

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
坂祝（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
坂祝（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	3, 180, 000 円		1㎡当たりの価格	20, 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		加茂郡坂祝町加茂山 1 丁目 1 1 番 5				②地積 (㎡)		153 ()	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) 1 低専 (60, 100) (その他)							
	1:2.5	住宅 W 2		一般住宅が建ち並び熟成した中規模住宅団地 (坂祝ニュータウン)		北6m町道		水道ガス下水	坂祝 2.8km									
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 20 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 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡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		坂祝駅北東 2.8km		法令規制		(都) 1 低専 (60, 100)	
	⑤地域要因の将来予測		坂祝町の丘陵地に古くに開発された住宅団地。開発後相当期間が経過し、居住者の高齢化も進展している。需要は弱含みで、地価も下落傾向が続くと予測される。															
	(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		20,800 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		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、坂祝町内をはじめ隣接する美濃加茂市西部の住宅地域を中心に、広くは周辺の各務原市や可児市の住宅地域も含まれる。主な需要者は、町内在住者を中心に、総額低廉な中古住宅を取得する傾向のある層である。近隣地域は、開発後相当期間を経過した住宅団地内にあり、加茂山地区は人口減少傾向が強い地区でもあり住宅用地の需要は弱く、需要の中心となる価格帯は、土地 5 5 坪で 4 0 0 万円程度と考えられる。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は戸建住宅が建ち並び住宅団地にあり、共同住宅等の賃貸物件は殆ど見られない。それゆえ、賃貸建物の想定は非現実的で、収益還元法は適用できなかった。他方、土地取引は居住の快適性等を重視した自用目的の取引が中心であり、信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を標準として、指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、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 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 0.0		
		坂祝 - 1											交通 +3.2	交通 +3.2				
		公示価格		27,200 円/㎡		[99.6 / 100]		[100 / 103.0]	[100 / 126.8]	[100 / 100]	20,700		環境 0.0	環境 +20.5		行政 +2.0		
													画地 +3.0	画地		行政 0.0		
													行政 0.0	行政		その他 0.0		
													その他 0.0	その他				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		美濃加茂 (県) - 4		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 0.0	地域要因	街路 -2.0			
												交通 0.0	交通 +4.0					
		前年指定基準地の価格		26,300 円/㎡		[99.6 / 100]		[100 / 100]	[100 / 121.6]	[100 / 100]	21,500		環境 0.0	環境 +17.0		行政 +2.0		
													画地 0.0	画地		その他 0.0		
													行政 0.0	行政				
													その他 0.0	その他				
(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価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。									
	前年標準価格		21,500 円/㎡				[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。									
	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						[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地																	
	標準地番号		-															
		公示価格		円/㎡														
		②変動率		年間 -3.3 %		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
坂祝（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストリサーチ	
坂祝（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額		4,080,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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			加茂郡坂祝町黒岩字村前3 4 5番5				②地積 (㎡)		188 ()	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)												
	1:1.5	住宅 W 2		農地の中に一般住宅が散在する住宅地域		北7m町道		水道 下水	坂祝 2.9km			(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 80 m、南 140 m、北 10 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 16.0 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、7 m 町道		交通 施設		坂祝駅北 2.9km		法令 規制		(都) (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測		農地が多く残る中にあって、徐々に一般住宅が増加している地区。宅地化の進展は、緩慢に進むものと予測されるが、需要量が多いわけではないので、地価水準は弱含みで推移すると予測される。																					
(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		21,700 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、坂祝町内をはじめ隣接する美濃加茂市西部の住宅地域を中心に、広域的には周辺の各務原市や可児市の住宅地域も含まれる。主な需要者は、町内在住者を中心に、勤労一次取得者層である。黒岩地区は、旧来からの既存の市街地部よりも若年層が移住しやすい地域環境があるため、小規模な宅地分譲地は散見される。需要価格水準は住宅用地6 0 坪～7 0 坪で4 5 0 万円～5 0 0 万円程度、新築戸建総額は2 千万円台前半程度が見込まれる。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には居住用賃貸物件も見られるが、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定が困難な地域である。また当該基準地の画地条件の制約もあるため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は居住の快適性や利便性を重視した自用目的の取引が中心であり、取引事例は信頼性のある事例を収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を標準として、指定基準地並びに公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。																						
(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		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 -1.0		
	公示価格		坂祝 - 1		[99.6 / 100]		100 [103.0]		100 [121.5]		[100 / 100]		21,600			街路 0.0		交通 +2.7		環境 +19.5				
(9) 指定基準地からの検討		① 指定基準地番号		美濃加茂 (県) - 4		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 0.0		地域要因		街路 -3.0	
		前年指定基準地の価格		26,300 円／㎡		[99.6 / 100]		100 [100]		100 [120.9]		[100 / 100]		21,700			街路 0.0		交通 +3.4		環境 +20.5			
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		個人消費は持ち直し、生産活動は回復しつつあるが、住宅建設は前年を下回るとともに、企業景況感は下降しつつある。															
	前年標準価格		21,900 円／㎡				[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。															
	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				[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		-0.9 %		半年間		%																