

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出

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	1m ² 当たりの価格	20,800 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	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年6月27日	(5)価格の種類	正常価格		1.1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

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		1m ² 当たりの価格		21,700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〕	円/m ²		
(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		
(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345番5					②地積(m ²)	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W2	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70m、西80m、南140m、北10m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、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	基準方位北、7m町道	交通	坂祝駅北2.9km	法令	(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)最有效地の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因		方位		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格21,700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、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、小規模な住宅地分譲地は散見される。需要価格水準は住宅用地60坪~70坪で450万円~500万円程度、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る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)公示価格としをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 坂祝 -1	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/m ²)	(7)内訳 標準化補正	街路0.0	地域要因	街路-1.0
	公示価格 27,200円/m ²	[99.6] 100 [103.0]	[100] [121.5] 100	[100] [120.9] 100	[100] [100] 21,600	交通0.0 環境0.0 画地+3.0 行政0.0 その他0.0		交通0.0 環境0.0 画地+3.0 行政0.0 その他0.0		
(9)指定基準地の検討	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/m ²)	(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	地域要因	街路-3.0 交通+3.4 環境+20.5 行政0.0 その他0.0
	前年指定基準地の価格 26,300円/m ²	[99.6] 100 [100]	[100] [120.9] 100	[100] [100] 21,700	[100] [100] 21,700	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0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0		
(10)対年らの標準価格地の前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 21,900円/m ²	(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。					
	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/m ²		[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。					
	②変動率 年間-0.9% 半年間%		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					