

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
山県（県） - 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 | | | | | | |
| 山県（県） - 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 | | 2,850,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 6,070 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7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7月1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 | 山県市谷合字加羅1043番1 | | | | | ②地積(m ²) | 469 | 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 1.5:1 | 住宅 W2 | 中小規模一般住宅が連担する住宅地域 | 南6m国道 | 水道 | 岐阜 26km | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 100m、西 30m、南 50m、北 15m | | 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 15.0 m、 | 規模 | 300 m ² 程度、 | | 形状 | ほぼ整形 | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 街路 | 基準方位：北、6m国道 | 交通 | 岐阜駅北 26km | 法令 | 都計外 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は山県市北部の山間の地域に位置する既成集落地域である。人口減少、高齢化の進行が早く、衰退傾向にて推移していくものと考えられ、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原因 | 方位 | | | +1.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 6,070 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 | 同一需給圏は山県市北西部郊外の旧来からの住宅地域である。主たる需要者は、地縁的選好性を有する個人を中心とする。地域の過疎化、居住者の高齢化が進行すると共に、交通利便性が劣るため、地域における不動産取引はほとんど存しておらず、周辺では極端に低廉な取引も散見される。土地総額100万円～300万円程度である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。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、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、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、比準価格を標準に規準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) 公示価格としめた | ① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 山県 - 2 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別の要因の比較 | 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 -2.4 | |
| | 公示価格 9,700 円/m ² | [98.5] 100 | [100] [103.0] | [100] [156.7] | [101.0] 100 | 5,980 | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | その他 +3.7 |
| (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個別の要因の比較 | 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 | 地域要因 | 街路 +29.0 | |
| | 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 | 行政 0.0 | その他 +20.0 |
| (10) 対象標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 6,220 円/m ² | (3) 価格変動形成要因の状況 | [一般的要因] | | 人口減少、高齢化が進行し、特に郊外部は軟調に推移している。東海環状自動車道の効果か、土地取引、建築着工は増加傾向にある。 | | | | | | |
| | 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/m ² | | [地域要因] | | 地域内の過疎化が進行しており、徐々に需要は減退しつつある地域である。 | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.4 % 半年間 % | | [個別の要因] | | 個別の要因に変動はない。 | | | | | | |

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
山県（県） - 2 宅地-1

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|--|--|--|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社水野不動産鑑定所 | | | | | | | |
| 山県（県） - 2 | | 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 | | 5,190,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 11,200 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7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7月1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 | | 山県市大字大門字大門945番12 | | | | ②地積(m ²) | 463 | 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 | 都計外 | | | | | |
| | 1:1 | 住宅W2 | 農地の中に農家住宅のほか、公共施設も存在する地域 | 北4m市道 | 水道下水 | 岐阜17km | (その他) | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | ①範囲 東100m、西100m、南50m、北50m | | ②標準的使用 | | 低層住宅地 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | ③標準的画地の形状等 | 間口 約20.0m、奥行 約20.0m、規模400 m ² 程度、形状ほぼ正方形 | | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 街路 | 基準方位：北、4m市道 | 交通 | 岐阜駅北西17km | 法令 | 都計外 | | | |
| ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は旧伊良町中心部に位置する地域であり、人口減少、高齢化が進行する中、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軟調に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 | | | | | 11,200 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 | 同一需給圏は山県市北西部郊外を中心とした既成住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか当地区郊外の山間集落からの転入者が中心で、地区外からの需要は非常に限定期である。近隣地域周辺は外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にあるが、更地で300～600万円、土地建物一体で1800～2300万円程度と推定される。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。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、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、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、比準価格を標準に規準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) 公示価格としめた | ① ■代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 山県 - 2 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別の要因の比較 | 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 +3.6 | | | |
