別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19日　提出
養老（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
養老（県）　－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　吉村　寿也

鑑定評価額	4,880,000 円	１㎡当たりの価格	20,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路線価	［令和 6年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	養老郡養老町大場字二反地９０６番７９			②地積（㎡）	237（　　）	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）
	1:1.5	住宅 W２	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北東6m町道	水道 ガス 下水	養老 5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　80 m、西　120 m、南　100 m、北　50 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　17.0 m、規模　220 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	昭和５０年代前半に完成した住宅団地。	街路	基準方位北、６ｍ町道	交通施設	養老駅南東方 5km	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地であり、今後とも現状の住環境を維持するものと予測する。養老町内の不動産市場は全般に低迷している。加えて、団地内は居住層の高齢化が進んでおり、地価水準は下落傾向が継続する、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要因	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　20,600 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南部に位置する低層住宅地域。需要者の中心は町内又は大垣市に勤務する一次取得者層である。養老町南部の住宅地域は、町の中心市街地が形成され、大垣市にも近い北部の住宅地域と比較して人気が劣る。その中で、近隣地域が存する住宅団地は造成時期が古い。また、居住層の高齢化が進んでいるため、特に若年層からの人気が低下している。中心となる価格帯は、土地は２００㎡程度で４００万円程度、新築戸建ては２，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅団地内に存する近隣地域では、自己用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。また、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格は市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域内に共同住宅等の賃貸物件は殆どなく、用途の大半は戸建住宅となっている。よって、収益価格は試算しない。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号　養老　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格　23,000 円／㎡	[99.1] / 100	100 / [100]	100 / [110.9]	[100] / 100	20,600		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 -5.0 交通 +9.1 環境 +7.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　23,800 円／㎡	[97.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [112.0]	[100] / 100	20,600		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 -5.0 交通 +6.2 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　20,900 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／㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 養老町の人口は減少傾向で推移している。高齢化率は上昇を続けており、県平均を大きく上回っている。住宅着工戸数は低迷している。 ［地域要因］ 戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅団地であり、地域要因に大きな変動は見られない。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19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	株式会社ギフカンテイ
養老（県）　－2	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	4,120,000 円	１㎡当たりの価格	23,300 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路線価	［令和 6年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	養老郡養老町押越字北河原５７８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）（その他）
	台形 1:1	住宅 Ｗ２	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	

(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、４ｍ町道	交通施設	美濃高田駅西方 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　23,300 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中心市街地及びその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、宅地分譲等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３００万円～６００万円程度、新築戸建で１５００万円～２２００万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	比準価格は養老町の住宅地事例を採用して市場の実態を反映している。一方、当該地域では賃貸市場が未成熟であり、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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 標準地番号　養老　－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 0.0、交通 +2.8、環境 -4.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　23,000 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [98.7]	[101.0] / 100	23,300			
(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
	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 ■継続　□新規 前年標準価格　23,800 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／㎡ ②変動率　年間　-2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　養老町の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。 ［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。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19日　提出
養老（県）　5－1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	板津不動産鑑定株式会社
養老（県）　5－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　　吉村　寿也

