

## 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㎡当たりの価格	48,300 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 11 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	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 2 8 0 番外				②地積 (㎡)	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)			
	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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 80 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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 町道	交通施設	穂積駅北方 3.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	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	48,300 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、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いる。取引の中心価格帯は、土地のみで 8 0 0 万～1 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 7 0 0 万～3 0 0 0 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	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/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[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 公示価格 48,000 円/㎡				[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。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 +0.6 %							

(10) 対象基準地等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 41,500円/㎡				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 - 公示価格 円/㎡					[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。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+0.5%	半年間	%		

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		本巣郡北方町春來町3丁目108番				②地積 (㎡)		344	③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)					
	1:2	店舗 W 2	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							
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 220 m、南 25 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 13.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2 2 m県道	交通施設	穂積駅北方 4. 4km	法令規制	近商(100, 200) 準防				
	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おり、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	53, 700 円／㎡										
	収益還元法	収益価格	25, 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、収益価格を参酌して、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 標準とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	0.0	地域要因	街路	-8.9
	公示価格 49, 600 円／㎡		$\left[ \frac{100}{100} \right]$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{94.1}$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	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	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	環境	0.0	地域要因	環境	+8.0
	前年指定基準地の価格 58, 400 円／㎡		$\left[ \frac{98.8}{100} \right]$	$\frac{100}{102.8}$	$\frac{100}{106.9}$	$\left[ \frac{100}{100} \right]$	52, 500		画地	+2.8		行政	-1.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地 の前の検討	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 52, 900 円／㎡			③ 変動 要因 の 形成 要因 の 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きている。物価高・資源高が続いており、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／㎡				[地域要因] 地域要因に大きな変動は認められない。								
					[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	%							

(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 ■継続 □新規 前年標準価格 58,400 円／㎡ 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／㎡				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。
						【地域要因】 本県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。
						【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%	