

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
関（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
関（県） - 1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	11, 300, 000 円	1 ㎡当たりの価格	36, 300 円／㎡
-------	----------------	-----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	29, 000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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		関市貸上町 8 番 3 外				②地積 (㎡)	(310)	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 住居 (60, 200) (その他) 居住誘導区域		
	1:1.2	住宅 W 2	一般住宅を主体に駐車場、農地も混在する住宅地域		北8m市道	水道 下水	関市役所前 650m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 20 m、北 25 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、8 m 市道	交通施設	関市役所前駅南西 650m		法令規制	(都) 1 住居 (60, 200) 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	比較的利便性が優る既存住宅地域であるが、新規の宅地供給は少なく静態的である。土地区画整理事業が進展する東部の新興住宅地に需要が流れる傾向があり、地価はやや下落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		36,300 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		10,400 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	同一需給圏は関市の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは市街地及び周辺部の住宅地域である。需要者の中心は市内に居住または勤務する一次取得者層である。当地域は関市中心市街地に近接し、比較的生活利便性が良好であるが、供給が少ないため、郊外部の小規模開発による住宅地に需要は流れる傾向にある。宅地供給は散発的であるが、土地 6 0 0 万～1 0 0 0 万円程度、新築戸建分譲は 2 5 0 0 万～3 5 0 0 万円程度が取引の中心と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は関市の市街地及び周辺部の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、周辺はアパートも見られるが、土地所有者が節税目的等のために建設するケースが多く、土地取得費の回収を必要としない賃料水準にあるため、収益価格は低位に試算された。取引では収益性よりも住宅地としての快適性、利便性が重視されるため、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 -3.4
	標準地番号 関 - 3							交通 0.0	交通 -5.4	交通 -5.4	
(9) 指定基準地	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	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [91.4]	[100 / 100]	36,100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 36,400 円／㎡		③ 変動状況要因	【一般的要因】 新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地		標準地番号 -			【地域要因】 周辺に農地も残る既存住宅地域であるが、地域要因に特に目立った変動は見られない。					
	公示価格 円／㎡					【個別的要因】 個別的要因に変動はない。					
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
関（県） － 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所
関（県）－2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子

鑑定評価額	2,610,000 円	1㎡当たりの価格	7,610 円／㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 8年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		関市中之保字上屋敷道下タ4 4 7 1 番4 外				②地積 (㎡)	(343)	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		都計外 (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅のほか店舗、事務所等も見られる住宅地域	北10m県道		水道 下水	関富岡 17km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 350 ㎡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、1 0 m 県道	交通施設	関富岡駅北東 17km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	山間部の集落地域であるが、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は下落傾向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 7,610 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、関市中之保地区の住宅地域を中心に、旧武儀郡、美濃市、郡上市等の住宅地域を含む。需要者は地縁性を有する個人を中心としており、圏外からの転入者はほとんどない。静態的な山間の集落地域で、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は少なく、画地規模や個別の事情等様々であるため、需要の中心価格帯は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引が支配的な山間部の住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。比準価格は類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。共同住宅等の収益物件は皆無に等しく賃貸市場が形成されていないため、収益還元法の適用は断念した。本件では市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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
(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 [100]	100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況要因の	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。						
	前年標準価格 7,800 円／㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -2.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
関（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所															
関（県） - 4		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子															
鑑定評価額			10,000,000 円			1㎡当たりの価格			36,000 円／㎡												
1 基本的事項																					
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 8年 1月]		28,000 円／㎡										
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 29日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		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		関市平賀町 4 丁目 7 9 番						②地積 (㎡)		278 ()		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 住居 (60, 200) (その他) 居住誘導区域								
	台形 1:1.5		住宅 W 2		土地区画整理済で農地も残る住宅地域		南6m市道		水道 下水		関富岡 1.4km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 0 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 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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市道		交通施設		関富岡駅北西 1.4km		法令規制 (都) 1 住居 (60, 200) 居住誘導区域						
⑤地域要因の将来予測		関市東部の区画整理済みの住宅地域である。周辺地域の土地区画整理事業による宅地供給等もあり、需要はやや弱含みである。																			
(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		形状 方位		-1.0 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 36,000 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		同一需給圏は東部の住宅地域を中心とした関市内の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者、市内又は周辺市町等への勤労者の一次取得者層である。商業施設への接近性が良好な地域であるが、土地区画整理事業による宅地供給等もあり、やや供給過剰感が認められる。取引の中心価格帯は土地のみで 5 0 0 万～1 0 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 3 0 0 ～3 3 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		地域周辺には共同住宅も見られるが、自己使用目的の取引が中心で、居住の快適性、利便性が重視される。対象基準地の画地規模では、経済合理性に見合う共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法については、適用を断念した。比準価格は類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。以上より、比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。																			
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 +4.9 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 関 - 1		[99.9] 100		100 [103.0]		100 [111.2]		[102.0] 100		35,400										
(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 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 +2.0 交通 +3.5 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	関（県） - 1		[99.7] 100		100 [100]		100 [104.5]		[102.0] 100		35,400										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。												
	前年標準価格 36,100 円／㎡								[地域要因] 平賀第 2 土地区画整理事業は令和 8 年度中に事業完了予定である。												
	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								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡																				
②変動率		年間 -0.3 %		半年間 %																	

