

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				掛斐郡池田町下東野字西屋敷 1 7 2 番 2				②地積 (㎡)		189 ()		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)		
	台形 1:2	住宅 W 2		一般住宅の中に農地 も残る住宅地域		北4. 8m町道		水道 下水	北池野 800m			(その他) (70, 288)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 130 m、西 90 m、南 140 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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. 8 m町道		交通 施設	北池野駅東方 800m		法令 規制	(都) (70, 288)		
	⑤地域要因の 将来予測		池田町の中心部に近く、利便性等は比較的良好であるが、人口減少や高齢化の影響もあり需要は弱い。当地域は、現状を維持しつつ、地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する。											
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地						(4) 対象基準地の 個別的要因		台形 方位		0. 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		25, 100 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、池田町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、池田町や周辺市町に地縁性を有する個人である。当地域は、町中心部に近い、利便性が比較的良好な住宅地域である。周辺では分譲地の販売も見られるが、人口減少や高齢化の影響等により需要は弱い。土地価格は 4 0 0 ～ 7 0 0 万円程度、新築戸建分譲は 2 0 0 0 万円台前半が需要の中心になっている。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、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 とした 価格	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	-2. 5	
	標準地番号 岐阜池田 - 1								交通	0. 0		交通	-0. 1	
(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	環境	0. 0	地域 要因	環境	+8. 0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99. 7] 100	100 [100]	100 [105. 2]	[100] 100	25, 100			画地	0. 0		行政	0. 0	行政
(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	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	行政	0. 0	地域 要因	行政	0. 0	
	前年標準価格 25, 200 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／㎡	[99. 7] 100	100 [100]	100 [105. 2]	[100] 100	25, 100			その他	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		③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的要因] 池田町の総人口は減少傾向にあり、生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を続けている。									
	前年標準価格 25, 200 円／㎡				[地域要因] 住宅地域として緩やかに熟成度を増しつつあるが、地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。									
	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				[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 -0. 4 %	半年間 %											

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		揖斐郡池田町田畑宇宮屋敷7 4 7 番 5					②地積 (㎡)		231	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, 360)			
	1.2:1	住宅 W 2	一般住宅の中に農地も多く残る住宅地域		西6m町道	水道 下水	池野 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡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、6 m 町道	交通施設	池野駅南西方 1.7 km		法令規制	(都) (70, 360)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺には農地も多い住宅地域であり、土地取引は少なく、地域要因は静態的である。地価は今後もやや弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		26, 100 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、池田町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、池田町や周辺市町に地縁性を有する個人である。当地域は、町中心部からやや遠く交通利便性が劣る住宅地域である。近隣地域やその周辺地域では農地が多く残っており、需要は弱い。土地価格は5 0 0 ～7 0 0 万円程度、新築戸建分譲は2 0 0 0 万円台前半が需要の中心になっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地及び指定基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) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 岐阜池田 - 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	地域要因	街路 -5.0	
	公示価格 26, 500 円／㎡		[99.7] 100	100 [100]	100 [101.3]	[100] 100	26, 100		交通 0.0		交通 +2.5	
(9) 指定基準地からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +4.0	
	前年指定基準地の価格 25, 200 円／㎡		[99.6] 100	100 [100]	100 [95.9]	[100] 100	26, 200		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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 価格形成要因の	[一般的要因] 池田町の総人口は減少傾向にあり、生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を続けている。							
	前年標準価格 26, 200 円／㎡				[地域要因] 農地も多く残る住宅地域であり、地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。							
	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／㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
池田（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	オオタカンテイ合同会社
池田（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一

鑑定評価額	23,500,000 円	1㎡当たりの価格	32,400 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 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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		揖斐郡池田町池野字中筋 2 0 7 番 2 外				②地積 (㎡)	726	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)				
	1:1.2	店舗 W 1	国道沿いに中小規模の小売店舗と工場等が混在する路線商業地域	東10m国道	水道 下水	池野 300m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 60 m、北 120 m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1 0 m国道	交通施設	池野駅西方 300m	法令規制 (都) (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いのため交通量は比較的多いが、企業等の出店意欲は弱く、地域要因は静態的である。取引件数も少なく、当地域は現状を維持しつつ、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地					(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		32, 400 円／㎡							
	収益還元法	収益価格		16, 300 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、池田町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域である。需要者は地元企業のほか、チェーン展開する沿道サービス業者である。当地域は、国道沿いであるが、店舗の連たんの度合いは低く、商業地域としての繁華性の程度が低いことから、需要は弱い。取引事例が少なく、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことはできなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、幹線道路沿いの路線商業地域であるが、賃料水準はやや低く、賃貸物件を建築することを想定して求めた収益価格は低位に求められた。また、商業地の収益力が低迷する中、取引価格の水準を指標に価格が決定される傾向にある。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、標準地及び指定基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	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	標準地番号 神戸 5-1							交通 0.0	交通 -1.5		
(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 -18.0		
	神戸（県） 5- 1							画地 +4.0	行政 +10.3		
	前年指定基準地の価格	[99. 7] 100	100 [100]	100 [114. 8]	[100] 100	32, 300		行政 0.0	その他 0.0		
	37, 200 円／㎡							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		③価格変動状況要因の	[一般的要因]		池田町の総人口は減少傾向にあり、生産年齢人口は減少し、老年人口は増加を続けている。					
	前年標準価格 32, 500 円／㎡			[地域要因]		店舗の集積度等に見立った変化は認められない。					
	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 ー 公示価格 円／㎡										
	②変動率	年間 -0. 3 %	半年間 %								