

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,600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】 養老町は人口減少率及び高齢化率が高く、宅地需要は弱い。宅地分譲等はほとんどなく、地価動向は弱含みの状況が継続している。
						【地域要因】 戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅団地であり、地域要因に大きな変動は認められない。
						【個別的要因】 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.0%	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
養老（県）－ 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
養老（県）－2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹
鑑定評価額	4,040,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 円／㎡

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／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		養老郡養老町押越字北河原 5 7 8 番 3				②地積 (㎡)		177 ()	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) (70, 200)				
	台形 1:1	住宅 W 2	一般住宅のほか農地も残る住宅地域	南西4m町道	水道、下水	美濃高田 1.7km			(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 50 m、南 30 m、北 20 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 14.0 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、4 m 町道	交通施設	美濃高田駅西 1.7km		法令規制	(都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		市街地中心部に近い既成住宅地域で、養老町内では利便性が良好な地域であるが、周辺で目立った宅地開発も見られず、町全体の人口減少傾向が強いこともあり、地価は下落傾向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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,800 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、養老町及び周辺市町の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは当町中心市街地周辺の住宅地域である。需要者は地縁性を有する個人が大半で、圏外からの転入者は少ない。養老町内では利便性が良好な地域であるが、道路幅員も狭く、宅地分譲はほとんど見られず、土地需要は全般的に弱い状況が続いている。中心価格帯は見出しにくい状況であるが、土地のみでは 3 0 0 万円～6 0 0 万円程度、新築戸建で 1 5 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性の観点から不適と判断し収益還元法の適用を見送った。従って、当町の住宅地の取引事例より求め、実証性を有する比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 0.0		
	標準地番号 養老 - 2							交通 0.0	交通 +1.7				
(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 -2.0				
	前年指定基準地の価格 円／㎡							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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 人口減少率は、県平均を大幅に上回っており、高齢化率も高い。宅地分譲等はほとんどなく、住宅地需要は全般的に低調である。								
	前年標準価格 23,300 円／㎡				[地域要因] 周辺には農地も見られるが、宅地開発等は見られない。地域要因に特に目立った変動は認められず、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	不動産鑑定藤田事務所合同会社
養老（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 藤田 光一
鑑定評価額	3,740,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡

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	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 24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所在地及び地番並びに「住居表示」等				養老郡養老町高田字町1 4 1 番1				②地積 (㎡)		146 ()		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) (70, 200)									
	1:3		店舗兼住宅 S 3		小売店舗が多く、一般住宅も介在する商業地域		北東6.5m県道		水道 下水		美濃高田 900m		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 30 m						②標準的使用		低層の店舗付住宅地											
	③標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																			
	④地域的特性		特記		特にない		街路		6.5 m県道		交通		美濃高田駅西方 900m		法令 (都) (70, 200)							
			事項				路				施設				規制							
⑤地域要因の将来予測		町中心部に位置する旧来の商業地域で地域要因に大きな変動はないと考えられる。店舗の集積の程度及び繁華性は低いため、需要は減退しており、地価は引続き下落傾向で推移するものと予測する。																				
(3) 最も有効使用の判定		低層の店舗付住宅地								(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 25,600 円／㎡																		
		収益還元法		収益価格 5,800 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		同一需給圏は養老町及び周辺市町の商業地域である。典型的な需要者は同町に地縁性を有する個人事業者及び事業法人等である。県道沿いの小売店舗、営業所等が存する町中心部に近い商業地域であるが、背後地の人口減少及び高齢化の進展等を主要因として商業繁華性は低下傾向が継続しており、土地取引は低調に推移しており、町内の商業地の取引は少なく商業地の中心価格帯の把握は困難な状況にある。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、養老町及び隣接する海津市内の商業地の取引事例を採用し、地域の特性を適切に反映して実証的かつ客観的な価格を試算した。一方、近隣地域は小売店舗等が存する商業地域であるが、従来からの自用の店舗等が中心となっており、商業用不動産の賃貸需要は低く収益価格の説得力は劣る。以上の検討から、取引の実態を反映し実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡も考慮して鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格	① <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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 +9.9 交通 -2.3 環境 -18.0 行政 +5.3 その他 0.0	
	標準地番号 岐阜大野 5-1		公示価格 23,800 円／㎡		[99.2] 100		100 [100]		100 [92.7]		[100] 100				25,500		その他					
(9) 指定基準地	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からの検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 価 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因]		養老町では商圏人口の減少及び高齢化人口の増加等を背景に、町内の商業地は厳しい状況が続いており商業地需要は低迷している。													
	前年標準価格 26,100 円／㎡						[地域要因]		熟成した既成市街地内に位置しているが、商業地域としては衰退傾向で、空き店舗が増加している。													
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 %																		

