

(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 6,070 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] 人口減少、高齢化の影響から、特に郊外部は軟調に推移している。土地取引、建築着工は概ね横這い傾向にあるが、価格は弱含んでいる。
			[地域要因] 地域内の過疎化が進行しており、徐々に需要は減退しつつある地域である。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
山県（県）－2	岐阜県	岐阜第 2 分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	5,050,000 円	1㎡当たりの価格	10,900 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 7 月 1 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		山県市大字大門字大門 9 4 5 番 1 2				②地積 (㎡)	463	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				
	1:1	住宅 W 2	農地の中に農家住宅のほか、公共施設も存在する地域	北4m市道	水道 下水	岐阜 17km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4 m市道	交通施設	岐阜駅北西 17km	法令規制	都計外		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧伊自良町中心部に位置する地域であり、人口減少、高齢化が進行する中、現状において特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は今後暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。									
(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		10,900 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	同一需給圏は山県市北西部郊外を中心とした既存住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか当地区郊外の山間集落からの転入者が中心で、地区外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、地価水準の把握は困難な状況にあるが、更地で3 0 0～6 0 0万円、土地建物一体で2, 5 0 0～3, 0 0 0万円程度と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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 +3.6
	公示価格 9,450 円／㎡	[98.7 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 84.3]	[100 / 100]	10,700		交通 0.0	交通 +0.4	環境 0.0	環境 -10.0
(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 0.0	地域要因	街路 +3.6
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/ 100]	[100 /]	[100 /]	[/ 100]			交通 0.0	交通 +0.4	環境 0.0	環境 -10.0
(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 11,200 円／㎡		③ 変動状況要因						
	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 -		[一般的要因] 人口減少、高齢化の影響から、特に郊外部は軟調に推移している。土地取引、建築着工は概ね横這い傾向にあるが、価格は弱含んでいる。						
	標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 旧伊自良村役場周辺に存する住宅地であり、人口減少、高齢化以外に特に大きな変化は見られない地域である。						
	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。						

(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】	人口減少、高齢化の影響から、特に郊外部は軟調に推移している土地取引、建築着工は概ね横這い傾向にあるが、価格は弱含んでいる。
			前年標準価格 31,700 円/㎡			【地域要因】	農地等も残るが、ミニ分譲が散見され、徐々に住宅地へと純化しつつある。
			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			【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 -0.6 % 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 50,200 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] 県全体と比較して人口減少、高齢化が進行しており、特に郊外で地価が大きく下落している。
			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。
			[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 %

(1) 基準地	①所在地番並びに 「住居表示」等		山県市富永字の場 1 6 番 7 外				②地積 (㎡)		10,367		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		
	不整形 1:6	工場兼事務所		中小規模工場を主とし、一般住宅も混在する地域		北東6.5m市道、四方路		水道		岐阜 19km		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 160 m、北 100 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 100.0 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	④地域的特性		特記 事項		特にない		街路 6.5m市道		交通 施設		岐阜駅北東 19km		法令 規制	都計外
	⑤地域要因の 将来予測		工場のほか住宅等も見られる山県市北部郊外の工住混在地域。企業誘致等による需要喚起効果も期待されるが、直ちに地域要因の変化には結びついておらず、当面は概ね現状維持で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の 個別的要因		間口・奥行の関係 形状 四方路		-10.0 -5.0 +6.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		11,900 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、山県市及び周辺市町の工業地域。主たる需要者は、地元の製造業や物流・倉庫事業者等が中心である。県内製造業の業況は概ね堅調であるものの、人手不足や建築費の上昇等から設備投資には慎重な動きもみられる。当地域は都市計画区域外に位置し、高速道路 I C への接近性や集積度で優位な工業地域との競合もあるため需要は限定的である。なお工業地取引は少なく、需要者の属性や取引規模も多様であるため、中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は、都市計画区域外に所在する工住混在地域であり、自社所有物件が中心で工場や倉庫等の賃貸物件は少なく、適正な賃料水準の把握が困難であるため、収益還元法は適用しなかった。よって、本件では同一需給圏内の類似地域に存する規範性の高い取引事例より算出した比準価格を重視し、標準地との検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 山県 9-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.5 +4.7 +25.0 0.0 +25.0
	公示価格 21,600 円/㎡		[100.3] 100	100 [101.0]	100 [167.7]	[90.6] 100	11,600							
(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 の標準価格 (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 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 11,900 円/㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因	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					年間 0.0 % 半年間 %								
						④一般的要因 県内製造業は概ね堅調に推移しているが、人手不足や資材価格の上昇等が企業活動に影響を及ぼしている。								
						⑤地域要因 地域要因に特段の変動はない。								
				⑥個別的要因 個別的要因に変動はない。										