

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
大野（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	
大野（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	6,120,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	23,200 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		
(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	揖斐郡大野町大字相羽字六丁目1493番1					②地積(m <sup>2</sup> )	264	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)						
	1:2.5	住宅W2	旧来の住宅、農地の中、新規の一般住宅も見られる住宅地域	北4.5m町道	水道	広神戸6.5km	(その他)幹線道路沿道地域(70,270)						
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西50m、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10.0m、奥行 約25.0m、規模250m <sup>2</sup> 程度、形状長方形											
	④地域的特性	特記特にない 事項	街路	基準方位北、4.5m町道	交通	広神戸駅北東方6.5km	法令	(都)(70,270)	幹線道路沿道地域規制				
	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			0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,200 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	同一需給圏は概ね大野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から遠く交通利便性が劣る住宅地域であり、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260m <sup>2</sup> で600万円程度、新築の戸建物件は2500万円程度と把握する。												
(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 た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜大野 - 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	街路 0.0	街路 -1.6				
	公示価格 23,800 円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 101.9 ]	[ 100 ] 100	23,200		交通 0.0	交通 +0.5				
(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> )	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +3.0				
	前年指定基準地の価格 25,300 円/m <sup>2</sup>	[ 99.6 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 108.7 ]	[ 100 ] 100	23,200		画地 0.0	行政 0.0				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23,300 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的の要因]		町は人口減少、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、宅地分譲が少ない。								
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		既成の住宅地域であり、地域要因に段階の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 -0.4% 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  
大野(県) - 2 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
大野（県）	-2	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 杉山 淳
鑑定評価額	5,170,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格		23,300 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

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出  
大野（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							
大野（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		48,500,000 円		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		37,700 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	揖斐郡大野町大字下磯字宮前234番2外				②地積(m <sup>2</sup> )	1,286( )	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)(70,400)					
	2:1	店舗 S 1	県道沿いに低層店舗が見られる路線商業地域	北25m県道、西側道	水道	広神戸2.9km	(その他) I C周辺地域(80,400)					
(2)	①範囲	東 170m、西 100m、南 40m、北 70m	②標準的使用	低層店舗地								
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 30.0 m、	規模	1,200 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	25m県道	交通	広神戸駅北東方2.9km	法令 (都)(80,400) I C周辺地域 規制				
	⑤地域要因の将来予測	大野神戸インターチェンジ周辺では大規模な開発が進んでいる。地域内に店舗の新規出店が予測されるため繁華性が高まる。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的原因	角地						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,700 円/m <sup>2</sup>			+7.0						
	収益還元法	収益価格	19,400 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	同一需給圏は大野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々である。当該地域は大野神戸インターチェンジに接続した県道沿いであり、店舗の新規出店が期待される。店舗集積の程度や繁華性は高くないが需要は底堅い。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	比準価格は大野町及び隣接する本巣市、池田町、神戸町の幹線ないし準幹線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。収益価格は収益性の観点から求めた論理的な価格であるが、当該地域の賃貸需要が弱く、建設費の高止まりの影響もあり低位に求められたため参考に停まる。本件では、実証的な比準価格を採用し、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				
	岐阜大野 5-1						37,600					
	公示価格		[ 99.7 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 107.0 ]						
	31,600 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 89.6 ]	[ 100 ]						
(9) 指定からの基準検討	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				
	神戸（県）5-1						37,600					
	前年指定基準地の価格		[ 99.7 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 107.0 ]						
	37,300 円/m <sup>2</sup>		[ 100 ]	[ 100 ]	[ 105.9 ]	[ 100 ]						
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 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]	大野神戸インターチェンジに接続した県道沿いの地域であり、店舗の新規出店が期待される地域である。					
	標準地番号 - 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 %	半年間 %									