

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
郡上（県） ー 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） ー1	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	42,200 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 20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		郡上市八幡町小野6丁目5番26外				②地積 (㎡)	326	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) 2中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅を中心に農地も見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道 下水	郡上八幡 3.1km	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 25.0 m、規模 320 ㎡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	郡上八幡駅北東 3.1km	法令規制	(都) 2中専 (60, 200) 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	土地区画整理後の低層住宅を主体とする住宅地域である。八幡町地区では一定の評価を得た住宅地で、需要は底堅いが、地域全体が人口減少による衰退傾向から、地価は若干の下落傾向である。									
(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	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 42,200 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	同一需給圏は八幡町地区内の程度の良い住宅地域。需要者は郡上市に地縁性を有する個人の一次取得者及び買い替え需要者。中心市街地の住宅地は間口が狭く細長い画地が多く、駐車スペースを複数台確保できる土地区画整理後の小野地区の住宅地への需要は高い。一方で、五町地区、中坪地区等での代替関係にある住宅地の供給も多く、全体的に需要を上回る供給が見られる。需要の中心価格帯は 40,000 円／㎡～45,000 円／㎡程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及び周辺住宅地域には所有地の有効活用を目的とした賃貸物件は見られるが、土地を取得して賃貸建物を建築するような賃貸市場はなく、収益還元法を適用することは出来なかった。近隣地域では自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着眼して価格が形成されている。比準価格は市場性を反映しており採用は妥当と判断した。標準地との検討を踏まえ、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.5 交通 +5.7 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 郡上 -2 公示価格 50,100 円／㎡	[100] 100	100 [102.0]	100 [116.9]	[100] 100	42,000					
(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 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向が続いている。世帯数はほぼ横這いだが、八幡町地区では減少が始まっている。						
	前年標準価格 43,000 円／㎡				[地域要因] 土地区画整理後の住宅地で、品等はよいが、売り土地の販売希望価格の下落が見られるようになった。						
	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 -1.9 %	半年間 %								

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所在地及び地番並びに「住居表示」等		郡上市白鳥町東為真字小向イ 1 7 3 5 番 4				②地積 (㎡)		231	③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			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅のほか農地等も介在する新興住宅地域	北東6m市道	水道 下水	大島 500m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 160 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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 6 m 市道	交通施設	大島駅東 500m		法令規制	都計外	
	⑤地域要因の将来予測		近隣地域は旧白鳥町南部の住宅地域で、近年新規開発が散見されるものの開発の程度は弱い。周辺には農地等の空闲地も多く格別の発展要因もないことから、しばらくは弱含み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 16,500 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	同一需給圏は白鳥町一帯の住宅地域。主な需要者は白鳥町等に居住する1次取得者で、圏外からの転入者は少なく、必要に応じて取引が行われる程度である。新興の住宅地域であるが、需要の程度は弱く周辺地域の開発も少ない。土地取引の中心価格帯は200㎡で330万円前後、建物付で総額2100万円～2400万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての価格	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
	公示価格 円／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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／㎡		[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 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 16,700 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。						
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 白鳥町市街地近くの新興の住宅地域で、周辺では住宅建設が散見されるものの大きな地域要因の変動はない。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	-1.2 %	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
郡上（県） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） - 3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	4,920,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 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 年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 20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		郡上市八幡町稲成字押場9 3 8 番 1 1 外				②地積 (㎡)	(231)	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)					
	2.5:1	住宅 W 2	小規模な一般住宅を中心に農家住宅等も混在する住宅地域	東4m市道	水道 下水	郡上八幡 1.5km	(その他) 土砂災害警戒区域 (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 80 m、北 50 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 9.0 m、規模 120 ㎡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、4 m 市道	交通施設	郡上八幡駅南東 1.5km	法令規制	(都) (60, 160) 土砂災害警戒区域			
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、山と線路に挟まれた小規模戸建住宅団地。大きな変化はなく現状のまま推移すると予測する。地価は継続的な下落傾向にある。										