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
関（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所												
関（県） -5		岐阜県	岐阜第2		氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子												
鑑定評価額		7, 150, 000 円			1㎡当たりの価格		27, 400 円／㎡											
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 年 1月]		円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 29日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		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		関市下有知字新今宮2720番1						②地積 (㎡)		261 ()		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)					
	台形 1:1		住宅 W2		新旧一般住宅等の中に、農地も介在する郊外の住宅地域		北西5m市道		水道 下水		関下有知 1.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 90 m、西 60 m、南 60 m、北 150 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 5 m市道		交通 施設		関下有知駅北西 1.4km		法令 規制 (都) (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測		美濃市に近い住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められない。地価は下落傾向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 形状		0.0 -1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 27, 400 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		同一需給圏は郊外を中心とする関市の住宅地域である。需要者の中心は、市内居住者、市内又は周辺市町への勤労者等の一次取得者層である。農地も介在する住宅地域で、道路の配置がやや雑然としており、需要は弱含みである。取引の中心価格帯は、土地のみで400万～700万円程度、新築戸建物件で2200万円～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		一般住宅が主体の地域であり、自己使用目的の取引が大半で、賃貸用建物の建築を目的とする取引はほとんどない。対象基準地の画地規模で投資採算性に見合う共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。比準価格は周辺類似地域内の事例を採用して試算しており、信頼性が高い。以上より、比準価格を採用して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 関 - 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／㎡)		⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因	街路 +3.1 交通 +8.1 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 39, 800 円／㎡		[99.9] / 100		100 [103.0]		100 [139.3]		[99.0] / 100		27, 400							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 関（県） - 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対象基準地の比準価格 (円／㎡)		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 +5.2 交通 +6.6 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 36, 400 円／㎡		[99.7] / 100		100 [100]		100 [131.2]		[99.0] / 100		27, 400							
(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				③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。											
	前年標準価格 27, 500 円／㎡						[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。											
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間 -0.4 % 半年間 %															

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所												
関（県） — 6		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子												
鑑定評価額		8,990,000 円			1㎡当たりの価格		15,500 円／㎡											
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	〔令和 年 1月〕		円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 29日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		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		関市広見字昭和新田 1 8 5 3 番 1						②地積 (㎡)		580 ()		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)					
	1.5:1		住宅 W 1		農地の中に一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		南6m市道		水道 下水		関 5.2km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 40 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 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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、6 m 市道					
	④地域的特性		特記 事項		街路		交通 施設		関駅北西 5.2km		法令 規制		(都) (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測		農地も見られる住宅地域で、現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は下落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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 15,500 円／㎡						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0						
		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、関市北西部を中心とする関市郊外の住宅地域を中心に隣接美濃市等の住宅地域も含む。需要者は地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者は少ない。静態的な旧来からの住宅地域で、土地利用に大きな変化はみられず、需要は弱含み傾向である。取引が少なく、属性、規模等個別の事情等が様々であるため、需要の中心となる価格帯の把握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		取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる、関市郊外の住宅地域で、自用目的の取引が中心である。賃貸市場が未成熟であること等から投資採算性に見合う共同住宅の想定は困難であると判断したため、収益還元法は非適用とした。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 0.0 交通 0.0 環境 +11.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0		
	標準地番号 関 - 6		[99.5] / 100		100 / [100]		100 / [113.3]		[101.0] / 100		15,500			街路 +1.0 交通 +1.1 環境 +11.0 行政 0.0 其他 0.0				
(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 其他	
		前年指定基準地の価格 円／㎡		[] / 100		100 / []		100 / []		[] / 100					街路 交通 環境 画地 行政 其他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						③ 価格変動要因の形成状況		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。									
	前年標準価格 15,700 円／㎡								[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。									
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 -1.3 %		半年間 %														

