

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 郡上市八幡町小野 6 丁目 5 番 2 6 外						②地積 (㎡) 326		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) 2 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅を中心に農地も見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	郡上八幡 3.1km		(その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、規模		320 ㎡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	郡上八幡駅北東 3.1km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測		土地区画整理後の低層住宅を主体とする住宅地域である。八幡町地区では一定の評価を得た住宅地で、需要は底堅い。地域全体が人口減少の衰退傾向にあり、地価は若干の下落傾向である。								
(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		43,000 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		同一需給圏は八幡町地区内の程度の良い住宅地域。需要者は郡上市に地縁性を有する個人の一次取得者及び買い替え需要者。中心市街地の住宅地は間口が狭く細長い画地が多く、駐車スペースを複数台確保できる土地区画整理後の小野地区の住宅地への需要は高い。一方で、五町地区、中坪地区等での代替関係にある住宅地の供給も多く、全体的に需要を上回る供給が見られる。需要の中心価格帯は 4 0, 0 0 0 円／㎡～4 5, 0 0 0 円／㎡程度。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び周辺住宅地域には所有地の有効活用を目的とした賃貸物件は見られるが、土地を取得して賃貸建物を建築するような賃貸市場はなく、収益還元法を適用することは出来なかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着眼して価格が形成されている。比準価格は市場性を反映しており採用は妥当と判断した。標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	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対象基準地の標準価格 (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 +0.5 交通 +5.7 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 郡上 -2										
公示価格		[99.9 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 113.7]	[100 / 100]	43,200					
50,100 円／㎡											
(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
	-										
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			③ 価格形成要因の		[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。					
	前年標準価格 43,500 円／㎡					[地域要因] 土地区画整理後の住宅地で、品等がよく、需要は底堅いが、地域全体の衰退傾向の影響下にある。					
	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					[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 -1.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） - 2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	3,860,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 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 23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		郡上市白鳥町為真字小向イ 1 7 3 5 番 4				②地積 (㎡)	(231)	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 W 2	一般住宅のほか農地等も介在する新興住宅地域	北東6m市道	水道 下水	大島 500m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 160 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 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 6 m 市道	交通施設	大島駅東 500m		法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧白鳥町南部の住宅地域で、近年新規開発が散見されるものの開発の程度は弱い。周辺には農地等の空閑地も多く格別の発展要因もないことから、しばらくは現状の弱含み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		16,700 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	同一需給圏は白鳥町一帯の住宅地域。主な需要者は白鳥町等に居住する 1 次取得者で、圏外からの転入者は少なく、必要に応じて取引が行われる程度である。新興の住宅地域であるが、需要の程度は弱く周辺地域の開発も少ない。土地取引の中心価格帯は 2 0 0 ㎡で 3 4 0 万円前後と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した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 [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]	[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			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。							
	前年標準価格 16,900 円／㎡				[地域要因] 白鳥町市街地近くの新興の住宅地域で周辺では住宅建設が散見される。大きな地域要因の変動はない。							
	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 -1.2 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					郡上市八幡町稲成字押場 9 3 8 番 1 1 外		②地積 (㎡)	231	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) (その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)					
	2.5:1	住宅 W 2	小規模な一般住宅を 中心に農家住宅等も 混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	郡上八幡 1.5km							
(2) 近隣 地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 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 13.0 m、奥行 約 9.0 m、規模 120 ㎡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	郡上八幡駅南東 1.5km	法令 規制	(都) (60, 160) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の 将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、山と線路に挟まれており、住宅の増加は期待できず、現状のまま推移すると予測する。 地価は継続的な下落傾向にある。											
(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	21,700 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、八幡町中心市街地周辺の住宅地域。需要者は郡上市に地縁関係を有する個人である。昭和50年代に旧八幡町が分譲した戸建住宅団地。街路幅員が狭く、造成の程度はやや劣る。このため、需要はより郊外であっても街路条件の良い住宅地域を好する傾向にあり、弱含みである。一方で、近接する国道沿いには、ドラッグストア等の店舗の進出も見られる。需要の中心となる価格帯は20,000円/㎡～25,000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	近隣地域は古くに開発された小規模戸建住宅団地で、賃貸市場が未成熟かつ画地規模も賃貸用不動産に適しておらず、収益還元法を適用することができなかった。一方で当該地域は自用目的の取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着眼して価格が形成されている。比準価格は市場性を反映しており採用は妥当と判断した。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 とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	<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]	[100]							