| | 公示価格 9,700 円/m ² | [98.5] / 100 | [100] / [103.0] | [100] / [84.3] | [100] / 100 | 11,000 | | 交通 0.0 | 交通 +0.4 | | | |
| (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個別の要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m ²) | (7) 内訳 | 環境 0.0 | 環境 -10.0 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/m ² | [100] | [100] / [100] | [100] / [100] | [100] / 100 | | | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | | | |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討 | ①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 11,500 円/m ² | (3) 価格変動形成要因の状況 | [一般的要因] | | 人口減少、高齢化が進行し、特に郊外部は軟調に推移している。東海環状自動車道の効果か、土地取引、建築着工は増加傾向にある。 | | | | | | | |
| | 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 - | | [地域要因] | | 旧伊良村役場周辺に存する住宅地であり、人口減少、高齢化以外に特に大きな変化は見られない地域である。 | | | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | | | | [個別の要因] 個別の要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -2.6 % 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
山県（県） - 3 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 山県（県） | -3 | 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 | 5,770,000 円 | | | 1 m ² 当たりの価格 | | | 31,700 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7日 | | (6) 路線価又は倍率 路線価 | 〔令和7年1月〕 1.1倍 | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 山県市大字高富字高橋1003番1 | | | | | ②地積(m ²) | 182 () | 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) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1:2 | 住宅W2 | 新旧の低層住宅の中に農地等が見られる住宅地域 | 北6.9m市道 | 水道下水 | 岐阜11km | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | ①範囲 | 東 70m、西 170m、南 130m、北 60m | 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 10.0m、奥行 約 19.0m、規模 | 190 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、6.9m市道 | 交通施設 | 岐阜駅北東11km | 法令規制 | (都) 1住居(60,200) | | | | | | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は山県市市街地近郊に存する住宅地域である。市街地外縁に位置し、幹線道路、大規模店舗等の利便施設へも近く、居住環境は比較的良好である。地価水準は今後暫くは現状のまま堅調に推移する地域と予測した。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | 0.0 | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 31,700 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 | 同一需給圏は山県市市街地外縁部に存する住宅地である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存するが、山県市に地縁的選好性を有する個人が中心となる。地域内は、新築住宅を建築する目的の更地、売却物件が中心である。中心となる価格帯は、土地は約70坪で600万円弱、新築戸建は2,500万円前後と考えられる。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) | 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。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、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、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、比準価格を標準とし、規準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 山県 -1 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別の要因の比較 | ⑥対象基準地の規準価格(円/m ²) | (7) 内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 -0.9 交通 -4.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| (9) 指定基準地からの検討 | 公示価格 33,400 円/m ² | [99.8] / 100 | [100] / [100] | [100] / [100] | [100] / [100] | 32,000 | | 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 | 街路 -0.9 交通 -4.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| | 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個別の要因の比較 | ⑥対象基準地の比準価格(円/m ²) | (7) 内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 -0.9 交通 -4.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討 | 前年指定基準地の価格 円/m ² | [100] / 100 | [100] / [100] | [100] / [100] | [100] / [100] | | | 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 | 街路 -0.9 交通 -4.4 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0 | | | | | | | | | | | | | |
| | ①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,900 円/m ² | (3) 価格変動形成要因の状況 | [一般的要因] | | 人口減少、高齢化が進行し、特に郊外部は軟調に推移している。東海環状自動車道の効果か、土地取引、建築着工は増加傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討 | 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 標準地番号 - 公示価格 - 円/m ² | | [地域要因] | | 農地等も残るが、ミニ分譲が散見され、徐々に住宅地へと純化しつつある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 年間 -0.6% 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
山県（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 | | | | |
| 山県（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 | | 75,600,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 50,200 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7日 | | (6) 路線価又は倍率 路線価 1.1倍 倍率種別 | | | |
| (2) 実地調査日 | 令和7年7月1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 山県市大字高木字戸羽1295番1外 | | | | | ②地積(m ²) 1,505 () | 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)近商(80,200) (その他)(90,200) | | |
