

(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				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。
	前年標準価格 20,400円／㎡					[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認められない。
	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					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表標準地 □標準地						
	標準地番号						

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	3,960,000 円		1㎡当たりの価格	22,400 円／㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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				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存住宅地域で、当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		22,400 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、当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。当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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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	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 -1.0	環境 -1.0				
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.5] / 100	[100] / [100.7]	[100] / [100.7]	[101.0] / 100	22,500		画地 0.0	行政 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 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 22,800 円／㎡		③ 変動状況要因の		[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。 [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。							
	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 -1.8 % 半年間 %													

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等 養老郡養老町豊字川原1 3 4 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)															
	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		(その他) (70, 200)															
(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 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する。																							
(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 19,700 円/㎡						(4) 対象基準地の 個別的要因																
		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		同一需給圏の範囲は、西濃圏域の工業地域一帯である。需要者は規模や用途から地元の工業事業者を中心に同一需給圏内に 拠点を持つ製造・物流業者等の法人である。東海環状自動車道路の整備を背景に工場地需要は、旺盛であり、当基準地 周辺も需要の多い地域のひとつである。取引される規模及び属性や利用形態が様々で、需要の中心となる価格帯を見出す ことは困難である。																								
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域及び周辺地域の工場地は自社所有地が大半で賃貸市場が形成されるに至っていない。適正な賃料水準の把握が困 難であることから収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は、隣接垂井町及び大垣市等の工業地の取引価格より求め たものであり、市場の実態を反映しているものである。よって、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。なお、単価と総額との関連にも充分留意した。																								
(8) 公示 価格 規準とし た 公示 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		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		-2.9 +1.2 +35.0 -5.0 0.0 0.0	
	公示価格 24,100 円/㎡		[103.0] 100		100 [103.0]		100 [126.0]		[103.0] 100		19,700															
(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		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0		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 19,300 円/㎡						③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 西濃圏域の工業地の需要は、好調である。																	
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡								[地域要因] 東海環状自動車道、本巣、大野神戸間が令和7年8月30日開 通した。																	
									[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
②変動率		年間 +2.1 %		半年間 %																						