

(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 55,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐南町の人口及び世帯数は微増傾向で岐阜市に対しての割安感から住宅地地価は引き続き強含みである。
	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] 地域要因については大きな変動は見られない。
	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。

(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 56,200 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 岐南町の人口及び世帯数は微増傾向で岐阜市に対しての割安感から住宅地地価は引き続き強含みである。
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐南 - 2 公示価格 56,900 円/㎡					[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。
	②変動率 年間 +2.3% 半年間 +1.1%					[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	みずほ不動産鑑定事務所
岐南（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾

鑑定評価額	11, 500, 000 円	1 m ² 当たりの価格	60, 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	46,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		羽島郡岐南町三宅 5 丁目 2 0 2 番				②地積 (㎡)	(191)	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) 準防 (その他) (100, 200)		
	1.5:1	空地	店舗、営業所及び一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	北10.6m県道、東側道	水道 下水	切通 1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 350 m、南 50 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、		奥行 約 12.0 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	10.6m県道	交通施設	切通駅南 1km	法令規制	近商 (90, 200) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	店舗、営業所等が見られる路線商業地域。まとまった画地規模については沿道サービス業者、自動車関連業者等の需要が認められるが、小規模店舗利用の需要は引き続き弱い。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 61,000 円／㎡								
	収益還元法	収益価格 25,400 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	同一需給圏は岐南町及び周辺市町の幹線道路沿いを中心とした商業地域。主たる需要者は地元事業者及び全国展開を図る沿道事業者等が中心である。当地域はスーパーや飲食店、自動車販売店等が見られる路線商業地域で、比較的繁華性を有する地域であることから需要は安定的に推移している。なお、事業用借地権によるものが大半で取引が少ないことから中心価格帯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	近隣地域は岐阜環状線沿いの路線商業地域である。自己所有又は事業用借地権によるものが多く、収益物件の建築を前提とした土地取得を目的とする需要者は限定される。よって、同一需給圏内の類似地域における信頼性の高い取引事例を基に得られた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、基準地の過去の推移動向も検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 60,000 円／㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 岐南町の人口及び世帯数は微増傾向で推移している。商業地地価は一部を除き、ほぼ横ばいで推移している。					
	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] 地域要因については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 0.0 %	半年間 %							