

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
坂祝（県）	ー1	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 水野 雅文
鑑定評価額	3,090,000 円		1㎡当たりの価格	
			20,200 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]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 25 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所在地及び地番並びに「住居表示」等					②地積 (㎡)		153		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) 1 低専 (60, 100)			
	1:2.5	住宅 W 2		一般住宅が建ち並ぶ 熟成した中規模住宅 団地 (坂祝ニュータ ウン)	北6m町道	水道 ガス 下水	坂祝 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 20 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、 奥行 約 18.0 m、 規模 180 ㎡程度、 形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし		街路 基準方位北、6 m 町道	交通施設	坂祝駅北東 2.8km		法令規制	(都) 1 低専 (60, 100)		
	⑤地域要因の将来予測		坂祝町北東部に開発された大型住宅団地。開発後 4 0 年以上経過し、居住者の高齢化も進展している。丘陵地のため需要は弱く、取引が少ない。地価も下落傾向が続くものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,200 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	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、主として坂祝町及び美濃加茂市西部の住宅地域。需要者の中心は、坂祝町やその周辺市町の事業所に就労する一次取得者層。町内に地縁や血縁を有する居住者も含まれる。幹線道路への利便性が比較的高く、周辺市町への通勤には便利であるが、開発後相当の期間を経過した大型住宅団地で、築年が古い住宅需要が少なく、取引は低調に推移している。あっても、取引価格にバラツキがあり、取引の中心となる価格帯を把握することが困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		基準地近隣周辺は、共同住宅等の賃貸物件は殆ど見られない。戸建住宅主体の住宅団地で、経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難であり、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、町内及び美濃加茂市の加茂野町の分譲地や森山団地の類似性の高い事例を採用して試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格並びに公示価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 0.0	
	標準地番号 坂祝 - 1							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +3.2 環境 +23.0 行政 +2.0 その他 0.0			
(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 対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦ 内 訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	美濃加茂 (県) - 4							街路 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +4.0 環境 +24.0 行政 +2.0 その他 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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	かつての車両製造業の町。工業製品出荷額は減少傾向にある。住宅事情による転入超過と外国人の割合増減が人口の変動に影響している。						
	前年標準価格 20,800 円／㎡				[地域要因]	古くから開発された大型住宅団地。高齢化と過疎化が徐々に進捗している。築年が古い住宅が多く、需要は少なく、取引も低調である。						
	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				[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 -2.9 %	半年間 %									

(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	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]	かつての車両製造業の町。工業製品出荷額は減少傾向にある。住宅事情による転入超過と外国人の割合増減が人口の変動に影響している。
	前年標準価格 21,700 円/m ²					[地域要因]	道路事情が良好な住宅地。美濃加茂市等からの転入の受け皿として、小規模開発が徐々に進捗している。人口減少は小幅に止まっている。
	①-2基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	□代表基準地 □標準地						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/m ²						
	②変動率	年間	-0.5 %	半年間	%		