(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	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		21,300 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、八幡町中心市街地周辺の住宅地域。需要者は郡上市に地縁関係を有する個人である。昭和5 0 年代に旧八幡町が分譲した戸建住宅団地。街路幅員が狭く、造成の程度はやや劣る。このため需要は、より郊外であっても街路条件の良い住宅地域を選好する傾向にあり、弱含みである。一方で、近接する国道沿いには、ドラッグストア等の店舗の進出も見られる。需要の中心となる価格帯は2 0 , 0 0 0 円／㎡～2 5 , 0 0 0 円／㎡程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は古くに開発された小規模戸建住宅団地で、賃貸市場が未成熟かつ画地規模も賃貸用不動産に適しておらず、収益還元法を適用することができなかった。一方で当該地域は自用目的取引を中心とした住宅地であり、利便性、住環境等に着眼して価格が形成されている。比準価格は市場性を反映しており採用は妥当と判断した。指定基準地との検討を踏まえ、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	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 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	
	標準地番号	-	[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	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	郡上（県） - 1											
(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 21,700 円／㎡		③ 価格形成要因の							
	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 -1.8 %	半年間 %									
					[一般的要因]	郡上市の人口は長期減少傾向が続いている。世帯数はほぼ横這いだが、八幡町地区では減少が始まっている。						
				[地域要因]	既存の住宅地として、熟成しており、安定的に推移している。地域全体の衰退傾向の影響下にある。							
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							

(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 6,860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かからず。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費等の高騰に起因して上昇傾向にある。
	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/㎡					[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 -2.0% 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	三星不動産鑑定
郡上（県）－5	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	8,630,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 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 6 月 23 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					郡上市大和町島字杉ヶ瀬 5 1 9 8 番 1					②地積 (㎡)		587 ()		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)							
	台形 1:2.5		住宅 W 2		農地の中に一般住宅のほか営業所等が散在する県道沿いの住宅地域		西11m県道		水道 下水		山田 1.1km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 80 m、北 90 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 17.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 600 ㎡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 1 m 県道		交通施設		山田駅北西 1.1km		法令規制		都計外						
	⑤地域要因の将来予測		旧大和町内の旧来からの農家を中心とする集落地域で、土地取引件数は少なく必要に応じて個別的に成立する程度である。格別の変動要因が見当たらないためしばらくは弱含みで推移すると予測する。																		
(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		形状 方位		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		14,700 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	同一需給圏は大和町一円の集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別的に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は㎡当たり 1 万 5 千円程度で、取引規模は 3 0 0 ㎡～6 0 0 ㎡と幅がある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し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 [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 [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		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。														
	前年標準価格 14,900 円／㎡						[地域要因] 住宅の点在する集落地域で、地域要因の変動が乏しい。需要の程度は低調で弱含みで推移している。														
	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	-1.3 %	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
郡上（県） － 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） －6	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	2,260,000 円	1㎡当たりの価格	3,880 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 6 月 23 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		郡上市和良町沢字南沢田 7 9 7 番 1 外				②地積 (㎡)	(583)	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	国道の背後に一般住宅及び農家住宅等が混在する地域	南西3.4m市道、北西側道	水道 下水	焼石 18km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 0 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 28.0 m、規模 560 ㎡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 3.4 m市道	交通施設	焼石駅西 18km	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	郊外の農家住宅が点在する山間部の住宅地域で、土地取引は少なく地域要因の変化に乏しい。当分の間は弱含み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 角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		3,880 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	同一需給圏是和良村一円の農家集落地域。主な需要者は圏内の居住者及び地縁を有する者で、地縁血縁関係者が中心で新規参入はほぼ見当たらない。必要に応じて個別的に取引される傾向が強く需要の程度は低調である。取引の中心価格帯は規模約 5 0 0 ㎡で 2 0 0 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	近隣地域は自己使用目的の住宅を中心とする地域で、賃貸収入を目的とするアパート等はほぼ見当たらない。よって収益性、投資目的の観点からの需要者は少ないと判断し収益還元法は適用しなかった。本件においては市場の実態を反映した比準価格を採用し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	[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	[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 形成要因	【一般的要因】 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。					
	前年標準価格 3,960 円／㎡				【地域要因】 旧来からの農家集落地域で地域要因の変動は緩やかである。地域要因は弱含みで推移している。					
