

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
八百津（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所						
八百津（県）-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀					
鑑定評価額		3,720,000 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		
(2) 実地調査日		令和7年7月7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		加茂郡八百津町八百津字不二3742番3				②地積(m ²)	215 ()	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)		(その他)	
	1:1.5		住宅 W2	中規模一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域	西6m町道	水道下水	明智8.3km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 90m、西 95m、南 155m、北 85m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、	規模	200 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 m町道	北 6	交通	明智駅北東 8.3km	法令	(都)(70,200)	
	⑤地域要因の将来予測	八百津地区内における土地需要は地縁性が強く、地区外からの転入者は極めて限定的であり、不動産の市場性の低下を背景に今後も地価は下落傾向が続くものと予測する。								規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	17,300 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	本件においては、町内の取引事例が少ないため、山間集落部や隣接市町を含め、同一需給圏を広域的に捉えた。主たる需要者は、町内在住者や出身者である。空き家バンク等を活用した町外転入者も一部には見受けられるが、中古建物付きの物件に限定される。八百津地区内での取引は特に少なく、また売物件についても規模のバラツキが大きく、中心価格帯の把握が困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸アパート等の収益物件は極めて少なく、賃貸市場が十分に形成されていないため、収益還元法を適用できなかった。八百津地区内での土地取引が少なく事例の収集に困難を伴ったが、広域的な事例の収集に努め、町内各地区の事例を採用した結果、広域的な価格体系を反映する比準価格を試算し得た。したがって、公示地や指定基準地との均衡に留意するとともに、時系列的な価格推移等も踏まえ、比準価格をもっ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 八百津 -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	地域要因	街路 +0.5	
	公示価格 13,200 円/m ²	[98.8] 100	[100] [103.0]	[100] [73.5]	[100] 100	17,200		交通 0.0	交通 -6.3		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 川辺（県）-1	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	環境 0.0	環境 -22.0		
	前年指定基準地の価格 19,800 円/m ²	[99.5] 100	[100] [101.0]	[100] [112.3]	[100] 100	17,400		画地 +3.0	行政 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 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,800 円/m ²	(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的の要因]		町内の過去5年間の人口減少率は8.5%と高水準にあり、高齢化率も4割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。						
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²		[地域要因]		老朽化した既存建物の解体が散見されるが、更地のままの未利用地が多い。						
	② 変動率 年間 -2.8%		半年前 % -	[個別的原因]		個別的原因に変動はない。					

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所
八百津(県)	-2	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 渡邊貴紀
鑑定評価額	4,600,000 円	1m ² 当たりの価格	14,500 円/m ²	