(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 30,800 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】 雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。
			【地域要因】 関市南東部の丘陵地に存する熟成した大規模住宅団地であり、特段の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 -1.3 % 半年間 %	

(10) 対象基準地の前	年の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,010 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。	
		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] 関市郊外の山間地域であり、特段の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 -2.4 % 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 9,350 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因] 山間の集落地域で、地縁の取引を除くと地域外からの土地需要は限定的であり、静態的に推移している。
	②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号		提出先	所属分会名		業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所				
関（県）		－10	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子				
鑑定評価額		2,180,000 円			1㎡当たりの価格		6,340 円／㎡			
1 基本的事項										
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 29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		関市上之保字仲畑上ミ 1 5 1 3 5 番 4				②地積 (㎡)	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		都計外		
	台形 1:1.5	住宅 W 2	一般住宅が多い中に店舗等が混在する住宅地域	北西4.9m市道	水道 下水	関富岡 24km		(その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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4.9 m市道	交通施設	関富岡駅北東 24km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域	
	⑤地域要因の将来予測	公共施設に近い山間の地域で、今後しばらくは現状を維持しつつ静態的に推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位形状	0.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		6,340 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、関市上之保地区の住宅地域を中心に旧武儀郡、下呂市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。需要者は、地縁性を有する個人が中心で、圏外からの転入者はほとんどない。公共施設に近い山間の静態的な旧来からの地域で、人口減少、高齢化が進行しており、需要は弱い。取引は低調に推移しており、需要の中心となる価格帯を見出すの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	自己使用目的の取引が支配的な山間部の静態的な旧来からの住宅地域である。賃貸需要は皆無に等しく、賃貸市場は形成されていないため、収益還元法の適用を断念した。取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるため比準価格は実証的で信頼性が高い。以上より、市場性を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。						
	前年標準価格 6,500 円／㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 -2.5 %		半年間 %						

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	端元不動産鑑定事務所						
関（県）		－ 11	岐阜県	第二分科会	氏名	不動産鑑定士 端元 常真						
鑑定評価額		1,570,000 円			1㎡当たりの価格		3,470 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和 8 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		令和 8 年 7 月 10 日		(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡		
(2) 実地調査日		令和 8 年 7 月 1 日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率	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		関市板取字野向 3 8 9 0 番 1				②地積 (㎡)	452 ()		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		都計外 (その他)			
	不整形 2:1	住宅 W 2	農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	南東10.3m県道		水道 下水	岐阜 49km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 200 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 30.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 450 ㎡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 1 0 °、3 m 県道	交通施設	岐阜駅北 49km	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	関市郊外に所在する山間集落地域であり、高齢化、過疎化が進行し、静態的な地域である。地価は引き続き下落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 3,470 円／㎡						形状	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、関市板取地区の住宅地域を中心として、旧武儀郡、山県市、美濃市、郡上市等の集落地域を含む。需要者の中心は地縁性を有する個人で、圏外からの転入者はほとんどない。高齢化、過疎化が進行している山間の静態的な地域であるため、需要は弱く、取引は低調に推移している。需要の中心価格帯を見出すの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	比準価格は、関市内に存する規範性を有する取引事例を選択して試算した。収益価格は、画地条件の観点から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、需要者は周辺の取引価格の水準を指標に意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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	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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格変動状況要因	[一般的要因] 雇用、所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。							
	前年標準価格 3,540 円／㎡				[地域要因] 関市郊外に所在する山間集落地域であり、特段の変動は認められない。							
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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	-2.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
関（県） - 12 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	株式会社不動産鑑定北川事務所												
関（県） - 12		岐阜県	岐阜第 2		氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子												
鑑定評価額		11,300,000 円			1㎡当たりの価格		33,500 円／㎡											
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和 8年 7月 1日		(4) 鑑定評価日		令和 8年 7月 10日		(6) 路線価	[令和 年 1月]		円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 8年 6月 29日		(5) 価格の種類		正常価格			路線価又は倍率		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		関市倉知字祭場下 4 0 0 番 3 外						②地積 (㎡)		337 ()		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)					
	1:2		住宅 W 2		住宅の外に駐車場、農地が見られる住宅地域		南 4.4m 市道		水道 下水		せきてらす前 1.3km		(その他) (60,176)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 30 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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 4.4 m 市道		交通施設		せきてらす前駅南西 1.3km 法令 (都) (60,176) 規制					
	⑤地域要因の将来予測		農地も見られる住宅地域で、地域要因に特段の変動要因は認められない。周辺に大型商業施設もあることから徐々に熟成を深めつつ推移していくものと予測する。															
(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 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 33,500 円／㎡														
		収益還元法		収益価格 10,300 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		同一需給圏は関市南部、南西部を中心とする関市内の住宅地域である。需要者の中心は市内居住者、市内又は岐阜市等への勤労者等の一次取得者層である。農地も見られる住宅地域で、大型商業施設への接近性が良好であるため、需給は比較的安定的である。取引の中心となる価格帯は、土地のみで 7 0 0 万円～1 0 0 0 万円程度、新築戸建物件で 2 5 0 0 万円～3 3 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		居住の快適性を重視する住宅地域であるため、自己使用目的の取引が中心で、賃貸用建物を建設する目的での取引はほとんどない。土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。周辺類似地域の事例を採用して試算した比準価格は実証的で信頼性が高い。以上より、比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		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 0.0 交通 0.0 環境 +13.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 関 - 1										33,400							
(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 0.0 地域要因 0.0 交通 0.0 環境 +5.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
		関（県） - 1										33,600						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討		①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規						③ 価格変動状況		[一般的要因] 関市の人口は減少傾向にあり、減少率は県平均より大きい。建築資材高騰もあり、住宅建設は弱含み傾向にある。								
		前年標準価格 33,500 円／㎡								[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。								
		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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 0.0 %		半年間 %												

鑑定評価額	3,620,000 円	1㎡当たりの価格	13,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		関市武芸川町谷口字東畑1 4 7 1 番1 3 外				②地積 (㎡)		264	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) (その他) 土砂災害警戒区域			
	1:2	住宅 W 2	県道沿いに一般住宅が散在する住宅地域	東8m県道	水道 下水	岐阜 21km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 80 m、南 200 m、北 150 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位北、8 m	交通	岐阜駅北東 21km		法令	(都) (60, 200) 土砂災害警戒区域
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測	関市武芸川町の県道沿いの集落地域であり、市街地から離れ、利便性が劣ることから、新規の宅地開発は見られず、需要も弱い。地域要因に大きな変動もなく、地価は今後も下落傾向で推移するものと予測する。									

(3) 最も有効使用の判定	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	13,700 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	同一需給圏は関市武芸川町及び広見地区等の関市郊外の住宅地域、隣接する山県市、美濃市等の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市に居住・勤務する一次取得者層が中心であるが、地縁性が強く、他地域からの転入者は少ない。集落地域で利便性が劣ることから住宅地としての選択性は低く、需要は弱く、不動産取引は低調である。土地取引は少なく、隣地買増しや地縁的なものが大半で、中心価格帯は見出しにくい状況である。
-----------	--

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・評価額の決定の 理由	比準価格は関市武芸川町及び隣接する市の住宅地事例を採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地は集落地域内にあり、賃貸市場が乏しく、共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。
--	---

(8)	① ☐ 代表標準地	☒ 標準地	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対象基準地の標準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 標準地番号 関 - 6	☒ 標準地							交通	0.0		交通	+4.9
									環境	0.0		環境	+22.0
									画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
	公示価格 17,500 円/m ²	[99.5 / 100]	[100 / 100]	[100 / 126.7]	[100 / 100]	13,700							

(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,100 円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）である場合の検討					[地域要因]	県道沿いであるが、集落地域内であり、地縁的取引を除くと地域外からの土地需要は限定的で、静態的に推移している。
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円／㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-2.8 %	半年間	%		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
関（県）－ 14	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	8,670,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 23 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		関市武芸川町跡部字高瀬 4 7 5 番				②地積 (㎡)	(535)	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) (その他) (60, 160)		
	1.5:1	住宅 L S 2	農家住宅を主体とし た農地も見られる住 宅地域		西4m市道	水道 下水	岐阜 19km				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 120 m、北 60 m			②標準の使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡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、4 m 市道	交通 施設	岐阜駅北東 19km	法令 規制	(都) (60, 160)	
		事項									
	⑤地域要因の 将来予測	関市武芸川町の農地が広がる中の農家集落地域であり、市街地から離れ、利便性が劣ることから、新規の宅地開発は見られず、需要も弱い。地域要因に大きな変動もなく、地価は今後も下落傾向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		16,200 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	同一需給圏は関市武芸川町及び広見地区等の関市郊外の住宅地域、隣接する美濃市、山口市等の住宅地域である。需要者は市内及び周辺市に居住・勤務する一次取得者層が中心であるが、地縁性が強く、他地域からの転入者は少ない。博愛歩道橋の利用により小学校への接近性は悪くないが、集落地域で住宅地としての選好性は低く、需要は弱く、不動産取引は低調である。土地取引は少なく、隣地買増しや地縁的なものが大半で、中心価格帯は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は関市武芸川町及び周辺地域並びに隣接する美濃市の住宅地事例を採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地は集落地域内にあり、賃貸市場が乏しく、共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 0.0	街路 +7.4
	標準地番号 関 - 6							交通 0.0	交通 -2.7		
(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 0.0	地域 0.0	街路 +7.4
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.5] 100	100 [100]	100 [107.6]	[100] 100	16,200		環境 0.0	環境 +3.0		
(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		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の			【一般的要因】 新興住宅地や東部の土地区画整理が進行する住宅地の需要は比較的安定しているが、人口は減少傾向で、二極化、選別化が進行している。					
	前年標準価格 16,300 円／㎡					【地域要因】 農家集落地域で、地縁の取引を除くと地域外からの土地需要は限定的であり、静態的に推移している。					
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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 -0.6 %	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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	大型商業施設への顧客集中により市内の全般的な出店傾向は弱含み。スーパー等の新規出店などを背景に、商圈の分散化が進行。
	前年標準価格 68,500 円／㎡					[地域要因]	店舗の入れ替え等により立地状況は現状維持で推移しており、地域要因に特に目立った変動は見られず、安定的に推移している。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）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／㎡					[個別的要因]	建て替え工事が行われている。
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		関市下有知字深橋前5 4 6 9 番4外				②地積 (㎡)		4,502	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) (その他) (70,200)				
	不整形 1:1	工場	中小規模の工場が建ち並ぶ工業団地	南東8m市道、三方路	水道 下水	関下有知 1.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 200 m、北 50 m				②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m市道	交通施設	関下有知駅東 1.5km		法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	令和7年8月に東海環状自動車道本巣IC～大野神戸IC間が開通し、名神・中央道北側の環状道路ネットワークが形成されこれに伴い、工業地域としてのポテンシャルが向上し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	工場地					④対象基準地の個別的要因		形状 三方路		-3.0 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 22,700 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	同一需給圏は岐阜・中濃圏域を中心とした工場地、流通業務用地が存する地域の範囲である。需要者の中心はメーカーまたは物流業者、卸小売業者等が中心である。資源価格高騰による影響懸念はあるが、高速交通網の整備に伴い工業地の需要は底堅く、ICへの接近性が優る土地需要は強く、関市内においても企業の進出、工場拡張等の土地取引が目立つ。なお、工場地の取引は、取引の属性及び規模が様々であり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社の工場が多く、賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は岐阜・中濃圏域の工業地域の事例から査定したもので、工業地の需要動向を反映し、また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うことから、説得力が高いと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 22,200 円/㎡			③ 価格形成要因の変動状況	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/㎡							
	②変動率				④一般的要因 高速道路網の整備に伴い、岐阜県内の2025年の工場立地件数面積は共に全国1位となり、好調な状況を維持している。							
	年間 +2.3 % 半年間 %				⑤地域要因 中小企業を主体とする内陸型の工業団地としてほぼ熟成しており、地域要因が目立った変動は認められない。							
					⑥個別的要因 個別的要因に変動はない。							