

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） 一1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 杉山 淳

鑑定評価額	6,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	23,100 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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所在地番並びに「住居表示」等					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	空地は多いが宅地分譲が殆ど見られないことから地域要因に大きな変動はないと予測される。											
(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, 100 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
	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	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、町内ないし大垣市へ通勤する一次取得者であり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やや弱い。市場の中心価格帯は、土地は260㎡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 ☐ 代表標準地 ☒ 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	-1.0 +0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0			
	公示価格 23, 400 円／㎡	[99.2 / 100]	100 / [100]	100 / [100.9]	[100 / 100]	23, 000							
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	+0.9 +2.0 +5.0 0.0 0.0 0.0			
	前年指定基準地の価格 25, 200 円／㎡	[99.6 / 100]	100 / [100]	100 / [108.7]	[100 / 100]	23, 100							
(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 23, 200 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少と高齢化が進んでいる。建築費高騰と金利上昇が住宅地需要に影響している。								
	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 ☐ 代表標準地 ☐ 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。								

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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		5,150,000 円			1㎡当たりの価格		23,200 円／㎡					
1 基本的事項												
(1) 価格時点	令和 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／㎡				
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 19 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		揖斐郡大野町大字桜大門字若宮西 5 2 8 番 2 3				②地積 (㎡)	222 ()	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)					
	1:1.2	住宅 L S 2	中小規模の戸建住宅の中に農地も見られる住宅地域	西 4.8m 町道	水道 ガス	揖斐 7.9km	(その他) (70,288)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 60 m、南 20 m、北 120 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 17.0 m、規模 220 ㎡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	揖斐駅東方 7.9km	法令規制	(都) (70,288)			
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動はないと予測される。										
(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、町内ないし大垣市へ通勤する一次取得者であり周辺市町からの転入者は少ない。近隣地域は幅員のやや狭い街路で構成された既成の住宅地域であり、人口減少や高齢化の影響等により需要はやや弱い。市場の中心価格帯は、土地は 2 2 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	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 -2.5	
	標準地番号 岐阜大野 - 1							交通 0.0	交通 +1.3			
(9) 指定基準地	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 +2.0			
	前年指定基準地の価格							画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0		
	23,400 円／㎡	[99.2] / 100	100 / [100]	100 / [100.7]	[100] / 100	23,100		行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0		
	25,200 円／㎡	[99.6] / 100	100 / [100]	100 / [108.5]	[100] / 100	23,100		その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価格変動要因	[一般的要因] 人口減少と高齢化が進んでいる。建築費高騰と金利上昇が住宅地需要に影響している。								
	前年標準価格 23,300 円／㎡			[地域要因] 熟成した既成住宅地域であり地域要因に特段の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 ☐ 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 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在地番並びに「住居表示」等		掛妻郡大野町大字下磯字宮前2 3 4 番2 外					②地積 (㎡)		1,286	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) I C 周辺地域 (80,400)			
	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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 170 m、西 100 m、南 40 m、北 70 m			②標準的使用		低層店舗地				
	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 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 5 m 県道	交通施設	広神戸駅北東方 2.9km		法令規制	(都) (80,400) I C 周辺地域		
	⑤地域要因の将来予測		大野神戸インターチェンジ開設により新規出店が増加し繁華性が高まると予測される。									
(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		角地 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		37,900 円／㎡							
	収益還元法		収益価格		21,000 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が中心である。需要者は、店舗、営業所等を経営する法人等様々である。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、宅地転用が進んでいる。店舗集積の程度や繁華性は高くないが将来性がある地域のため需要は底堅い。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、建設費高騰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) 規準とした公示価格を	① ☒ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 岐阜大野 5-1		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 -3.9	
	公示価格 31,500 円／㎡		[99.8] 100	100 [100]	100 [89.6]	[107.0] 100	37,500		交通 0.0		交通 +1.3	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 神戸（県） 5-1		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 -8.0	
	前年指定基準地の価格 37,200 円／㎡		[99.7] 100	100 [100]	100 [104.9]	[107.0] 100	37,800		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 前年標準価格 37,700 円／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	[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。							
	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] 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、宅地転用が徐々に進んでいる。							
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	年間	+0.5 %	半年間		%							