| | 1.2:1 | 店舗 S 1 | 低層店舗が見られる県道沿いの商業地域 | 南西15m県道、三方路 | 水道下水 | 岐阜12km | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 東 100m、西 50m、南 50m、北 0m | | | | | ②標準的使用 | 低層店舗地 | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 40.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,600 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 街路 | 15m県道 | 交通施設 | 岐阜駅北 12km | (都)近商(90,200) 法令規制 | |
| | 事項 | | | | | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は山県市の中心市街地に存し、近隣において東海環状自動車道山県ICが開通したため、接続する国道256号の整備等が進む地域であり、東海環状自動車道の早期の全線開通が期待される。 | | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は山県市内及び隣接する岐阜市北部地域の幹線道路沿いに存する店舗、営業所等を中心とした商業地と考えられる。需要者の中心は地元に存する企業、チェーン店を展開する東海及び全国規模の企業であり、当該需要者は事業性を重視して行動すると考えられる。幹線道路沿いに存する比較的の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も存しております、取引需要は限定的であるため、価格水準を把握しづらい状態にある。 | | | | | | (4) 対象基準地の個別的原因 | 三方路 +7.0 | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 同一需給圏内において建築、賃貸に対するリスクを甘受する需要者は限定的であり、土地所有者はリスクを最低限にするため事業用定期借地契約により借地を選択する市場の実情を鑑みると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、比較可能性が認められる取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 山県 5-1 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別の要因の比較 | 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 | 街路 -1.0 交通 +3.3 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 50,200 円/m ² | [99.8] 100 | [100] [100] | [100] [107.4] | [107.0] 100 | 49,900 | | | |
| (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個別の要因の比較 | 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) 対象標準価格の検討 | 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 50,200 円/m ² | (3) 価格変動形成要因の 変動状況 | [一般的要因] | 人口減少、高齢化が進行し、特に郊外部は軟調に推移している。東海環状自動車道の効果か、土地取引、建築着工は増加傾向にある。 | | | | | |
| | 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 ² | | [地域要因] | 東海環状自動車道の全線開通が期待されるが、地域要因に特段の変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 年間 0.0 % 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
山県（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 | | | | | |
| 山県（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 | | 123,000,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 11,900 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7日 | (6) 路線価又は倍率 | 円/m ² | | | | | |
| (2) 実地調査日 | 令和7年7月1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | (6) 路線価 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 | 山県市富永字的場16番7外 | | | | 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 | | | | |
| | 不整形 1:3 | 工場兼事務所 | 中小規模工場を主とし、一般住宅も混在する地域 | 北東6.5m市道、四西路 | 水道 | 岐阜 19km | | | | |
| (2) | ①範囲 | 東 100m、西 150m、南 160m、北 100m | ②標準的使用 | 工場地 | | | | | | |
| 近隣地域 | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 50.0m、奥行 約 100.0m、規模 | 5,000 m ² 程度、形状 | ほぼ整形 | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記 | 特にない | 街路 | 6.5m市道 | 交通施設 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 事項 | | | | 岐阜駅北東 19km | 法令規制 | | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は山県市北部郊外に位置する工住混在地域である。徐々に工場が近隣の工業団地等に移転はしているものの、しばらくは現状を維持するものと思われるが、県内での企業誘致争いではやや分が悪い地域である。 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 工場地 | | | (4) 対象基準地の個別的原因 | 間口・奥行の関係 | -10.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 11,900 円/m ² | | 形状 | -5.0 | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m ² | | 四方路 | +6.0 | | | | |
| | 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 | 同一需給圏は山県市の工業地を中心として、周辺市町村に存する工業地と広域的に形成される。主たる需要者は、市内に存する製造業を中心とする中小の企業に加え、近隣市町の企業が中心となり、市場接近性、交通利便性、費用の経済性等を重視し取引を行う傾向にある。規模等にもよるが、需要の中心となる価格帯は概ね4万円/坪である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該近隣地域及び周辺の地域の工場地では自社所有地が大半であり、特に大規模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、規準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 山県 9-1 | ②時点修正 | ③標準化補正 | ④地域要因の比較 | ⑤個別の要因の比較 | 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 +2.0 |
| | 公示価格 21,500 円/m ² | [100.2] 100 | [100] [101.0] | [100] [165.1] | [90.6] 100 | 11,700 | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 |
| (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個別の要因の比較 | 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 | 街路 +25.1 |
| | 前年指定基準地の価格 円/m ² | [100] | [100] [100] | [100] [100] | | | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 |
| (10) 対象標準価格等の前年の検討 | 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 12,000 円/m ² | (3) 価格変動状況 形成要因の | [一般的要因] | | 人口減少、高齢化が進行し、特に郊外部は軟調に推移している。東海環状自動車道の効果か、土地取引、建築着工は増加傾向にある。 | | | | | |
| | 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 - | | [地域要因] | | 市内の主要産業を担う工場が軒を連ねる地域であるが、徐々により利便性の良い地域へと工場が移転していくものと考える。 | | | | | |
| | 公示価格 円/m ² | | [個別の要因] | | 個別の要因に変動はない。 | | | | | |
| | ②変動率 年間 -0.8 % | 半年間 % | | | | | | | | |