

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） ー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㎡当たりの価格	23,200 円/㎡

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		掛斐郡大野町大字相羽字六丁目1 4 9 3 番 1				②地積 (㎡)		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 W 2	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 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 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 25.0 m、規模 250 ㎡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、4.5 m町道	交通施設	広神戸駅北東方 6.5km		法令規制	(都) (70, 270) 幹線道路沿道地域		
	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		23, 200 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2 6 0 ㎡で6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は2 5 0 0 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合理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) 公示価格を標準とした	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 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 -1.6	
	公示価格 23, 800 円／㎡		[99.2] 100	100 [100]	100 [101.9]	[100] 100	23, 200		交通 0.0	交通 +0.5		
(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	街路 0.0	地域要因	街路 +0.9	
	前年指定基準地の価格 25, 300 円／㎡		[99.6] 100	100 [100]	100 [108.7]	[100] 100	23, 200		交通 0.0	交通 +2.6		
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 23, 300 円／㎡		③ 価 変動 形成 要因の		[一般的要因] 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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円／㎡				[地域要因] 既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められない。							
	②変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規				③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	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。
	前年標準価格 円/m ²					[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。
	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。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	%	半年間	%		