1 基本的事項						円／m ²
(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	倍
(2) 実地調査日	令和7年7月7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		加茂郡八百津町和知字高島 1 1 6 6番3					②地積 (m ²)	317	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)								
	1.5:1	住宅 W 2		一般住宅、農家住宅 のほか農地も残存す る住宅地域		東5m町道		水道 下水	明智 4.8km									
(2) 近隣地 域	①範囲		東 75m、西 135m、南 145m、北 45m			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 15.0 m、		規模 300 m ² 程度、		形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性		特記	特にない		街 路	基準方位 m町道	北 5	交通 施設	明智駅北東 4.8km								
	⑤地域要因の 将来予測		町内では美濃加茂市や可児市寄りの住宅地域に対する需要が相対的に強いものの、総じて取引は減少傾向にあり、今後も地 価は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。															
(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		+1.0								
(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 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		本件においては、町内の取引事例が少ないため、同一需給圏を広域的に捉え、町内のみならず隣接市町の事例の収集に努め た。中心となる需要者は、町内在住者や出身者等地縁性を有する者に限定される傾向にある。人口の過疎化・高齢化の進展 により、需要者層の縮小傾向が続いている。隣地取引や親族間あるいは知人間取引が主流となりつつあり、中心価格帯の把 握が困難な状況であるが、発生する取引の大半は土地総額500万円以下の物件である。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には一部アパート等も見られるが、遊休地の有効利用を目的としたものであり、当該地域では建物投資資本のみの回収 を前提とした賃貸事業が一般的であるため、収益還元法の適用を断念した。実際の取引においても、市場参加者は、専ら地 域の価格水準や売物件価格との比較により売買の意思決定を行っている。したがって、公示地及び指定基準地との均衡に留 意の上、市場参加者の意思決定過程を反映する比準価格をもって、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 <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個別的 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	地 域 要 因 街路	+3.1							
	八百津 -2						14,500		交通 0.0	交 通	-14.1							
(9) 指定 基 準 地 か ら の 検 討	公示価格 15,500 円/m ²		[99.0] 100	[100] [100]	[100] [107.2]	[101.0] 100	14,500	(7) 内 訳	環境 0.0	環 境	+21.0							
	川辺 (県) - 1								画地 0.0	画 地	0.0							
	前年指定基準地の価格 19,800 円/m ²		[99.5] 100	[100] [101.0]	[100] [136.4]	[101.0] 100	14,400		行政 0.0	行 政	0.0							
	その他 0.0								その他 0.0	そ の 他	0.0							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規		(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因]		町内の過去5年間の人口減少率は8.5%と高水準にあり、高齢化率も4割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。												
	前年標準価格 14,800円/m ²			[地域要因]		周辺の土地利用に変化はなく、静態的に推移している。												
	①-2基準地が共通地點(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 -																	
(11) 年 間 の 変 動 率 の 算 出	公示価格 円/m ²		(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
八百津（県）-3 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンティ事務所												
八百津（県）-3		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀												
鑑定評価額		7,590,000 円			1m 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 倍								
(2) 実地調査日		令和7年7月7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		加茂郡八百津町伊岐津志字石仏1270番6外					②地積(m ²)	520 ()								
	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								
	台形 1.2:1		住宅 W2		一般住宅のほか農地等も見られる県道沿いの地域		北8m県道		水道 下水								
(2) 近隣地域	①範囲		東 85m、西 85m、南 55m、北 165m		②標準的使用		戸建住宅地										
	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 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 m県道 北 8 6.1km	交通 施設	⑧主要な交通施設との接近の状況 明智駅北東 6.1km								
	⑤地域要因の将来予測			伊岐津志地区は可児市や御嵩町へのアクセスが良好であり、町内では比較的取引が多い地域であるが、町内在住の団塊ジュニア世代における需要が落ち着きを見せ始めており、今後、地価は弱含みで推移すると予測する。					(都)(60,200) 土砂災害警戒区域								
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的原因	方位 形状									
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 14,600 円/m ²				0.0 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		本件においては、町内の取引事例が少ないため、同一需給圏を広域的に捉え、町内のみならず隣接市町の事例の収集に努めた。一部には空き家バンク等を利用した町外需要者も見受けられるが、町内在住者や出身者が大半を占める。可児市等の隣接市町への通勤者が多く、利便性に優る可児市や美濃加茂市等への転出も多く、町内に対する土地需要は減退傾向にある。取引が疎らで中心価格帯の把握が難しい状況であるが、土地総額500万円以下の物件が主流である。															
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺に一部アパート等も見られるが、旧来からの地主による遊休地の有効活用を目的としたものであり、建物投資のみの元本回収を前提としており、投資採算性は極めて低い。当該市場状況から比準価格のみの試算となつたが、伊岐津志地区のほか隣接する野上地区や可児市兼山地区の事例の採用が可能であったことから、地域の取引実態を反映する比準価格を試算し得た。したがって、公示地や指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(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 八百津 -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								
	公示価格 15,500 円/m ²		[99.0] 100	[100] [100]	[100] [105.5]	[100] 100	14,500		街路 -1.0 交通 +2.5 環境 +4.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0								
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 川辺（県）-1		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								
	前年指定基準地の価格 19,800 円/m ²		[99.5] 100	[100] [101.0]	[100] [132.9]	[100] 100	14,700		街路 -2.7 交通 +20.9 環境 +13.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0								
(10) 対象標準地の検討 基準価格の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,800 円/m ²				(3) 価格変動状況 形成要因の	[一般的の要因] 町内の過去5年間の人口減少率は8.5%と高水準にあり、高齢化率も4割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。											
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²					[地域要因] 周辺の土地利用に変化はなく、静的に推移している。											
	② 変動率 年間 -1.4% 半年間 %					[個別的原因] 個別的原因に変動はない。											