(9) 指定 基準 地 からの 検討	① 指定基準地番号 郡上 (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	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	+6.4 +5.6 +76.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 43,500 円/㎡	[98.9] 100	[100] 100	[100] 197.8	[100] 100	21,800							
(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 22,000 円/㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。								
	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] 既存の住宅地として、熟成しており、安定的に推移している。地域全体の衰退傾向の影響下にある。								
	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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） - 4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	2,240,000 円		1㎡当たりの価格	6,860 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 23 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		郡上市高鷲町鮎立字寺田箴 2 8 1 5 番 1 外				②地積 (㎡)	(327)	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)			
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域	西4m市道	水道 下水	北濃 4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 18.0 m、		奥行 約 18.0 m、		規模 350 ㎡程度、		形状 台形			
	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	北濃駅北東 4km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの農家住宅のほか新興の住宅も散見される地域である。土地取引件数は少なく必要に応じて個別的に成立する程度で格別の変動要因が見当たらない。しばらくは現状の弱含みで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			6,860 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	同一需給圏は高鷲町一円の農家集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別的に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は規模約 3 0 0 ㎡で 2 1 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	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した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) 公示価格とした	① <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
	標準地番号	-	[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			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。						
	前年標準価格 7,000 円／㎡				[地域要因] 旧来からの農家住宅を中心とする集落地域で、地域要因は弱含みで推移している。						
	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				[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 -2.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） -5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	8,750,000 円		1㎡当たりの価格	14,900 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 23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		郡上市大和町島字杉ヶ瀬5 1 9 8 番 1				②地積 (㎡)	(587)	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)			
	台形 1:2.5	住宅 W 2	農地の中に一般住宅のほか営業所等が散在する県道沿いの住宅地域	西11m県道	水道 下水	山田 1.1km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 90 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 17.0 m、		奥行 約 35.0 m、		規模 600 ㎡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、1 1 m県道	交通施設	山田駅北西 1.1km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	旧大和町内の旧来からの農家を中心とする集落地域で、土地取引件数は少なく必要に応じて個別的に成立する程度である。格別の変動要因が見当たらないためしばらくは現状の弱含みで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	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,900 円／㎡				方位	0.0			
	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／㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は大和町一円の集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別的に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は㎡当たり1万5千円程度で、取引規模は3 0 0 ㎡～6 0 0 ㎡と幅がある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した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]	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 [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 15,000 円／㎡			③ 価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。						
	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] 住宅の点在于る集落地域で、地域要因の変動が乏しい。需要の程度は低調で弱含みで推移している。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間	-0.7 %		半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） -6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	2,310,000 円		1㎡当たりの価格	3,960 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 23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					郡上市和良町沢字南沢田797番1外			② 地積 (㎡)	583 ()		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) 土砂災害警戒区域				
	1:1.5	住宅W2		国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域		南西3.4m市道、北西側道		水道下水	焼石18km						
