

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日 提出
関ヶ原（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンティ										
関ヶ原（県）-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一										
鑑定評価額		5,050,000 円			1m ² 当たりの価格		25,400 円/m ²								
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 ²							
(2) 実地調査日		令和7年6月20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		不破郡関ヶ原町大字関ヶ原字野田811番64					②地積(m ²)	199 ()						
	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住居(60,200) (その他)							
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域（合川団地）	北6m町道	水道下水	関ヶ原850m									
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西30m、南80m、北40m	②標準の使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約12.5m、奥行き 約16.0m、	規模	200m ² 程度、			形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記 町中心部に近い住宅団地	街路	基準方位北、6m 町道	交通	関ヶ原駅北西方850m	法令	(都)1住居(60,200) 規制							
	⑤地域要因の将来予測	関ヶ原町内では比較的生活利便性が高い、JR関ヶ原駅北西側の住宅団地であるが、地域要因は静態的で、特段の変動はない。地価は今後も弱含み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	25,400 円/m ²	0.0											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²	+2.9											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²	+37.0											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²	0.0											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、関ヶ原町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当町居住者を主体とする一次取得者である。当地域は、JR関ヶ原駅から近いため利便性が良く、町外からの転入者も見込まれるが、取引は少なく、需給関係は弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことはできなかった。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めるることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地 垂井-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	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						
	公示価格 35,900 円/m ²	[99.7] 100	[100] [100] <td>[100] [141.0]</td> <td>[100] 100</td> <td>[100] [100]</td> <td>25,400</td> <td data-kind="ghost"></td> <td>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</td>	[100] [141.0]	[100] 100	[100] [100]	25,400		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						
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100] <td>[100]<td>[100]<td>[100]<td>[100]<td></td><td data-kind="ghost"></td><td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td></td></td></td></td>	[100] <td>[100]<td>[100]<td>[100]<td></td><td data-kind="ghost"></td><td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td></td></td></td>	[100] <td>[100]<td>[100]<td></td><td data-kind="ghost"></td><td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td></td></td>	[100] <td>[100]<td></td><td data-kind="ghost"></td><td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td></td>	[100] <td></td> <td data-kind="ghost"></td> <td>街路 交通 環境 画地 行政 その他</td>			街路 交通 環境 画地 行政 その他						
(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 25,800円/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	〔一般的要因〕	関ヶ原町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均を上回って拡大している。土地需要は依然として弱い。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円/m ²					〔地域要因〕	地域要因は静態的で、特段の変動はない。								
	②変動率 年間 -1.6% 半年間 %					〔個別的原因〕	個別的原因に変動はない。								

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	オオタカンティ
関ヶ原 (県)	-2	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 太田 洋一
鑑定評価額		4,400,000 円	1m ² 当たりの価格	8,230 円/m ²

1 基本的事項						円／m ²
(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
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 20日	(5) 価格の種類	正常価格		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 不破郡関ヶ原町大字玉字尻屋540番						②地積 (m ²)	535	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										
	1:2		住宅 W2		農家住宅が多い国道 近くの集落地域		北東4m町道	水道 下水	関ヶ原 2.9km										
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 20m、西 30m、南 50m、北 30m						②標準的使用 低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 m ² 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、4 m 町道	交通 施設	関ヶ原駅北西方 2.9km	法令 規制										
	⑤地域要因の 将来予測	関ヶ原町の北西部に存する農家住宅が多い集落地域であり、地域要因は静態的で、特段の変動はない。地価は今後も弱含み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											
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 8,230 円/m ²							0.0										
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																	
	原価法	積算価格 / 円/m ²																	
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は、関ヶ原町及び周辺市町の住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を持つ個人である。当地域は、旧来からの既成集落地域であり、地縁性は強く、取引も少ないため、需給関係は弱含みで推移している。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																		
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当地域は、中心市街地から離れた住宅地域であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めるることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公 示 価 格 と し た	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -	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 の規準価格 (円/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他								
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]														
(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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]														
(10) 対 象 基 準 地 の 年 ら の 検 討 の 前 か	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 8,410 円/m ²				③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 関ヶ原町の人口は減少傾向にあり、高齢化率も県平均を上回って拡大している。土地需要は依然として弱い。	[地域要因] [個別的要因]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他									
	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 -					地域要因は静態的で、特段の変動はない。													
	公示価格 円/m ²					個別的要因に変動はない。													
	②変動率 年間	-2.1 %	半年間	%															