

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
海津（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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	4,880,000 円	1m ² 当たりの価格		26,500 円/m ²

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月2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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
海津（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所				
海津（県） - 2		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 m ² 当たりの価格		19,900 円/m ²			
1 基本的事項									
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	海津市南濃町駒野字篠ノ浦177番1				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)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅のほかに作業所、農地等も見られる住宅地域	南東4m市道	水道下水	駒野1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 120m、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 12.0m、奥行 約 20.0m、規模	240 m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	街路	基準方位北、4m 市道	交通	駒野駅北西方 1km	法令 規制 (都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域で、当分の間は現状維持で推移するものと予測される。当該地域への新規参入者は少なく、人口減少等を背景に、今後も地価は下落傾向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原因	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	19,900 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は海津市内及び隣接養老町の住宅地域。需要者の中心は圏内に地縁性を有する個人層で、圏外からの新規参入者は極めて少ない。当該地域は養老山脈の裾野に位置する傾斜地で、また、街路事情が劣ることから、新規の宅地開発は殆ど見られていない。また、養老鉄道駒野駅周辺も含めて、住宅需要は弱い状態が続いている。また、不動産取引は隣地間取引、底地取引が主体で、第三者間取引が少ないとみる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は都市部から離れた集落地域で、収益物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟で、規範性を有する賃貸事例の収集が困難なため、収益還元法は非適用とした。なお、比準価格は価格牽連性が認められる海津市内及び隣接町の住宅地事例を採用しており、市場の実態を反映している。よって、市場の実態を反映した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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号 海津 - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳	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	街路 +3.2 交通 -2.1 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 16,100 円/m ²	[99.4] 100	[100] [100]	[100] [82.8]	[102.0] 100	19,700			
(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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +1.6 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 23,300 円/m ²	[97.9] 100	[100] [101.0]	[100] [115.8]	[102.0] 100	19,900			
(10) 対象標準価格の検討の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,300 円/m ²	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 海津市の人口は減少傾向が続いている。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。						
	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/m ²		[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。						
			[個別的要因] 個別的原因に変動はない。						
	②変動率 年間 -2.0 % 半年間 %								

