

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 14日 提出
八百津（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所
八百津（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	3,610,000 円	1㎡当たりの価格	16,800 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 13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 7月 1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		加茂郡八百津町八百津字不二 3 7 4 2 番 3				②地積 (㎡)	(215)	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) (70, 200)				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅のほかに店舗等も見られる住宅地域		西6m町道	水道 下水	明智 8.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 95 m、南 155 m、北 85 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 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡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 6 m町道	交通施設	明智駅北東 8.3km	法令規制	(都) (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	地縁性を起因とする宅地需要が大部分を占めており、今後、宅地需要を大きく喚起する要因も乏しいため、地価は長期的に緩やかな下落傾向が続くものと予測する。											
(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		16,800 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	町内の取引事例が極めて少ないため、同一需給圏を広域的に捉え、隣接市町を含め広範囲の事例収集に努めた。主たる需要者は町内在住者や出身者であり、空き家バンク等を活用した町外からの転入も一部に見られるものの、多くは中古住宅の取得を目的としたもので、更地需要への波及は限定的である。八百津地区内では依然として土地取引件数が少なく、売物件についても規模や個別性にばらつきが大きいため、市場での中心価格帯を把握しにくい状況が続いている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	八百津地区内では自己居住用の戸建住宅が大部分を占め、賃貸需要が認められないため、収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、八百津地区内における土地取引が少なく事例収集に制約があったが、隣接市町に存する取引事例を収集・選択することにより、広域的な価格体系を反映した比準価格を試算し得た。したがって、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	八百津 - 1	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 +0.5
	公示価格	12,800 円／㎡	[98.5] / 100	100 / [103.0]	100 / [73.5]	[100] / 100	16,700	交通 0.0		環境 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	川辺（県） - 1	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.8	
	前年指定基準地の価格	19,700 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [101.0]	100 / [115.9]	[100] / 100	16,700		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地等からの検討	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] 空き家バンクを利用した町外からの転入者が目立っているが、土地需要を喚起する要因とはなっていない。								
	前年標準価格 17,300円／㎡				[地域要因] 八百津地区では、長期間成約に至らない売物件が散見される。								
	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	年の検討 標準価格等か	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]	空き家バンクを利用した町外からの転入者が目立っているが、土地需要を喚起する要因とはなっていない。
		前年標準価格 14,500円/㎡					[地域要因]	地域要因に大きな変動はないが、取引は減少傾向にある。
		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						
		標準地番号 -						
		公示価格 円/㎡						
		②変動率	年間	-2.1%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 14,600円／㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	空き家バンクを利用した町外からの転入者が目立っているが、土地需要を喚起する要因とはなっていない。
	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 ☐ 代表基準地 ☐ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	宅地取引は疎らであり、個人による農地取得の上での住宅建築が散見される。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
②変動率		年間	-1.4%	半年間	%		