鑑定評価額	3,810,000 円	１㎡当たりの価格	26,100 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 12日	(6)路線価	［令和 6年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 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	養老郡養老町高田字町１４１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）（その他）
	1:3	店舗兼住宅 Ｓ３	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	
(2)近隣地域	①範囲	東　70ｍ、西　30ｍ、南　20ｍ、北　30ｍ			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	特記事項	特にない	街路	６．５ｍ県道	交通施設	美濃高田駅西方 900m
		法令規制	（都）（70,200）				
	⑤地域要因の将来予測	熟成した既成市街地内に位置するが、集客力が弱く、顧客は町内の大型店舗や大垣市へ流出している。新規出店の見込みも少なく、商況は低迷を続ける、と予測する。また、地価水準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	26,100 円／㎡
	収益還元法	収益価格	6,780 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内に存する商業地域及び商業系用途の混在する住宅地域である。需要者の中心は地元の事業者である。養老町内の商業地域は、顧客が大垣市に流出し、商況は全般に低迷している。特に集客力の弱い中小店舗を中心とする既成商業地域はその傾向が強い。加えて、既成商業地域は後継者不足の問題もあり、衰退傾向が続いている。取引が少なく、需要の中心となる価格帯の判定は困難であるが、周辺の住宅地価格にかなり近づいている、と思われる。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の取引は少ないが、自用店舗等が大半を占めており、取引も自用目的の取引が中心である、と考えられる。また、市場参加者は類似物件の取引価格を参考とする傾向にあるため、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺は地域の衰退に伴い、商業用の賃貸需要が減少しているため、収益価格の説得力は劣る。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、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■代表標準地　□標準地 標準地番号　岐阜大野　5－1	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、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 −0.9、環境 +7.0、行政 +5.3、その他 0.0
	公示価格　31,900 円／㎡	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [122.7]	[100] / 100	25,900		
(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
	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 ■継続　□新規 前年標準価格　26,700 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／㎡ ②変動率　年間　−2.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　隣接する大垣市に顧客が流出し、町内の既成商業地域は衰退傾向が続いている。また、新規出店も少なく、商業地需要は低迷している。 ［地域要因］　熟成した既成市街地内に位置するが、商業地域としては衰退しており、空き店舗等が増加している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19日　提出
養老（県）　9－1　　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンテイ
養老（県）　9－1		岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	374,000,000 円	１㎡当たりの価格	18,900 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6)路線価	［令和 6年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 21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	養老郡養老町豊字川原１３４番１			②地積（㎡）	19,770（　　）	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）(70,200)
	1:2	工場	中小規模の工場のほか住宅が農地の中に散在する工業地域	西9m県道、三方路	水道	美濃高田 3.6km	

(2)近隣地域	①範囲	東　250 m、西　0 m、南　50 m、北　50 m			②標準的使用	中規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　100.0 m、奥行　約　200.0 m、規模　20,000 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９ｍ県道	交通施設	美濃高田駅北方 3.6km	法令規制　（都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	名神高速道路（養老ＳＡスマートＩＣ）並びに東海環状自動車道（令和８年度全線開通見通し）へのアクセスが良好であり、安定的な需要が見込まれ、地価も安定的に推移するものと予測される。						

(3)最有効使用の判定	中規模工場地	(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法　比準価格　18,900 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	同一需給圏は西濃・岐阜圏域を中心とした工場地、流通業務用地が存する地域の範囲である。需要者の中心はメーカーまたは物流業者、卸小売業者等が中心である。資源価格高騰による影響懸念は残るが、高速交通網の整備に伴い工業地の需給関係は改善傾向にあり、ＩＣへの接近性が優る土地需要は比較的強く、企業の進出が目立つ。工場地の取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心となる価格帯は見出せない状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社の工場が多く、賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は養老町及び周辺の工業地の事例から査定したもので、工業地の需要動向を反映し、また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うことから、説得力が高いと思料する。以上より、市場性を反映した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との検討を踏まえ、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格								
①□代表標準地　■標準地 標準地番号　安八　9－1	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	地域要因
公示価格　21,600 円／㎡	[101.2]/100	100/[103.0]	100/[115.6]	[103.0]/100	18,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -2.9 交通 +1.1 環境 +24.0 行政 -5.0 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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　18,800 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／㎡ ②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］	物価高騰等による先行き不透明感は残るものの、高速道路網の整備に伴い岐阜県内の工場立地は比較的好調な状況を維持している。
		［地域要因］	ＩＣ周辺地域へ事業用地の引き合いは強く、令和８年度に東海環状自動車道が全線開通予定となっており、需要の高まりが期待される。
		［個別的要因］	個別的要因に変動はない。