

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
北方(県) - 1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社												
北方(県)		-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	廣瀬 啓司										
鑑定評価額		14,700,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		48,300 円/m <sup>2</sup>											
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11日		(6) 路線価 倍	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>									
(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	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	本巣郡北方町柱本南1丁目280番外					②地積(m <sup>2</sup> )	305	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)		(その他)								
	1:2.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅、アパートが混在する住宅地域	北6m町道	水道 ガス 下水	穂積 3.9km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 80m、南 100m、北 100m	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 m <sup>2</sup> 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、6m 町道	交通	穂積駅北方 3.9km	法令	1中専(60,200)	規制							
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅等の中に農地も介在する住宅地域であるが、将来的に大きな変動はないものと思われる。生活利便性が比較的優れていて価格水準に割安感があるため、当面の地価は上昇基調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	48,300 円/m <sup>2</sup>														
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>														
(6) 市場の特性	同一需給圏は、町内及び本巣市、岐阜市、瑞穂市の隣接する住宅地域を含む一帯である。需要者は町内在住者及び周辺市町へ通勤する一次取得者が中心である。周辺では農地を転用したミニ開発なども散見され、生活利便性に比して割安感があることから、高値での取引も目立ってきてている。取引の中心価格帯は、土地のみで800万~1200万円程度、新築戸建住宅で2700万~3000万円程度と把握する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が多い。収益還元法については当該基準地の画地規模では事業収支の観点から適用が合理的ではないと判断して非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、更に周辺住宅地域の地価動向も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としをた	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100											
(10) 対象標準価格の検討の前年の検討	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 47,600 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		北方町の総人口はほぼ横ばい傾向で、新設住宅着工件数は比較的安定して推移している。												
	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 checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 北方 - 3		[地域要因]		既成の住宅地域で、地域要因に大きな変動は認められず、安定的に推移している。												
	公示価格 48,000 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。												
	②変動率 年間 +1.5% 半年間 +0.6%																

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
北方(県) -2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定藤田事務所合同会社					
北方(県) -2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	藤田 光一				
鑑定評価額		7,880,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		41,700 円/m <sup>2</sup>				
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 倍率種別	円/m <sup>2</sup>					
(2) 実地調査日	令和7年6月24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									
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	本巣郡北方町北方字八切2275番1				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				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	北4m町道	水道ガス下水	穂積5.3km 1住居(60,200) (その他)(60,160)				
(2)	①範囲	東50m、西50m、南80m、北50m	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20.0m、	規模	200 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ長方形			
	④地域的特性	特記 中心部に近い既成住宅地	街路	基準方位北、4m 町道	交通 5.3km	法令 施設	1住居(60,160) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、緩やかに熟成度を増していくと考えられる。地価は当面は横ばいでの推移が予測される。								
(3) 最有効使用的判定	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	41,700 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は北方町内の戸建住宅地である。主な需要者は同町に地縁性を有する住宅の1次取得者層で、昨今では町外からの転入者も見込まれる。近隣地域周辺では住環境及び生活利便性が概ね良好であるが、特に町内東部および北部の郊外の住宅地域の人気が高い。取引の中心価格帯は土地約60坪で800万円前後、建売分譲住宅では2,400~3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺における不動産取引は自用の中規模戸建住宅を目的とし利便性及び住環境に着目し、取引価格水準を指標とした価格等の取引意思決定が行われるため、実証的で客観的な比準価格の信頼性は高い。一方、対象標準地は規模が小さく、賃貸住宅経営を想定する収益還元法にはなじまないため適用しなかった。以上の検討から、本件では比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とし た	① ■代表標準地 標準地番号 北方 -3	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 <sup>2</sup> )	(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 +5.3 交通 -2.4 環境 +10.0 画地 +2.2 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 48,000 円/m <sup>2</sup>	[ 100.7 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 115.5 ]	[ 100 ] 100	41,800				
(9) 指定から くる 基準地の 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 <sup>2</sup> )	(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 <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100					
(10) 対象標準地の 基準価格等の 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 41,500円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町の人口は近年微増減が続くが、高屋地区の区画整理事業が完了し住宅需要は堅調である。今後も発展傾向の推移が予測される。							
	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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 -		[地域要因] 熟成した住宅地であり、地域要因に大きな変動は見受けられない。							
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。							
	②変動率 年間 +0.5%	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  
北方(県) 5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社	
北方(県) 5-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司	

鑑定評価額	18,200,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	52,900 円/m <sup>2</sup>
-------	--------------	------------------------	-------------------------

