地元業者等であり、当該需要者は事業性を重視して行動すると思われる。幹線道路沿いに存する比較的規模の大きい土地に関しては、事業用定期借地契約による借地が一般的であり、取引需要は限定的であるため、価格水準の把握を困難にしている。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は路線商業地であるが、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益価格は、かなり低目に試算された。一方、比準価格は、周辺地域を中心に、比較的時点の新しい商業性を有する事例を収集し、現実の市場実体を反映した事例を選択した。その比準価格決定には、その取引に内在する経緯を検討し信頼性は高い。以上により、地価公示地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格	規準とした価格	① 代表標準地 標準地番号		各務原 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/㎡)		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 -4.0 交通 +20.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格		[100.1 / 100]		[100 / 100]		[100 / 87.6]		[104.0 / 100]		96,300								
		81,000 円/㎡																		
(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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	標準価格等	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] 個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感も下降しつつある。												
		前年標準価格 96,200 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						[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。												
		標準地番号 公示価格 円/㎡						[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 %																

1 基本的事項

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					各務原市テクノプラザ1丁目15番					②地積 (㎡)		8,224 ()		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			工業 (60,200) (その他) 地区計画等 (70,200)						
	1.5:1		事務所 S 2		中規模事務所等が建ち並ぶ工業団地		東8m市道、北側道		水道 ガス 下水		蘇原 3.8km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m					②標準的使用		中小工場地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 8 m市道		交通施設		蘇原駅北東 3.8km		法令規制		工業(70,200) 地区計画等					
	⑤地域要因の将来予測		研究開発、オフィス系の立地を中心に製造拠点も包括する産業エリアの特性に磨きをかけていくと予測する。地価は基幹産業の景況、交易条件の動向にも反応するが、基調は上昇スライドで推移すると見込む。																	
(3) 最有効使用の判定		中小工場地								(4) 対象基準地の個別的要因		角地 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		33,900 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、各務原市、岐阜市、関市、美濃加茂市に周辺市町を含めた岐阜県南部の圏域と判定する。自動車産業を中心に、愛知県東部との産業連関も緊密である。輸送機・電機等の製造工場が主力だが、工商一体の物流施設も需要の一角を占める。中規模以上の需要を吸収する自治体主導の工業団地は、1万㎡程度の画地割りで分譲価格は2億～4億円が目安。機械・装置、建物など償却資産が総投資額の大半を占めるため、立地選定における地価の弾力性は小さい。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法は、各務原市及び周縁市町の4事例によって試算し、立地代替性の担保がある価格が得られたと判断する。原価法、収益還元法は非適用であるが、取引事例比較法の要因比較には、費用性、収益性の視座も格差の査定に組み込まれている。格差査定を行っている。したがって、取引事例比較法の比準過程、試算結果について地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号		各務原 9-1		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/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因 街路 +4.3 交通 +16.7 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		32,300 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 102.0]		[100 / 96.2]		[103.0 / 100]		33,900							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		-		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳 標準化補正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 100]		[100 / 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					③ 価格形成要因の		[一般的要因]		主力の輸出産業は為替が居心地の良い水準で推移するも米国の通商政策に交易の根幹を揺さぶられている。自動車大手の経営不安も火種。										
	前年標準価格 33,800 円/㎡							[地域要因]		入札方式で工業地市場のメルクマールとなった市中央部の新規造成団地は高値落札が相次ぎ、個別・潜在的な設備投資行動が表面化した。										
	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 +0.3 %		半年間 %																