(2) 近隣地域	① 範囲		東 50 m、西 100 m、南 0 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 20.0 m、		奥行 約 28.0 m、		規模 560 ㎡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 3.4 m市道		交通施設	焼石駅西 18km		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		郊外の農家住宅が点在する山間部の住宅地域で、地域要因の変化に乏しい。当分の間は現状の弱含み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 角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,960 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		同一需給圏は旧和良村一円の農家集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別的に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は規模約500㎡で200万円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した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) 公示価格とした	① <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	
	標準地番号	-													
		公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
		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	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
		円/㎡													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規			③ 価格変動要因の形成要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。									
	前年標準価格 4,040 円/㎡					[地域要因] 旧来からの農家集落地域で地域要因の変動は緩やかである。地域要因は弱含みで推移している。									
	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 □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 -2.0 %	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
郡上（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） - 7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	5,580,000 円		1㎡当たりの価格	10,300 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 7 月 3 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		郡上市美並町白山字町並 1 1 4 9 番外				②地積 (㎡)		542 ()	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) 土砂災害警戒区域		
	1:2	住宅 W 2		一般住宅を中心とした既成住宅地域		西4.6m市道		水道 下水	美並苅安 600m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 20.0 m、		奥行 約 25.0 m、		規模 500 ㎡程度、		形状 ほぼ整形				
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、4.6 m市道		交通施設	美並苅安駅南東 600m		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		低層住宅を主体とする国道背後の既成住宅地域で、価格形成要因に大きな変化はないと予測する。美並町地区は人口、世帯数とも減少が続いており、地価も長期下落傾向にある。										
(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 10,300 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、郡上市、美濃市郊外の既成集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。江戸時代の郡上街道であった市道沿いに農家住宅、戸建住宅等が建ち並び、近隣地域内には本陣跡も存する旧来からの集落地域である。美並町地区は、人口・世帯数は減少が続いており、需要は弱く、土地の取引は低調である。需要の中心となる明確な価格帯は見出せないが、8,000円/㎡～13,000円/㎡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		近隣地域及びその周辺では、賃貸市場は未成熟で、収益還元法を適用することが出来なかった。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有し、市場性を反映した比準価格を採用し、県内の山間部の住宅地との比較考慮も踏まえて、上記のとおり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 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 10,600 円/㎡				③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。					
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]		令和10年に三城小学校が吉田小学校と統合し、郡南中学校敷地内に移転予定。					
						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	②変動率		年間 -2.8 %	半年間 %									

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		郡上市明宝畑佐字下タ上ミ切3 0 9 番9 外				②地積 (㎡)	639 ()	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) 土砂災害警戒区域		
	不整形 1:2	住宅 W 2	中規模農家住宅のほか一般住宅等が見られる既成の住宅地域	南東5.5m市道、南西側道	水道 下水	郡上八幡 19.0km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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 5.5m市道	交通施設	郡上八幡駅北東 19.0km		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	国道背後に一般住宅や農家住宅が見られる山間部の住宅地域で、価格形成要因に大きな変化はないと予測する。空家が増加しており、地価は長期下落傾向にある。								
(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	4,080 円／㎡		角地		0.0			
	収益還元法	収益価格	／ 円／㎡		形状		-1.0			
	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	対象不動産の同一需給圏は、郡上市郊外のほか隣接する高山市、下呂市郊外の住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人である。当該地域は、豪雪地帯に指定されており白鳥、高鷲地域ほどの雪の量にはなりにくいが、郡上八幡市街地より雪が多い。明宝地区は、最近5年間で人口が約13％減少しており、市内で最も減少している。今後も地価は下落傾向が続くと推測される。中心価格帯は、土地は3,000円／㎡～5,000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、山間地で、純粋に収益を目的とした不動産は殆ど見られず、自用の戸建住宅を主とする地域である。このため、収益還元法を適用することは困難で、市場の実態を反映した比準価格が妥当である。比準価格を採用し、県内の山間部の住宅地との比較考慮も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格 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	<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
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象基準地 の前の 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 4,190 円／㎡			③ 変 動 率 の 変 動 率 の 変 動 率	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向、世帯数はほぼ横這い。観光客は回復が顕著である。					
