

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等 前	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 25,400 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が続き、高齢化率も県平均を上回り、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/㎡					[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	-1.6 %	半年間		%

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
関ヶ原（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	オオタカンテイ合同会社
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	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	8,060 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 21 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		不破郡関ヶ原町大字玉宇尻屋 5 4 0 番				②地積 (㎡)	(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 W 2	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 20 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m				②標準の使用	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 ㎡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	(都) (60, 160)			
	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) 最も有効使用の判定	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	基準価格		8,060 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、地縁性を有する個人である。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、基準価格の試算では、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基準価格を標準に、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☐ 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	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／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]	100					
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	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／㎡	[100]	100 [100]	100 [100]	[100]	100					
(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 価格変動状況要因	[一般的要因] 関ヶ原町の人口は減少が続き、高齢化率も県平均を上回り、土地需要は依然として弱い。							
	前年標準価格 8,230 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 ☐ 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 -2.1 %	半年間 %								