

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
揖斐川（県） - 1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社										
揖斐川（県） - 1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳										
鑑定評価額		5,100,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		20,400 円/m <sup>2</sup>									
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〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/m <sup>2</sup>								
(2) 実地調査日	令和7年6月21日		(5) 価格の種類	正常価格			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	揖斐郡揖斐川町三輪字分島91番11外				②地積(m <sup>2</sup> )	250 ( )	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) 準住居(60,200) (その他)(60,176)								
	1.2:1	住宅W2	中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域	南東4.4m町道	水道下水	揖斐2.3km									
(2)	①範囲	東 25m、西 100m、南 10m、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 18.0m、奥行 約 14.0m、	規模	250 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、4.4m町道	交通	揖斐駅北西方2.3km	法令							
	事項					施設		規制							
	⑤地域要因の将来予測	住宅地域として熟成しており、大きな変動はないと思われる。地価は下落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	20,400 円/m <sup>2</sup>			+2.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>												
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね揖斐川町内の住宅地域である。主な需要者は、町内ないし隣接する大垣市へ通勤する一次取得者であるが周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は町中心部に近く交通利便性と居住環境が良好な住宅地域であるが、人口減少や高齢化の影響等により需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地は250m <sup>2</sup> で500万円程度、新築の戸建物件は2300万円程度と把握する。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく経済的にみて営業が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しない。近隣地域は快適性、利便性を重視する住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映し精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、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 揖斐川 - 1	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 <sup>2</sup> )	(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							
	公示価格 20,700 円/m <sup>2</sup>	[ 98.4 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 100.6 ]	[ 102.0 ] 100	20,400		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							
(9) 指定からの基準検討	① 指定基準地番号 池田（県） - 1	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 <sup>2</sup> )	(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							
	前年指定基準地の価格 25,300 円/m <sup>2</sup>	[ 99.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 126.2 ]	[ 102.0 ] 100	20,400		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							
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,000 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町は急速な人口減少、高齢化が進んでいる。また、住宅着工戸数は減少傾向にあり、宅地分譲が殆ど見られない。		[地域要因] [個別の要因]										
	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 <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 <sup>2</sup>		熟成した既成住宅地域であり地域要因に特段の変動は認められない。												
	② 変動率 年間 -2.9% 半年間 %		個別の要因に変動はない。												

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
揖斐川（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 伊藤事務所					
揖斐川（県） - 2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏					
鑑定評価額		1,600,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		4,890 円/m <sup>2</sup>				
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) 路線価又は倍率	〔令和7年1月〕 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup> 倍				
(2) 実地調査日	令和7年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	揖斐郡揖斐川町西津汲字西武良704番				②地積(m <sup>2</sup> ) 327 ( ) 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				
	1:1.2	住宅 W2	中規模住宅を中心として、農地もみられる既成住宅地域	南東3.2m町道、背前面道	水道	揖斐13km (その他) 土砂災害警戒区域				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 100m、北 100m	②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 20.0m、規模	350 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路	基準方位北、3.2m町道	交通 施設	揖斐駅北西13km	都計外 土砂災害警戒区域 規制			
	⑤地域要因の将来予測	山間にある旧来からの農家集落地域であり、特段の変動はなく静態的に推移すると予測する。地価水準は弱含み基調にて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		0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,890 円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>							
(6) 市場の特性	同一需給圏は当町及び周辺市町の都市計画区域外を中心とした農家集落地域。主たる需要者は当圏域内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。人口減少、高齢化が進む当町にあって、近隣地域は市街地郊外の旧久瀬村に位置する山間集落地域であることから需要は少なく、取引も限定的で市場は静態的に推移している。なお取引が少なく、市場の中心となる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	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。主たる需要者は自用目的を前提に取引参加する場合が大半で、実際に生じた取引価格は意思決定において重要視される傾向にあることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を採用し、周辺基準地価格との均衡にも留意の上、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 -	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]					
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]					
(10) 対象標準地の基準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,940 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町では過去5年の人口減少率が約1割、高齢化率も4割超に達しており、少子高齢化が顕著となっている。				(7) 内訳 標準化補正			
	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 -		[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。							
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。							
	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  