	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] 明宝地区は、5年間で人口が約13％、世帯数が約6％減少している。郡上市で最も世帯数の減少率が高い地区である。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間	-2.6 %		半年間	%				

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					郡上市八幡町新町9 2 6 番外		②地積 (㎡)	418	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)			
	1:7	店舗兼事務所 W 2	各種店舗が建ち並ぶ 町の中心商業地域	北7m市道	水道 下水	郡上八幡 1.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 40.0 m、			規模 280 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	文化財等の木造建物が多く 残る市街地の古い町並みに 地元金融機関本店が新築オ ープン	街 路	7 m市道	交通 施設	郡上八幡駅北東 1.3km	法令 規制	(都) 商業(80,400)		
	⑤地域要因の 将来予測	新型コロナウイルス感染症拡大期に減少した観光客数は、ほぼ回復。ただ、昨年後半から前年同月比で若干のマイナスが続いている。一方で、移住者による店舗開店等も見られ、地価は堅調に推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(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			97,400 円／㎡						
	収益還元法	収益価格			39,400 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	同一需給圏は八幡町中心市街地内既存商業地域のほか、北町伝統的建造物群保存地区等を中心とした街並みを主な観光資源とする観光地内の商業地。主たる需要者は地縁性を有する事業者のほか県内外の事業者も含む。新型コロナウイルス感染症拡大により減少した観光客は、ほぼ回復した。当地域周辺はまちなみづくり町民協定が定められており、取引も少ないため、適正な地価水準の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郡上市を代表する既存商業地域であり店舗等の集積は見られるが、賃貸物件は、転・廃業に伴い自用の建物から賃貸への転用等が多く、投資目的の収益物件は少なく賃貸市場の成熟の程度は低い。一方で地価の形成は、観光動線や街並みの形成の程度等を重視しており、市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を参考にし、さらに地価公示標準地との検討を踏まえて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 <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 の標準価格 (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 0.0 交通 -1.1 環境 -21.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 郡上 5-1					95,000					
(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 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／㎡										
(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 95,000 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大収束後の観光客は回復が顕著であるが、近時は前年同月比マイナスも見られる。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 八幡町地区の直近1年の観光客数は、前年同月を下回る月が続いており、頭打ちの状況である。						
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 5－2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	24,800 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	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		郡上市大和町剣字中矢田 2 5 4 番 1 1 外				② 地積 (㎡)	(669)	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)				
	1:1.5	店舗兼住宅 S 3	飲食店舗、小売店舗等が多い国道沿いの商業地域	北東17m国道	水道 下水	郡上大和 250m						
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m			② 標準的使用	低層店舗地						
	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 ほぼ長方形										
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 7 m国道	交通施設	郡上大和駅東 250m	法令規制	都計外			
	⑤ 地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域であるが店舗集積、繁華性の程度は弱い。道路整備等が進み周辺環境は向上しているが収益性に大きな変化はなくしばらくは現状維持と予測する。										
(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	25,300 円／㎡									
	収益還元法	収益価格	12,800 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	同一需給圏は大和町の路線商業地域。主な需要者は地元の個人事業主等で、一部全国規模の事業者も散見される。顧客は地元及びその周辺地域の住民が中心で、商圈が狭く収益性の低下が続いており衰退傾向にある。中心価格帯は㎡あたり 2 万 5 千円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	以上により 2 試算価格を得た。比準価格は類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定しこれからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量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						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,900 円／㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。							
	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 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 商圈が狭く繁華性、収益性の低下傾向が続いている。地域要因に大きな変動は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間	-0.4 %		半年間	%						

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	三星不動産鑑定				
郡上（県） 5－3		岐阜県	岐阜第2		氏名	不動産鑑定士 西村 隆				
鑑定評価額		4,690,000 円			1㎡当たりの価格		33,500 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	
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 23 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		郡上市白鳥町白鳥字大栗 1 4 9 番 1 外					②地積 (㎡)	140 ()	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)			
	1:2.5	店舗兼住宅 S 4 F 1 B	店舗のほか住宅等も混在する駅前商業地域	南7.6m県道	水道 下水	美濃白鳥 100m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 20 m			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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	美濃白鳥駅前の商店街	街路	7. 6 m 県道	交通施設	美濃白鳥駅西 100m	法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		旧白鳥町の近隣住民を対象とする商業地域で、商圏が狭く近年は収益性の低下が認められる。長期的に衰退傾向でありしばらくは現状の弱含みで推移するものと予測する。							
(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			34,200 円／㎡				