	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	-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
郡上（県） ー 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
郡上（県） ー7	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛
鑑定評価額	5,530,000 円		1㎡当たりの価格	10,200 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 20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			郡上市美並町白山字町並 1 1 4 9 番外			②地積 (㎡)	(542)	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				
	1:2	住宅 W 2	一般住宅を中心とした既成住宅地域	西4.6m市道	水道 下水	美並荏安 600m	(その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 100 m、北 60 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 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4.6 m市道	交通施設	美並荏安駅南東 600m	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	低層住宅を主体とする国道背後の既成住宅地域で、価格形成要因に大きな変化はないと予測する。美並町地区は人口、世帯数とも減少が続いており、地価も長期下落傾向にある。									
(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 10,200 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、郡上市、美濃市郊外の既成集落地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。江戸時代の郡上街道であった市道沿いに農家住宅、戸建住宅等が建ち並び、近隣地域内には本陣跡も存する旧来からの集落地域である。美並町地区は、人口・世帯数は減少が続いており、需要は弱く、土地の取引は低調である。需要の中心となる明確な価格帯は見出せないが、8,000円／㎡～13,000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	近隣地域及びその周辺では、賃貸市場は未成熟で、収益還元法を適用することが出来なかった。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有し、市場性を反映した比準価格を採用し、県内の山間部の住宅地との比較考慮も踏まえて、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(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	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] 郡上市の人口は長期減少傾向。美並地区も年2％を超える人口減少。							
	前年標準価格 10,300 円／㎡			[地域要因] 周辺に生鮮・日用品店舗が無かったが、徒歩圏にドラッグストアが開店予定。							
	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 -1.0 %	半年間 %								

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	クニタチ鑑定事務所		
郡上（県）		－8	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛		
鑑定評価額		2,540,000 円			1㎡当たりの価格		3,980 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 倍率種別	円／㎡ 倍	
(2) 実地調査日	令和 8年 6月 20日		(5) 価格の種類	正常価格				
(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 郡上市明宝畑佐字下タ上ミ切309番9外				②地積 (㎡)	639	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	
	不整形 1:2	住宅 W2	中規模農家住宅のほか一般住宅等が見られる既成の住宅地域	南東5.5m市道、南西側道	水道 下水	郡上八幡 19.0km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 50m、南 50m、北 70m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡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 5.5m市道	交通施設	郡上八幡駅北東 19.0km 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	国道背後に一般住宅や農家住宅が見られる山間部の住宅地域で、価格形成要因に大きな変化はないと予測する。冬場に雪が多いことから空家が増加しており、地価は長期下落傾向にある。						
(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 角地 0.0 形状 -1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		3,980 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	対象不動産の同一需給圏は、郡上市郊外のほか隣接する高山市、下呂市郊外の住宅地域である。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。当該地域は、豪雪地域に指定されており白鳥、高鷲地域ほどではないが、郡上八幡市街地より雪が多い。明宝地区は、最近5年間で人口が約13％減少しており、市内で和良地区と並んで最も減少している。今後も地価は下落傾向が続くと推測される。中心価格帯は、土地は3,000円／㎡～4,500円／㎡程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、山間地で、純粋に収益を目的とした不動産は殆ど見られず、自用の戸建住宅を主とする地域である。このため収益還元法を適用することは困難で、市場の実態を反映した比準価格が妥当である。比準価格を採用し、県内の山間部の住宅地との比較考慮も踏まえて、上記のとおり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 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 価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 郡上市の人口は長期減少傾向。特に明宝地区は人口1,400人を切り過疎化が進んでいる。				
	前年標準価格 4,080 円／㎡			[地域要因] 明宝地区は、5年間で人口が約13％、世帯数も約6％超減少している。				
	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／㎡			[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	％			

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
郡上（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
郡上（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	39,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 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] 路線価又は倍率	82,000 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		郡上市八幡町新町 9 2 6 番外				②地積 (㎡)	418	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)						
	1:7	店舗兼事務所 W 2 — — —	各種店舗が建ち並ぶ町の中心商業地域	北7m市道	水道 下水	郡上八幡 1. 3km	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 — 50m、西 100m、南 20m、北 50m				②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 40.0 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 7 m市道	交通施設	郡上八幡駅北東 1. 3km	法令規制	(都) 商業 (80, 400)					
	⑤地域要因の将来予測	県下有数の観光型中心商業地域であり顧客流動の回復に伴い安定した状況にて推移と予測。新規出店、既存店舗の誘引力強化用投資に基づく繁華性向上に基づき需給は概ね均衡状態にあり地価も横這いにて推移と予測。											
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(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	基準価格		96, 400 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格		47, 500 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	同一需給圏は八幡町中心市街地内商業地域を中心に県内外の牽連性を有する観光産業型商業地域を含む圏域。主な需要者は地縁性を有する個人法人のほか県内有数の観光地として元来有する高い顧客流動性に着目する商業事業者も含む。需要云々にかかわらず相対的希少性を有すること及び回復した顧客流動に対応する新規出店や既存店舗の誘引力強化用投資も見受けられ需給は均衡状態、地価も横這い推移と予測。需要中心価格帯は土地坪当たり 3 0 ～ 3 5 万円と推定。												
(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。郡上市を代表する既成商業地域であり店舗等の集積は見られるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低いと言わざるを得ない。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基準価格を標準に収益価格を比較考量し、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) 公示価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	郡上 5-1	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 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 0.0 交通 -1.1 環境 0.0 行政 0.0 その他 -21.0
	公示価格	74, 200 円／㎡	[100] 100	100 [100]	100 [78.1]	[100] 100	95, 000						
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[100] 100		100 [100]	100 [100]	[100] 100							
(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 価格変動要因	[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かからず。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費等の高騰に起因して上昇傾向にある。								
	前年標準価格 95, 000円／㎡				[地域要因] 新規出店、既存店舗の誘引力強化用投資に基づく繁華性の向上が見られる。								
	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				[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 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
郡上（県） 5－2 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
郡上（県） 5－2	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 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		郡上市大和町剣字中矢田 2 5 4 番 1 1 外				②地積 (㎡)	669	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			
	1:1.5	店舗兼住宅 S.3 — — —	飲食店舗、小売店舗等が多い国道沿いの商業地域	北東17m国道	水道 下水	郡上大和 250m		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 — 50m、西 30m、南 200m、北 200m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡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 1 7 m国道	交通施設	郡上大和駅東 250m	法令規制	都計外			
	⑤地域要因の将来予測	各種店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域であり概ね現状維持にて推移と予測。同一路線上で近接する徳永地区商業地域の店舗集積の波及効果を受けて需給は弱含みから均衡状態へ向かうものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(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		24,800 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		11,500 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	同一需給圏は市内及び隣接市の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域及び用途混在地域。需要者は地縁性を有する個人及び法人のほか全国・地方展開を目論むロードサイドビジネス事業者を含む。国道1 5 6号沿いの熟成した商業地域であり相対的な希少性を有することに加え近接する徳永地区商業地域の店舗集積の波及効果を受け需給は弱含みから均衡状態へ向かうものと予測する。顕在化した取引価格の動向から需要中心価格帯は坪7～9万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。町内随一の店舗集積拠点である徳永地区商業地域に近接した既存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	
	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 24,800円／㎡			③ 価格変動状況形成要因の	[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かからず。取引件数は減少傾向、取引価格は建築費等の高騰に起因して上昇傾向にある。						
	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／㎡				[地域要因] 同一路線上で近接する徳永地区商業地域の店舗集積の波及効果の影響が認められる。						
					[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 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三星不動産鑑定
郡上（県） 5－3	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 西村 隆

鑑定評価額	4,590,000 円	1㎡当たりの価格	32,800 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]	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	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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				郡上市白鳥町白鳥字大栗 1 4 9 番 1 外				②地積 (㎡)	(140)	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)					
	1:2.5	店舗兼住宅 S 4 F 1 B		店舗のほか住宅等も混在する駅前の商業地域		南7.6m県道		水道 下水	美濃白鳥 100m								
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 80 m、南 30 m、北 20 m						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 8.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性		特記事項		美濃白鳥駅前の商店街		街路 7.6m県道		交通施設 美濃白鳥駅西 100m		法令規制 都計外						
	⑤地域要因の将来予測		旧白鳥町の近隣住民を対象とする駅前の商店街で、商圏が狭く近年は収益性の低下が認められる。長期的に衰退傾向でありしばらくは弱含みで推移するものと予測する。														
(3)	最有効使用の判定				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		33,500 円/㎡										
			収益還元法		収益価格		21,200 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			同一需給圏は白鳥町の既成の商業地域一円。主な需要者は地元の商店経営者で、圏外からの参加者は少ない。地元の近隣住民対象の商業地域のため人口の減少、大型店舗への顧客流出等により近年収益性は低下しており、長期的な衰退傾向にある。取引の中心価格帯は㎡当たり 3 万 3 千円程度と推定する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			以上により 2 試算価格を得た。比準価格は類似性を有する取引事例より比準したもので、市場の実態を反映し実証的である。収益価格は店舗事務所ビルの建築を想定しこれからの収入を基礎に試算したものであるが、近隣地域は商業集積、賃貸需要がやや低調である等により低く求められた。よって本件においては、規範性の高い比準価格を標準に収益価格を考量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		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
	標準地番号		-		[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]		[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 形成要因の		[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格別の発展要因も認められず、現状で推移している。										
	前年標準価格 33,500 円/㎡						[地域要因] 旧来からの近隣住民対象の商業地域で収益性の低下が認められる。地域要因の変動は緩やかである。										
	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 ☐ 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	-2.1 %	半年間	%												

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	クニタチ鑑定事務所																
郡上（県）		5－4	岐阜県	岐阜第2	氏名	不動産鑑定士 山村 寛																
鑑定評価額		22,600,000 円			1㎡当たりの価格			39,600 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 20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				郡上市八幡町稲成字中島202番7外				②地積(㎡)		570 ()		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) 準工(60,200)								
	1:1.2		工場兼事務所 S2F1B		国道沿いに工場、事務所、店舗が混在する路線商業地域		西9.5m国道		水道 下水		郡上八幡600m			(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲		東 0m、西 0m、南 200m、北 100m				②標準的使用		低層店舗事務所地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 30.0m、奥行 約 20.0m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性		特記 特にない		街 路 9.5m国道		交通 施設 郡上八幡駅西600m		法令 規制 (都) 準工(60,200)													
	⑤地域要因の将来予測		長良川と並走する幹線国道沿いの商業地域。概ね現状を維持しつつ推移していくものと予測する。商圏人口が少なく、集客力のある大型店舗等はなく、地価は若干の下落傾向が続いている。																			
(3) 最も有効使用の判定		低層店舗地				(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 40,800 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格 17,100 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		同一需給圏は郡上市内及び隣接する美濃市、下呂市を含む主要及び準幹線道路沿いの商業地域。背後は軌道、道路の対側は河川で、商業地拡大の余地は少ない。需要者は地縁性を有する事業者及び全国展開しているロードサイド型店舗事業者等が中心である。事業用借地または建設協力金方式による建物賃借が多く、実際の土地取引は少ない。取引の中心価格帯は業態により規模、視認性等の立地条件は様々であり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及びその周辺に出店している店舗等は自用物件または、建設協力金方式による借家で、純粋な賃貸用物件はほとんどなく、商業用賃貸市場の成熟の程度は低い。このため収益価格は低位に試算された。一方で価格形成には、交通量、視認性等が重視され、現実の不動産市場を反映した比準価格の規範性は高い。比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、地価公示標準地との検討及び事業用借地の地代等を総合的に考慮して、上記のとおり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		地域要因		街路		-2.3	
	標準地番号 郡上 5-1												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		行政 +10.9 その他 0.0		交通 -1.6 環境 +77.6					
(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		地域要因		街路		-2.3	
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[] 100		100 []		100 [187.7]		[] 100		39,500		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		行政 +10.9 その他 0.0		交通 -1.6 環境 +77.6					
(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] 八幡町地区の観光客数は、コロナ以降回復後は横這い状態である。															
	前年標準価格 40,000 円／㎡						[地域要因] 主要幹線道路沿いの商業地域であるが特段の繁華性の変動はない。地域全体の衰退傾向の影響下にある。															
	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						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
	標準地番号 円／㎡																					
②変動率		年間 -1.0%		半年間 %																		

(1) 基準地 近隣地域	①所在及び地番並びに 「住居表示」等					郡上市白鳥町大島字中ノ棚2 8 7 0 番1 外					②地積 (㎡)		17,142 ()		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)				
	3:1	工場		工場のほかに作業所 、農地等も見られる 丘陵地の工業地域		西8.5m市道		水道 下水	大島 1.3km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 170 m、北 120 m					②標準的使用	大工場地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 225.0 m、奥行 約 80.0 m、規模 18,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記 事項	隣接する大工場地の工場建 設は未着工のままである。			街 路	8.5m市道		交通 施設	大島駅南東 1.3km		法令 規制	都計外			
	⑤地域要因の 将来予測	大規模工場地の所在する地域で白鳥インターチェンジへの接近性に恵まれ一定の需要が認められる。周辺地域において新規 工場地の整備が予定されているが開発の程度は緩やかである。														
(3) 最有効使用の判定	大工場地							(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 7,220 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	同一需給圏は郡上市の工場地域一円。主な需要者は圏内の事業者であるが、圏外からの企業進出も見込まれる。東海環状自 動車道白鳥ICから比較的近く、土地価格が廉価であるため、一定の土地需要が認められる。取引の中心価格は㎡当たり7 千円程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域に所在する工場は自社工場が大半で、賃貸のケースはほぼ皆無である。対象基準地において賃貸を目的とする投資 を想定することが困難なため、収益還元法は非適用とした。よって本件においては比準価格を採用し県内及び同一需給圏内 における工業地全般の地価動向等にも留意して、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		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 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,220 円／㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進み地域経済も長期的な衰退傾向にある。格 別の発展要因も認められず、現状で推移している。											
	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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 工業団地整備事業により今後の発展が期待されるが、現状は格別 の変動要因はない。											
					[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 %													