

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
関ケ原（県） - 1 宅地-1

| | | | | |
|------------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | オオタカンテイ |
| 関ケ原（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 | | 1㎡当たりの価格 | 25,400 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] 路線価又は倍率 | 円／㎡ |
| (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 | 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 | | 不破郡関ケ原町大字関ケ原字野田 8 1 1 番 6 4 | | | | ②地積 (㎡) | (199) | 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 住居 (60, 200) | | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W 2 | 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 | 関ケ原 850m | | (その他) | | | |
| (2) 近隣地域 | ①範囲 | 東 60 m、西 30 m、南 80 m、北 40 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 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項 | 町中心部に近い住宅団地 | 街路 | 基準方位北、6 m 町道 | 交通施設 | 関ケ原駅北西方 850m | 法令規制 | (都) 1 住居 (60, 200) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 関ケ原町内では比較的生活利便性が高い、J R 関ケ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 25,400 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、関ケ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、J R 関ケ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) 公示価格とした | ① 代表標準地 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/㎡) | ⑦内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 垂井 - 1 | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 +2.9 | | |
| (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 | 環境 0.0 | 環境 +37.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 円/㎡ | | | | | | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | 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 価格変動要因の | | [一般的要因] 関ケ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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 25,800 円/㎡ | | | | [地域要因] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。 | | | | | | |
| | 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 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地番号 | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 -1.6 % | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | |
|--------------|---|-------------------|---|
| (10) 対象基準地の前 | 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/㎡ 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/㎡ | 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] 地域要因は静態的で、特段の変動はない。 |
| | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |
| | ②変動率 年間 -2.1% 半年間 % | | |