## 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11日	(6) 路線価 倍	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(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	
(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	本巣郡北方町春来町3丁目108番					②地積(m <sup>2</sup> )	344 ( )	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						
	1:2	店舗 W2	県道沿いに店舗、営業所等が散在する路線商業地域	北22m県道	水道 ガス 下水	穂積 4.4km	(その他)(100,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 220m、南 25m、北 50m	②標準的使用	低層店舗地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模	350 m <sup>2</sup> 程度、形状	長方形									
	④地域的特性	特記 特にない	街路	22m県道	交通	穂積駅北方 4.4km	法令	近商(100,200) 準防					
	事項				施設		規制						
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は幹線道路沿いの路線商業地域で、将来的にも大きな変動はないものと思われる。郊外の路線商業地域での土地需要は減退傾向が続いている、当面の地価は弱含み基調で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的原因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,700 円/m <sup>2</sup>										
	収益還元法	収益価格	25,800 円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
(6) 市場の特性	同一需給圏は北方町及び隣接市町の幹線道路沿い等の路線商業地域を含む一帯である。需要者には沿道型店舗を展開する大手チェーンのほか、地元法人も見られる。周辺地域は郊外の路線商業地域で、店舗集積度に変化は見られない。また昨今の新規店舗は事業用定期借地などを利用したものが多く、幹線道路沿いでの土地取引はあまり多くは見られず、取引の中心となる価格帯を把握することは困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では自用の中型店舗が中心であり、賃貸については定期借地が散見されるが、事業者向け賃貸市場の成熟度はあまり高くはない。よって本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参照して、地価公示標準地及び指定基準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 北方 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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -8.9				
	公示価格 49,600 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 94.1 ]	[ 100 ] 100	52,700		交通 0.0	交通 -1.5				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 北方(県) 5-2	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対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +8.0				
	前年指定基準地の価格 58,400 円/m <sup>2</sup>	[ 98.8 ] 100	[ 100 ] [ 102.8 ]	[ 100 ] [ 106.9 ]	[ 100 ] 100	52,500		画地 0.0	行政 -2.9				
(10) 対象標準価格の検討の前年からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 52,900 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		景気は緩やかな回復傾向にあって、企業の設備投資なども増加している。物価高・資源高が続いている、先行きに注意を要する。								
	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 <sup>2</sup>		[地域要因]		地域要因に大きな変動は認められない。								
	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  
北方(県) 5-2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定藤田事務所合同会社			
北方(県) 5-2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 藤田 光一			
鑑定評価額		39,800,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	57,700 円/m <sup>2</sup>			
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/m <sup>2</sup> 倍		
(2) 実地調査日	令和7年6月24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	本巣郡北方町平成8丁目28番外				②地積(m <sup>2</sup> ) 689 ( ) 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 準工(60,200) (その他)		
	不整形 1:3	店舗兼住宅 S2	店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北東16m県道、背面道 水道 ガス 下水		穂積 4.6km		
(2) 近隣地域	①範囲 東 50m、西 0m、南 100m、北 100m	②標準的使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等 間口 約 20.0m、奥行 約 35.0m、規模 700 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形							
	④地域的特性 特記 特にない 事項 街路 16m県道 4.6km	交通 施設	穂積駅北西方 4.6km	法令	準工(60,200) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺において商業収益性は立地よりも店舗のブランド、営業力及び集客力等に負う面が大きいと考えられる。競合店舗や大規模商業施設の出店等により今後、商環境は厳しさを増していくと予測する。						
(3) 最有効使用的判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	形状 二方路	-3.0 +6.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 58,900 円/m <sup>2</sup>						
	収益還元法	収益価格 32,400 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性	同一需給圏は北方町及び瑞穂市等の幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者は大手のチェーンストア事業者及び地場の商店経営の個人事業者及び法人である。近隣地域周辺の商業繁華性は本巣縦貫道の交通量及びアピタ北方店の集客力に負うところが大きいが、近年はこれに競合する商業施設やインターネット等に顧客が分散し、商環境が厳しさを増しており、地域内では商業用物件の個別性が強く中心価格帯を見出すことが困難である。							
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北方町及び瑞穂市の路線商業地域に係る事例を採用し実証的かつ客観的な精度の高い価格を試算した。一方、収益価格の算定において、近隣地域では低層店舗主体で収益獲得力がやや低く結果として収益価格は低位に求められた。以上の検討から比準価格を中心として、収益価格を参考とし、類似する標準地との均衡に留意して、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 北方 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 <sup>2</sup> ) 57,700	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 -7.9 交通 -4.0 環境 +2.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 49,600 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 88.4 ]	[ 102.8 ] 100			
(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 <sup>2</sup> )	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 -7.9 交通 -4.0 環境 +2.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			
(10) 対象標準地の検討の前	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 58,400 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因]	当町の人口は近年微増減を繰り返すが、高屋清流地区の新興商業地など町内商環境の整備が進み、生活利便性が向上している。 本巣縦貫道沿いの商業地域で同一路線上の高屋清流地区の新興商業地など競合する商業地が多く、商環境は競合が激しさを増している。				
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>			個別の要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -1.2% 半年間 %							