

(10) 対象基準地の前年標準価格等	この検討	③ 価格形成要因の變動状況	[一般的要因]	町内の過去5年間の人口減少率は8.5%と高水準にあり、高齢化率も4割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。
			[地域要因]	老朽化した既存建物の解体が散見されるが、更地のままの未利用地が多い。
			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
			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 17,800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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -2.8% 半年間 %	

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	渡邊カンテイ事務所												
八百津（県） - 2		岐阜県	岐阜第1		氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀												
鑑定評価額		4,600,000 円			1㎡当たりの価格			14,500 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 11 日		(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率		円／㎡							
(2) 実地調査日		令和 7 年 7 月 7 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		加茂郡八百津町和知字高島 1 1 6 6 番 3						②地積 (㎡)		317 ( )		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)					
	1.5:1		住宅 W 2		一般住宅、農家住宅のほか農地も残存する住宅地域		東5m町道		水道 下水		明智 4.8km		(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 75m、西 135m、南 145m、北 45m						②標準的使用		戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 北 5 m町道		交通 施設		明智駅北東 4.8km		法令 規制 (都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		町内では美濃加茂市や可児市寄りの住宅地域に対する需要が相対的に強いものの、総じて取引は減少傾向にあり、今後も地価は緩やかな下落傾向が続くものと予測する。															
(3) 最有効使用の判定		戸建住宅地						(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		14,500 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +1.0								
		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		本件においては、町内の取引事例が少ないため、同一需給圏を広域的に捉え、町内のみならず隣接市町の事例の収集に努めた。中心となる需要者は、町内在住者や出身者等地縁性を有する者に限定される傾向にある。人口の過疎化・高齢化の進展により、需要者層の縮小傾向が続いており、隣地取引や親族間あるいは知人間取引が主流となりつつあり、中心価格帯の把握が困難な状況であるが、発生する取引の大半は土地総額 5 0 0 万円以下の物件である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には一部アパート等も見られるが、遊休地の有効利用を目的としたものであり、当該地域では建物投資元本のみの回収を前提とした賃貸事業が一般的であるため、収益還元法の適用を断念した。実際の取引においても、市場参加者は、専ら地域の価格水準や売物件価格との比較により売買の意思決定を行っている。したがって、公示地及び指定基準地との均衡に留意の上、市場参加者の意思決定過程を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +3.1		
	標準地番号 八百津 - 2										14,500			交通 0.0 交通 -14.1				
(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		街路 0.0 地域要因 街路 +1.2	
		川辺（県） - 1										14,400			交通 0.0 交通 +3.7			
(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		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 環境 +21.0	
		前年標準価格 14,800 円／㎡										14,500			画地 0.0 行政 0.0			
		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										14,400			行政 0.0 その他 0.0			
		標準地番号 公示価格 円／㎡										14,400			その他 0.0			
②変動率		年間 -2.0 %		半年間 %		③変動状況		[一般的要因]		町内の過去 5 年間の人口減少率は 8.5 %と高水準にあり、高齢化率も 4 割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。								
						[地域要因]		周辺の土地利用に変化はなく、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。										

(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                      14,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	町内の過去 5 年間の人口減少率は 8.5%と高水準にあり、高齢化率も 4 割を超えており、不動産の市場性の低下が加速している。
	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 <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]	周辺の土地利用に変化はなく、静態的に推移している。
	②変動率					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	年間	-1.4%	半年間	%			