揖斐川（県） - 3 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 伊藤事務所			
揖斐川（県） - 3		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏			
鑑定評価額		3,480,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	14,500 円/m <sup>2</sup>			
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〕 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup> 倍		
(2) 実地調査日	令和7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	揖斐郡揖斐川町房島字東屋敷861番				②地積(m <sup>2</sup> ) 240 ( ) 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) (70,400) (その他) (70,330)		
	台形 1.2:1	住宅 W2	農家住宅を主体とする既成住宅地域	南5.5m町道、西側道	水道 下水	揖斐 3.3km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 200m、西 200m、南 200m、北 100m	②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 17.0m、規模	220 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記 事項	街 路	基準方位北、5.5m町道 3.3km	交通 施設	揖斐駅北西 3.3km	法令 規制 (都) (70,330)	
	⑤地域要因の将来予測	旧家を中心とする市街地郊外の農家集落地域であり、今後も現状を維持しつつ静態的に推移していくものと予測する。地価水準はやや下落基調にて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 角地 台形	+1.0 +1.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,500 円/m <sup>2</sup>					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>					
(6) 市場の特性	同一需給圏は当町及び隣接町における住宅地域又は農家集落地域。主たる需要者は当該圏域に地縁性を有する個人を中心とする。当町では人口減少、高齢化が長らく続いている、新たな土地利用も少なく市場は静態的に推移している。近隣地域は農家集落とした地域で宅地需要は少なく需給は弱含んでいる。なお取引が少ないため市場の中心となる価格帯の把握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	当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。主たる需要者は自用目的を前提に取引参加する場合が大半で、実際に生じた取引価格は意思決定において重視される傾向にあることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、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 揖斐川 - 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 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> ) 14,500	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 -2.5 交通 -2.1 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 15,500 円/m <sup>2</sup>	[ 98.8 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 107.9 ]	[ 102.0 ] 100			
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 池田（県） - 1	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 <sup>2</sup> ) 14,900	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 -1.6 交通 +0.4 環境 +75.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 25,300 円/m <sup>2</sup>	[ 99.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 172.9 ]	[ 102.0 ] 100			
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,800 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 当町では過去5年の人口減少率が約1割、高齢化率も4割超に達しており、少子高齢化が顕著となっている。					
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因] 個別の要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 -2.0 %	半年前 %						

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出  
揖斐川（県） - 4 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	伊藤事務所
揖斐川(県)	-4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額		2,420,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		10,300 円/m <sup>2</sup>

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] 路線価又は倍率	円／m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7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 捜斐郡揖斐川町谷汲深坂字小坂2426番1						②地積 (m <sup>2</sup> )	235	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						
	1.2:1	住宅 W2		住宅、小規模営業所 で集落が形成された 住宅地域		西4.5m町道	水道 下水	谷汲口 5km		(その他) 土砂災害警戒区域						
(2) 近隣地 域	①範囲	東 50m、西 0m、南 100m、北 100m						②標準的使用 低層住宅地								
	③標準的画地の形状等 間口 約 17.0 m、 奥行 約 15.0 m、 規模 250 m <sup>2</sup> 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、4. 5m町道	交通 施設	谷汲口駅南西 5km	都計外 土砂災害警戒区域							
⑤地域要因の 将来予測		山間にある旧来からの農家集落地域であり、特段の変動はなく静態的に推移する予測する。地価水準は弱含み基調にて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		0.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 10,300 円/m <sup>2</sup>													
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>													
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>													
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>													
(6) 市場の特性		同一需給圏は当町及び周辺市町の都市計画区域外を中心とした農家集落地域。主たる需要者は当圏域内の居住者が中心で圏外からの転入者は少ない。人口減少、高齢化が進む当町にあって、近隣地域は市街地郊外の旧谷汲村に位置する山間集落地域であることから需要は少なく、取引も限定的で市場は静態的に推移している。なお取引が少なく、市場の中心となる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		当該地域において収益性を重視した取引は皆無に等しく、賃貸市場が形成されていないため収益価格の試算は断念した。主たる需要者は自用目的を前提に取引参加する場合が大半で、実際に生じた取引価格は意思決定において重要視される傾向にあることから比準価格の説得力は高い。よって本件では比準価格を採用し、周辺基準地価格との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 基準 価格 を した	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 標準地番号	□ 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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因						
	-		公示価格 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]									
(9) 指定 基 準 地 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/m <sup>2</sup> )	⑦ 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因						
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]										
	-		-		-											
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,400 円/m <sup>2</sup>				③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因]	当町では過去5年の人口減少率が約1割、高齢化率も4割超に達しており、少子高齢化が顕著となっている。									
