

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

令和 6年 7月 19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	寺崎不動産鑑定事務所
関ヶ原（県）	-1	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男
鑑定評価額	5,130,000 円	1 m ² 当たりの価格		25,800 円/m ²

1 基本的事項						
(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和 6年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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811番64					②地積 (m ²)	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) (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	関ケ原 850m												
(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 m 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	基進方位北、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		関ケ原町内では利便性、快適性が高く、JR関ケ原駅北西側の住宅団地である。地域は閑静かつ静態的である。特に変動は見られず、地価は町の動静下、今後も下降基調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 25,800 円/m ²																		
		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、関ケ原町及び周辺市町の住宅地域と考察する。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と認識する。当団地は町内に数の大規模住宅団地で、JR関ケ原駅と近いため利便性が良く、南向きの高台に位置する。町外からの転入者も見込まれるが、取引は少なく、需給関係は弱含み持続で推移している。取引事例が少ないとともあって、取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことは困難であった。																			
(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、自用目的の取引が中心の熟成した住宅団地である。比準価格の試算では、基準地と類似、近似の取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性、有用性は高い。なお、収益想定に合理性、客觀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、取引市場の実勢を適切、適格に反映した比準価格を採用し、代表標準地との諸要因の比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公 規 準 価 格 を し た	① ■代表標準地 標準地番号		□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/m ²)	(7) 内 訳	街路 0.0	地 域 要 因 街路 0.0										
	垂井 -1							25,800		交通 0.0	交 通 +3.2										
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	公示価格 36,300 円/m ²		[99.7] 100	[100] [100]	[100] [140.4]	[100] 100			環境 0.0	環 境 +36.0											
	前年指定基準地の価格 円/m ²		[100] 100	[100] [100]	[100] [100]				画地 0.0	行 政 0.0											
	-								行政 0.0	その 他 0.0											
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		(3) 価 格 変 動 状 況 要 因 の	[一般的要因]		総人口、生産年齢人口のみならず、老人人口も減少傾向、高齢化率も拡大、県平均を大きく上回る。住宅地需要は依然として弱い。															
	前年標準価格 26,200 円/m ²			[地域要因]		地域要因は静態的で、特段の変化はない。															
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 の 前 か	①-2基準地が共通地點(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			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。															
	標準地番号 -																				
	公示価格 円/m ²																				
(2)変動率 年間 -1.5 %		半年間 %																			

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月19日 提出
関ヶ原（県） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所													
関ヶ原（県） - 2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男													
鑑定評価額		4,500,000 円			1 m ² 当たりの価格			8,410 円/m ²										
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日		(6) 路線価 価 率	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/m ²										
(2) 実地調査日		令和6年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格			1.1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	(都)(60,200)										
	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	(その他)(60,160)											
(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	特にない	街路	基準方位北、4m 町道	交通	関ヶ原駅北西方 2.9km	法令	(都)(60,160)									
	事項					施設		規制										
(5) 地域要因の将来予測		関ヶ原町の北西部で、農家住宅が大部分の集落地域である。地域要因は過疎的、静態的で、特に変動は見られない。これを反映して、地価は今後も高めの下落傾向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	8,410 円/m ²															
	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静態的な住宅地域が主と判定する。需要者の中心は、その様相から地縁性を持つ個人が殆どと推察する。当地域は、谷間にあって地勢等の自然的環境が劣り、利便性にも恵まれない旧来からの既成集落地域である。また、閉鎖的で、地縁性が強く、有効な取引は稀である。需給関係は慢性的に弱く、取引事例自体の少なさ、さらに取引の属性及び規模も様々であり、中心価格帯を見いだすことは困難であった。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域は町中心市街地から離れた集落地域であるが、比準価格の試算では、基準地と様相の類似性、近似性を有する取引事例を収集・選択しており、資料の信頼性は高いと言わざるを得ない。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、取引市場の実勢を適格、適切に反映した比準価格を採用し、近似の地価公示標準地との諸要因の比較検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格としめた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 関ヶ原 - 2	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 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	街路 +4.4 交通 +3.4 環境 +87.5 行政 0.0 その他 0.0									
	公示価格 17,100 円/m ²	[99.5] 100	[100] [100]	[100] [202.4]	[100] 100	8,410												
(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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	[100] []	[100] []	[] 100													
(10) 対象標準地の検討	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 8,580 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		総人口、生産年齢人口のみならず、老人人口も減少傾向、高齢化率も拡大、県平均を大きく上回る。住宅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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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、過疎的で、特段の変動はない。													
			[個別的原因]		個別的原因に変動はない。													
	② 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %																	