

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
海津（県）－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 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 30 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		海津市南濃町田鶴字西之川 7 0 8 番 2 2				②地積 (㎡)	(184)	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)		
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 (さくらヶ丘団地)		南東5m市道	水道ガス下水	美濃松山 300m		(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡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	美濃松山駅北東方 300m		法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、今後も現状維持程度で推移するものと予測する。なお、海津市全体として人口減少が続くことが予測され、当該地域の地価もやや弱含みで推移するものと予測される。									
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		26,200 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	同一需給圏は海津市内の住宅地域で、特に価格牽連性が高いのは旧南濃町南部の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する個人層で、過去には県外からの転入者も見られたが、近年では極めて少ない状態にある。当該地域及び周辺部は過去に開発された大規模住宅団地で、戸建住宅地としての熟成度は高く、売買市場は中古住宅の取引が中心となっている。なお、小規模な新規分譲も散見されるが、全体として、不動産取引は低迷状態にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅団地であり、対象基準地の需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないため、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格牽連性が認められる海津市内の取引事例を選択して試算されており、市場の実態を反映している。よって、比準価格を採用して、代表標準地との検討及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	海津 - 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	地域要因	街路 +2.6
	公示価格 23,500 円／㎡	[99.6 / 100]	[100 / 103.0]	[100 / 88.6]	[102.0 / 100]	26,200	交通 0.0		交通 -4.1		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	養老 (県) - 2	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	環境 -10.0	
	前年指定基準地の価格 22,800 円／㎡	[98.2 / 100]	[100 / 101.0]	[100 / 86.4]	[102.0 / 100]	26,200	画地 +3.0		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		③価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		海津市の人口は減少傾向が続いており、岐阜県全体に比べ減少率はかなり高い。また、高齢化率も県全体より高い水準で推移している。					
	■継続 □新規			[地域要因]		特段の地域要因に変動はない。なお、ここ 1、2 年不動産取引は低調である。					
	前年標準価格 26,500 円／㎡			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	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／㎡											
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】	当市は総人口・生産年齢人口ともに減少してきており、高齢化率も高い水準である。それを反映して、住宅地地価は下落基調である。
		前年標準価格 18,100 円／㎡					【地域要因】	地域要因に変動は認められず、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					【個別的要因】	個別的要因に変動はない。なお、道路方位の市場優位性は維持している。
		□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 14,600 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	海津市の人口減少率は県の平均値よりも大きく、高齢化率も高い水準である。市内の土地取引件数、新設住宅着工戸数とも低調が続く。
	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】	海津町地域の小学校が統合された。
	②変動率 年間 -1.4 % 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 年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡				③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 海津市の人口減少率は県の平均値よりも大きく、高齢化率も高い水準である。市内の土地取引件数、新設住宅着工戸数とも低調が続く。
		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] 地域要因に変動は認められず、静態的に推移している。
		②変動率 年間 -1.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
海津（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
海津（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 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 12 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(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	
(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		海津市平田町三郷字前川原 8 9 4 番 1				②地積 (㎡)	533	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	店舗 S 1	著名な門前町に隣接する県道沿いの路線商業地域	北10m県道	水道 下水	駒野 7.2km	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 200 m、南 20 m、北 30 m		②標準的使用		低層店舗地				
	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 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 1 0 m県道	交通施設	駒野駅北東方 7.2km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は著名な門前町の入口に隣接する県道沿いの路線商業地域である。その神社への参拝客動向等の影響を直接的に受ける宿命下にあり、その動向等に鑑みると地価は堅調で推移するものと予測する。									
(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		29,000 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	同一需給圏は当市及び隣接市町の幹線道路沿いの商業地域が中心と把握する。需要者は、同一需給圏内に地縁性のある個人事業者が大半を占め、圏外からの需要者は少ない。著名な門前町に隣接することから、交通量が多いものの通過型の傾向も否めない。地域においては自用の店舗が殆どであり、いくらかの賃貸があるものの総じて賃貸市場は弱い。取引の中心帯は、不動産取引自体も少なく、規模等が区々であり、中心となる価格帯を見出すこと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	県下トップの賑わいを見せる門前町に隣接し、自用目的での低層店舗等の利用が支配的な商業地域である。商業事業者向け賃貸市場は未成熟であるため、経済合理的な収益を期待することは困難と判定し、収益還元法は非適用とした。よって、実証的で有用性、指標性に優れた幹線道路沿い及び近接の事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地価格との価格比較検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、単価と総額との関連にも留意した。										
(8) 公示価格とした価格	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 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 +6.7 交通 +3.5 環境 +59.0 行政 +10.3 その他 0.0
	羽島 5-4					29,100					
(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
	-										
(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	[一般的要因] 全般に既存の路線商業地は、郊外の新規大型複合店舗等と競合しており、事業者の高齢化等により、商業立地の停滞傾向は持続している。						
	前年標準価格 29,000 円／㎡				[地域要因] 岐阜県下トップの賑わいを見せる門前町に隣接している。その著名な神社の参拝客等は堅調に推移している。						
	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										
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価額	81,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	16,900 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

(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 30 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	

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		②地積 (㎡)			4,791 ()	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)
	1:3.5	工場	中小工場のほかに一般住宅も点在する工業地域	北東8m市道、南東側道	水道 下水	駒野 2.9km	(その他) (70,200)

近隣地域

(2)	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m				②標準の使用	工場地					
	③標準の画地の形状等	間口 約 37.0 m、奥行 約 135.0 m、規模 5,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記	特にない		街	8 m市道		交通	駒野駅南東方 2.9km		法令	(都) (60, 200)
		事項			路			施設			規制	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地の中に中小工場、一般住宅が点在する地域であり、今後も現状維持で推移すると予測する。なお、圏域内の工業地需要の高まりから、地価は概ね安定的に推移していくものと予測する。										

(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	角地	+2.
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	16,900 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	同一需給圏は海津市を中心に岐阜地域・西濃地域の工業地域。需要者の中心は圏域に拠点を持つ製造業・物流業者で、県外からの新規参入者も見られる。東海環状自動車道等の整備による広域アクセスの充実、津波被害の少ない内陸部のメリット等を背景に工業地需要は底堅く、地方公共団体を中心に新規工業地の整備がみられる。市内では海津SICの設置が予定されており、既存工場の拡張等の動きが見られる。ただし、養老IC～いなべICの工事では離航している。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社の中小工場が多く、賃貸工場の事例を見いだせず収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は価格牽連性が高い市内の工業地事例を採用しており、規範性・信頼性は高いと思考する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。
------------------------------------	--

(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	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.
	標準地番号							交通	0.0		交通	+6.
	安八 9-1					(円/m ²)		環境	0.0		環境	+46.
	公示価格	[103.0]	100	100	[102.0]			画地	+3.0		行政	-5.
	24,100 円/m ²	$\frac{100}{100}$	[103.0]	[145.9]	$\frac{100}{100}$	16,800		行政	0.0		その他	0.0
								その他	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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 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				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	令和7年の県内の製造業等の工場立地件数は全国1位（前年3位）、立地面積は1位（前年6位）となっている。
	前年標準価格 16,700円/㎡					[地域要因]	東海環状自動車道（西回り）の養老IC～いなべIC間は工事が難航しており、工程を精査中。よって、海津SICの開通時期は未定。
	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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/㎡						
	②変動率	年間 +1.2%	半年間 %			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。