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
海津 (県) - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社
海津（県）-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司
鑑定評価額	6,250,000 円	1 m ² 当たりの価格		14,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路 線 価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
海津（県） - 4 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	東和コンサルタント株式会社					
海津（県） - 4		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司					
鑑定評価額		4,450,000 円		1m ² 当たりの価格	17,300 円/m ²					
1 基本的事項										
(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月11日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m ² 倍				
(2) 実地調査日	令和7年6月23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	海津市平田町野寺字高須賀966番5				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)				
	1:1	住宅 S2	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域	西5m市道	水道下水	新羽島6.1km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 50m、南 90m、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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模	240 m ² 程度、形状 正方形							
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路 基準方位北、5m 市道	交通 新羽島駅南西方 施設 6.1km	法令	(都) (60,200) 規制				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は郊外の住宅地域で、地域要因は静態的で将来的にも大きな変動はないものと思われる。市内人口は減少傾向にあって土地需要も減退しており、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原因	方位				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/m ²	0.0						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧平田町を中心とする市内及び隣接する輪之内町の住宅地域を含む一帯である。需要者は、周辺地域に地縁を有する個人が中心である。市内は人口減少が続き、周辺地域は交通利便性が劣るため、不動産取引も稀に見られる程度で土地需要は減退傾向が続く。宅地取引の中心価格帯は5~6万円/坪程度と推定する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住宅のほか農地も多く見られる住宅地域であり、周辺市場では取引件数が少なく、そのほとんどが戸建住宅用地等の自用目的での取引である。また周辺の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法については非適用とした。従って、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 海津 - 3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	(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 -1.5 交通 +3.2 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 21,900 円/m ²	[99.3] 100	[100] [100]	[100] [127.1]	[100] 100	17,100		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.1 交通 +2.2 環境 +30.0 行政 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 養老（県） - 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.1 交通 +2.2 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 23,300 円/m ²	[97.9] 100	[100] [101.0]	[100] [128.7]	[100] 100	17,500		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.1 交通 +2.2 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象標準地の基準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,600 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		海津市の総人口は県平均値よりも大きく減少しており、高齢化率も高い。市内の土地取引件数、新設住宅着工戸数ともに低調である。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		地域要因に変動は認められず、静的に推移している。					
	公示価格 -		[個別の要因]		個別の要因に変動はない。					
	②変動率 年間 -1.7 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
海津（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所																				
海津（県）	-5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男																				
鑑定評価額	5,920,000 円			1m ² 当たりの価格	18,100 円/m ²																				
1 基本的事項																									
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 倍	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²																	
(2) 実地調査日	令和7年7月2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	海津市平田町高田字上流897番3					②地積(m ²)	327()	⑨法令上の規制等																
近隣地域	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)(60,188)																
	1.2:1	住宅W2	一般住宅のほか工場、倉庫、空地等が見られる住宅地域	南西4.7m市道	水道下水	駒野6.2km	(その他)(60,188)																		
(2)	①範囲	東 100m、西 100m、南 50m、北 50m	②標準的使用	低層住宅地																					
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模	340 m ² 程度、形状 長方形						(都)(60,188)																
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、4.7m市道	交通施設	駒野駅北東方6.2km	法令規制																	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小工場等も混在する住宅地域で、地域要因は静態的で将来的にも大きな変動はないものと思われる。市内人口は減少傾向にあって、土地需要は減退しているため、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原因	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	18,100 円/m ²																						
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²																						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²																						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²																						
(6)	市場の特性	同一需給圏は旧平田町を中心とする市内及び隣接する輪之内町、養老町の住宅地域を含む一帯と判定する。需要者は、周辺地域に地縁を有する個人勤労者層が中心と認識する。交通利便性が優れているとはいえないため、静態的、安定的である。周辺市場での土地需要は減退傾向に歯止めが掛かっていない。宅地取引の中心価格帯は6~7万円/坪弱程度と推定する。																							
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は工場等も混在する一般住宅地域であるが、周辺市場では戸建住宅用地等の自用目的での取引が中心である。周辺の賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法については非適用とした。従って、市場の実態を適確に反映し、有用性に優れる比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地価格との比較検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 海津 -3	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(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	街路 -0.6 交通 +3.8 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -0.6 交通 +3.8 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0															
	公示価格 21,900 円/m ²	[99.3] 100	[100] [100]	[100] [120.7]	[101.0] 100	18,200																			
(9) 指定からの基準地検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.2 交通 +2.8 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.2 交通 +2.8 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0															
	前年指定基準地の価格 23,300 円/m ²	[97.9] 100	[100] [101.0]	[100] [126.7]	[101.0] 100	18,000																			
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,300 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[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。																				
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 - 円/m ²		[地域要因]		地域要因に変動は認められず、静的に推移している。																				
	② 変動率 年間 -1.1% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。なお、道路方位の市場優位性は維持している。																				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
海津（県）5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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 m²当たりの価格 29,000 円/m²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日	(6) 路線価 倍率	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年7月2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894番1				②地積(m ²)	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 80m、西 200m、南 20m、北 30m	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 m ² 程度、形状	長方形										
	④地域的特性	特記	特にない	街路	10m県道	交通施設	駒野駅北東方7.2km	法令規制	(都)(60,200)					
	事項													
	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れる宿命下にあり、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) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	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/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(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。取引の中心帶は、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、指標性に優れる幹線道路沿い及び近接の事例に基づく比準価格を探用し、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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 羽島 5-4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +6.7			
	公示価格 53,600 円/m ²	[101.1] / 100	[100] / [100]	[100] / [186.4]	[100] / 100	29,100		交通	0.0	交通 +3.5	環境	環境 +53.0		
							環境補正	0.0	行政 +10.3	画地	0.0			
							行政	0.0	その他 0.0	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100] / 100	[100] / [100]	[100] / [100]	[100] / 100			交通		交通	環境	環境		
							環境補正		行政	行政	その他			
(10) 対象標準価格等の年間の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 29,000 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の	[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、商業立地の低下傾向は持続している。									
	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]		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。									
	公示価格 -		[個別的要因]		個別的原因に変動はない。									
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
海津 (県) 9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
海津（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊
鑑定評価額	80,000,000 円	1m ² 当たりの価格		16,700 円/m ²

1 基本的事項						
(1) 価格時点	令和 7年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 7年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2) 実地調査日	令和 7年 7月 2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