

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
岐南（県）-1 宅地-1

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）-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		12,500,000 円		1m ² 当たりの価格		55,600 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) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	44,000 円/m ²
(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	
(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	羽島郡岐南町三宅7丁目177番					②地積(m ²)	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	1住居(60,200) (その他)								
	1:2	住宅W2	一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域		西5m町道		水道ガス下水	切通1.5km									
(2) 近隣地域	①範囲	東25m、西20m、南50m、北40m	②標準的使用		低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約11.0m、奥行 約20.0m、	規模220 m ² 程度、		形状長方形												
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北5m 町道	交通	切通駅南北1.5km	法令	1住居(60,200) 規制									
	⑤地域要因の将来予測	生活利便施設への接近性が比較的良好な住宅地域。地域要因に大きな変動は見られないが、潜在的に住宅需要が強い地域で、今後も安定的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原因	方位										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格55,600 円/m ²					0.0										
	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	同一需給圏は岐南町の住宅地域全域で、特に価格牽連性が認められるのは、三宅、上印食、八剣地区等の住宅地域。主たる需要者は、当町及び周辺市町の1次所得者層が中心である。当地域はスーパー等の生活利便施設や幹線道路への接近性も良好で、比較的需要の高い地域であり、地価はほぼ横ばいで推移している。取引の中心となる価格帯は、土地で1,000万円～1,300万円程度、新築建売分譲で3,000万円～3,500万円程度。																
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほか事業所等も見られる住宅地域で、周辺には賃貸アパート等の収益物件も見られるが、自己居住目的が大半で、画地規模から見ても収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法は適用しない。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を採用し、代表標準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① ■代表標準地 標準地番号岐南-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0								
	公示価格56,900 円/m ²	[101.1] 100	100 [103.0]	100 [100.3]	[100] 100	55,700		交通	0.0	地域要因 +3.1							
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境	0.0								
	前年指定基準地の価格円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	+3.0	行政 0.0							
(10) 対年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格55,600 円/m ²	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。		(7) 内訳		行政	0.0	その他 0.0								
	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]地域要因については大きな変動は見られない。				その他	0.0	その他 0.0								
	標準地番号- 公示価格円/m ²		[個別的原因]個別的原因に変動はない。														
	②変動率 年間 0.0% 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
岐南（県）-2 宅地-1

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）-2		岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾	

鑑定評価額 8,740,000 円 1m²当たりの価格 57,500 円/m²

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) 路線価又は倍率 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	44,000 円/m ²
(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	
(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	羽島郡岐南町徳田9丁目171番				②地積(m ²)	152()	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	2中専(60,200) (その他)	
	1:1.5	住宅W2	中規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	南6m町道	水道ガス下水	笠松450m		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 50m、北 50m	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 15.0 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない 事項 街路	基準方位北 6m 町道	交通 笠松駅北東450m	施設	法令	2中専(60,200) 規制	
	⑤地域要因の将来予測	名鉄笠松駅への接近性が良好な住宅団地。当地域は住宅地として熟成しているが、周辺では小規模開発による新築戸建分譲も見られ、地価は強含み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原因	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	57,500 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	同一需給圏は岐南町及び周辺市町の住宅地域で、特に価格牽連性が認められるのは名鉄笠松駅から徒歩圏内にある住宅地域。主たる需要者は当町及び周辺市町の1次所得者層を中心とする。当地域は熟成された既成住宅地域で潜在的需要は認められるが、供給は少ない。付近では小規模開発による新築戸建分譲が散見され、需給は比較的の堅調である。取引の中心価格帯は、土地で800万円～1,200万円程度、新築建完分譲で3,000万円～3,500万円程度。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模住宅団地内の住宅地域で、自己居住目的が大半であり、収益想定には合理性に欠けるため、収益還元法は適用しない。よって、同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例を比準して算出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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(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個別的原因の比較	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
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			
(10) 対年らの検討	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/m ²	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。					
対象標準価格の前か	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/m ²		[地域要因]	地域要因については大きな変動は見られない。				
			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。				
	②変動率 年間 +2.3 % 半年間 +1.1 %							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
岐南（県）5-1 宅地-1

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		1m 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) 路線価又は倍率			
(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			
(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202番					②地積(m ²) 191 () 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			
	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)	①範囲	東 150m、西 350m、南 50m、北 100m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 12.0m、規模 200m ² 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特にない	街路	10.6m県道	交通	切通駅南1km	法令 準防規制		
	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原因	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/m ²						
	収益還元法	収益価格	25,400 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とから中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 評価額の調整・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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	
	公示価格 円/m ²	[] 100 [] [] 100							
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	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							
(10) 対年らの検討	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] 岐南町の人口及び世帯数は微増傾向で推移している。商業地価は一部を除き、ほぼ横ばいで推移している。		(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	
	前年標準価格	60,000 円/m ²			[地域要因] 地域要因については大きな変動は見られない。				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。				
	公示価格	円/m ²							
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %						