

1 基本的事項

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 美濃市字殿町1 4 3 5 番 6					②地積 (㎡)		165	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)		
	1:4	住宅 W 2 — — —	一般住宅のほか工場等も混在する既成住宅地域	北東5m市道	水道 下水	美濃市 1. 2km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 — 30m、西 30m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、 奥行 約 25.0 m、 規模 175 ㎡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、5 m 市道	交通施設	美濃市駅北西 1. 2km		法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅のほか工場等も混在する既成住宅地域であり現状維持にて推移と予測するが利便性と合理性を重視する需要者選好性の変化の影響を反映し需要は減退傾向にあり需給は弱含み継続、地価も下落傾向推移と予測する。								
(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 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	同一需給圏は市内に所在する価格的な牽連性を有する住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人が中心となる。居住環境が良好で市内住宅地域内価格序列上位に位置する既成住宅地域であるが自動車の大衆化や堅固な地域的繋がりを敬遠する需要者の選好性の変化等を反映して需要は減退傾向にあり需給は弱含み、地価も下落傾向推移継続と予測する。需要中心価格帯は土地坪当たり 9 万円程度と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しい。また対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心であり、信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに公示価格等からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格としての標準価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 美濃 - 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	公示価格 29, 300 円／㎡	[99. 5] 100	100 [101. 0]	100 [105. 7]	[100] 100	27, 300		交通 0.0		交通 -0.8
(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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0
	前年指定基準地の価格 36, 400 円／㎡	[99. 7] 100	100 [100]	100 [132. 5]	[100] 100	27, 400		画地 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 27, 700円／㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は減少継続、高齢化率も上昇継続で歯止めがかからない。取引件数は横這い、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向。						
	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] 地域要因に目立った変動は認められない。						
	②変動率 年間 -1. 1 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,000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] 人口は減少継続、高齢化率も上昇継続で歯止めがかからない。取引件数は横這い、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向。
							[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。
		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。

(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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	人口は減少継続、高齢化率も上昇継続で歯止めがかからない。取引件数は横這い、取引価格は建築費等の値上がり起因して上昇傾向。
		前年標準価格 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	%	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
美濃（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
美濃（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	3,220,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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		美濃市宇佐町 2 1 1 8 番 3 外				②地積 (㎡)	(91)	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) 商業 (80, 400)		
	1:1.5	店舗兼住宅 S.3	各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域		南西7m市道	水道 下水	美濃市 650m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 100m、北 50m			②標準の使用		低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	7 m市道	交通施設	美濃市駅北西 650m		法令規制	(都) 商業 (80, 400)	
	⑤地域要因の将来予測	各種小売店舗が建ち並ぶ既成商業地域であるがうだつの町並みの観光歩行経路ではないことから繁華性は減退傾向にあり需給は弱含み推移継続、地価も下落傾向推移と予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(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		35,400 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		11,900 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	同一需給圏は美濃市中心市街地内既成商業地域及び用途混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人が中心となる。旧来からの商業地域であり需要云々にかかわらず相対的希少性を有するが、近接する観光型中心商業地域とは異なり特段の施策、投資活動は実施継続されていないことから繁華性は減退傾向にあり需給は弱含み継続、地価も下落傾向推移と判断せざるを得ない。需要中心価格帯は土地坪当たり 1 1 ～ 1 2 万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。市内随一の観光拠点であるうだつの町並みに近接した既成商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は少数で賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思料される市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、さらに公示価格等との検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.2
	標準地番号 美濃 5-1							交通 0.0	交通 -5.7		
(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	環境 0.0	環境 0.0	行政 -10.0 その他 +35.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100] 100	100 [103.0]	100 [121.7]	[100] 100	35,400		画地 +3.0	行政 0.0		
								行政 0.0			
								その他 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			③価格変動要因の		[一般的要因]		人口は減少継続、高齢化率も上昇継続で歯止めがかからない。取引件数は横這い、取引価格は建築費等の値上がりに起因して上昇傾向。			
	前年標準価格 35,800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					[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 -1.1 %	半年間 %							

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	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]	人口は減少継続、高齢化率も上昇継続で歯止めがかからない。取引件数は横這い、取引価格は建築費等の値上がり起因して上昇傾向。
		前年標準価格 19,700円／㎡					[地域要因]	テクノパーク南側一帯に新工業地域整備が進捗中。
		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	+1.5%	半年間	%		