	収益還元法		収益価格			21,000 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		同一需給圏は白鳥町の既成の商業地域一円。主な需要者は地元の商店経営者で、圏外からの参入者は少ない。地元の近隣住民対象の商業地域で、近年人口の減少、大型店舗への顧客流出等により収益性は低下しており、長期的な衰退傾向にある。取引の中心価格帯は㎡当たり 3 万 3 千円程度と推定する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		以上により 2 試算価格を得た。比準価格は類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定しこれからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量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／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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
	前年指定基準地の価格	円／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。					
	前年標準価格 34,200 円／㎡				[地域要因] 旧来からの近隣住民対象の商業地域で格別の変動要因は認められない。地域要因の変動は緩やかである。					
	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				[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 -2.0 %	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
郡上（県） 5－4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） 5－4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	22,800,000 円		1㎡当たりの価格	40,000 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 7 月 3 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		郡上市八幡町稲成字中島202番7外				②地積(㎡)		570	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) 準工(60, 200)			
	1:1.2	工場兼事務所 S2F1B	国道沿いに工場、事務所、店舗が混在する路線商業地域	西9.5m国道	水道 下水	郡上八幡 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗事務所地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 600 ㎡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	9.5m国道	交通施設	郡上八幡駅西 600m	法令規制	(都) 準工(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	長良川と並走する幹線国道沿いの商業地域。概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測する。商圏人口が少なく、集客力のある大型店舗等はなく、地価は若干の下落傾向が続いている。									
(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 41,200 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格 17,000 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	同一需給圏は郡上市内及び隣接する美濃市、下呂市を含む主要及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は地縁性を有する事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映した比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を	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 -2.3
	標準地番号 郡上 5-1							交通 0.0		交通 -1.6	
(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	画地 0.0	行政 +74.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0	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		[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大収束後の観光客は回復が顕著であるが、近時は前年同月比マイナスも見られる。						
	前年標準価格 40,300 円/㎡				[地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であるが特段の繁華性の変動はない。地域全体の衰退傾向の影響下にある。						
	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				[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 -0.7 %	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
郡上（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 9－1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆
鑑定評価額	124,000,000 円		1㎡当たりの価格	7,220 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 23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		郡上市白鳥町大島字中ノ棚2870番1外				②地積 (㎡)	17,142 ()	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			
	3:1	工場	工場のほかに作業所、農地等も見られる丘陵地の工業地域	西8.5m市道	水道 下水	大島 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 170 m、北 120 m			②標準的使用	大工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 225.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 18,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	隣接する大工場地の工場建設は未着工のままである。	街路	8.5m市道	交通施設	大島駅南東 1.3km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	大規模工場地の所在する地域で白鳥インターチェンジへの接近性に恵まれ一定の需要が認められる。周辺地域において新規工場地の整備が予定されているが開発の程度は緩やかである。									
(3) 最有効使用の判定	大工場地					(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		7,220 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
	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	同一需給圏は郡上市の工場地域一円。主な需要者は圏内の事業者であるが、圏外からの企業進出も見込まれる。東海環状自動車道白鳥ICから比較的近く、土地価格が廉価であるため、一定の土地需要が認められる。取引の中心価格は㎡当たり7千円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域に所在する工場は自社工場が大半で、賃貸のケースはほぼ皆無である。対象基準地において賃貸を目的とする投資を想定することが困難なため、収益還元法は非適用とした。よって本件においては比準価格を採用し県内及び同一需給圏内における工業地全般の地価動向等にも留意して、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						
(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 7,230 円/㎡			③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。						
	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] 工業団地整備事業により今後の発展が期待されるが、現状は格別の変動要因はない。						
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -0.1 %	半年間 %								