	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					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。									
	標準地番号 -					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	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  
揖斐川（県） - 5 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社						
揖斐川（県） - 5		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	杉山 淳					
鑑定評価額		2,360,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		4,490 円/m <sup>2</sup>					
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 倍率種別	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日		令和7年6月21日		(5) 価格の種類	正常価格			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		揖斐郡揖斐川町春日六合字下ヶ流915番1				②地積(m <sup>2</sup> )	525( )	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)			
	不整形 1:1		住宅 W2	農家住宅、旧来住宅が見られる山間の集落地域	北西3.8m町道	水道 下水	揖斐 8.2km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、	規模	400 m <sup>2</sup> 程度、		形状	ほぼ整形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、3.8m町道	交通	揖斐駅北西方8.2km	法令	都計外 土砂災害警戒区域		
	⑤地域要因の将来予測	旧春日村の山間部の住宅地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面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原因		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	4,490 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね揖斐川町内の山間部の住宅地域である。主な需要者は、圏内居住者で、圏外からの転入者は殆どなく地縁性を有する者が大半である。近隣地域は町中心部から遠い旧春日村の住宅地域であり、急速な人口減少や高齢化の影響等により需要は弱い。取引件数が極端に少なく、戸建分譲もほとんど行われないため中心となる価格帯や取引規模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	近隣地域は賃貸市場が未成熟であること等経済的にみて経営が可能となる賃貸住宅の想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。近隣地域は旧春日村の山間部の住宅地域で自用目的での取引が中心であり、取引価格の水準を指標に価格決定される。本件では、市場性を反映した精度が高く客観性を有する比準価格を採用し、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100					
(9) 指定からの基準地検討	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100					
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 4,540 円/m <sup>2</sup>				(3) 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 町は急速な人口減少、高齢化が進んでいる。また、住宅着工戸数は減少傾向にあり、宅地分譲が殆ど見られない。 [地域要因] 旧春日村の山間部の農家住宅地域である。熟成しており特段の変動はない。 [個別の要因] 個別の要因に変動はない。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -										
	公示価格 円/m <sup>2</sup>										
	② 変動率	年間 -1.1 %	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  
揖斐川（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	西濃不動産鑑定合同会社											
揖斐川（県）5-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳											
鑑定評価額		19,200,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		26,500 円/m <sup>2</sup>										
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〕路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>									
	(2) 実地調査日	令和7年6月21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	揖斐郡揖斐川町極楽寺字松原118番3				②地積(m <sup>2</sup> )	724 ( )	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) 準住居(60,200)									
	1.2:1	店舗 S 2	店舗、事務所と公共施設が混在する路線商業地域	北東14.5m国道、背前面道	水道下水	揖斐2.7km	(その他)(70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 40m、北 50m	②標準的使用	低層店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 25.0 m、規模	750 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形													
	④地域的特性	特記	特にない	街路	14.5m国道	交通	揖斐駅北西方2.7km	法令								
		事項			施設			規制								
	⑤地域要因の将来予測	店舗集積の程度が低い路線商業地域であり、大きな変動はないと思われる。需給に特段の変化はなく、地価は当面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	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的原因	二方路			+4.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
(6) 市場の特性	同一需給圏は揖斐川町及び周辺市町の幹線ないし準幹線道路沿いの商業地域を中心である。需要者は、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。当該地域は町内の主要な幹線国道沿いであるが背後人口の減少等が影響し、新規の店舗出店が殆ど見られず、店舗集積の程度や繁華性の低下が認められ需要は弱い。中心となる価格帯は規模によりまちまちであるため見いただせない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は揖斐川町及び隣接する池田町と大野町の幹線ないし準幹線道路沿いの商業地の事例を中心に採用しており、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は賃貸需要が殆ど認められず、対象地上において収益用建物を想定することは事業収支の観点から合理的ではないため適用しない。本件では、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、更に単価と総額との関連にも留意の上、鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 -2.0 交通 0.0 行政 -0.5 環境 0.0 その他 +21.0 画地 0.0 行政 +5.3 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0							
	岐阜大野 5-1						26,400									
	公示価格		[ 99.7 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 104.0 ]										
		31,600 円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 124.2 ]	[ 100 ]										
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号	神戸（県）5-1	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 -2.0 交通 0.0 行政 -0.3 環境 0.0 その他 +47.0 画地 0.0 行政 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格	37,300 円/m <sup>2</sup>	[ 99.7 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 104.0 ]	26,400									
			[ 100 ]	[ 100 ]	[ 146.5 ]	[ 100 ]										
(10) 対象標準価格の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	前年標準価格	26,800 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]	物価高騰の影響により個人消費の回復が遅れている。西濃地域の経済は依然として厳しい状況である。										
	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		[地域要因]	国道沿いの既存の商業地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。										
	標準地番号	-				[個別の要因] 個別の要因に変動はない。										
	公示価格		円/m <sup>2</sup>													
	②変動率	年間 -1.1 %	半年間 %													