別記様式第6

公示価格

②変動率 年間 -0.5% 半年間

円/㎡

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

,,,,,,,	7151-4	N , 0		•	уш. Д	- H I IP		\ 13	IH U		۱۱ ت	ш ш/-ј	<u> </u>			輪≂	と内 (県)	_	1 '	宅地-1
		基準地番	号		提と	出先	所属	分科会	名業	者名	株式	会社キ	デフカン	/テイ							
	輔	(県)		-1	岐島	早県	岐	阜第3	Е	氏名	不動	産鑑定	定士	安田	聖	子					
鑑定	評価	i額					3, 0	40,000	円 -	1 ㎡当	たりの	の価格							19,	500 I	円/㎡
1	基本	的事項	1															_			
(1)	価格	寺点	2	令和 5年	7月 1	日 (4)鑑定記	至評価日 4			令和 5年 7月 13日			(6) [令和 5年							円/㎡
(2)	実地記	調査日	令	和 5年 (6月 20	日 (5) 価格の	価格の種類			正常価格			線価			は倍率 1.1 (
(2)	ΔR.F =	ではるをは	五 ル 1		&- c— =	Iπ									1台	率種別	IJ				
		評価の条件 評価額の決定		こしての銀	監正評	<u> </u>															
(1)	_	許価額の決定		ララロ 安八郡輪	ナカ町	T中郷新	田字道	下19	99悉7					②地科	吉	1	56	(9	法令	上の規	制等
		住居表示」等		>> \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	1,011	1 /242/21	7.6	, 10	208.					(m²)		1	00)	,,,,	,,	0.12.3 13
基準地	3形	/状	4 敷地(の利用の	現況		0の土地	の利用	の ⑥接前	面道路	の状況	兄 (7	7供給	⑧主要	要な交	通施記	ひとの		(6	(都) 50, 200)
						状況							见理施	接迫	丘の∜	況			(0	0, 200	,
									北6mF	叶,呆			殳状況					(その作	也)	
		1:1.5	住宅 W 2			共同住	三宅を中 三宅も見		4LOW!	刊理				新羽島 8.4km	j						
						住宅地	2域														
(2)	① 範	5囲	東:	30 m、西	ī 1	5 m, F		30 m,	Jk.	35 m	(2)#	=進的	使用	低層住	字地						
		<u>一</u> 『準的画地の 別		間口糸		10.0 n		···· 、 !行 約		6.0 n		規模	12713		m³₹	捏度、	形状	、 長	方形		
近隣地域	4)#	 !域的特性	特記	特にな				街	基準方位 町道	立北、		交通		島駅南			法令	i ! !	(都)	(60, 2	200)
攻	٠. د	3.343131 <u>T</u>		 					川坦				8. 4kr	n							
			事項	 				路	 			施設	 				規制	 			
	⑤ 地 地	!域要因の 来予測	周囲に開発する	農家住宅等	等も混	在する関	死成住宅 要も、限党	E地域で	、今後も 地価水準	現状	維持に	て推り	移するで推移	と予測	する。 予測・	役場	から比	☆較的	近いは	也域で	あるが、
(O) E					<i>a C C</i>	/ m 3	Z OBAN		地圖八八千	→1 ^ \	\ 112				方位						0.0
		使用の判定	低層住宅地									- 1	対象基準 固別的	. –							
	監定計)適用	⁷ 価の手法]		例比較法 - :+	比準価格				19, 5		0 円/㎡ 円/㎡										
			収益還元法			益価格						-									
			原価法開発法			算価格	よる価格		/_		9/m² 9/m²										
(6) d	も場の)特性		△圏/ナ齢-									いままれ	力早仕	去 古	50 世 老:	空抽線	州た	右士ス	く個人	である
(0) 1	17910	7141X	当町では周囲に農	は近年工場 ま近年工場 と家住宅等	易の新等も混	及い周旋 設、増設 在するは	型が相が と域で、	ていで見 住宅地	住宅地域 しられ、即 也需要はや	元成住	m安全 宅地居 含みて	辺でがあり、	分譲等	による的に推	で、。 宅地(移し	またが 大給が ている	散発的 。取引	に見	られる	5 過八 5。当: 上地 3	しめば 地域は 00万
/7\ =	± /r/r /TI	- 14 o = 17 ±4							いが、土										, , <i>(T. (</i>	D-1-10	28 L. D.
	検証	i格の調整 E及び鑑定	熟であり)、事業4	収支の:	観点から	っ共同住	宇宅を想	F例を採用 見定するこ	ことが	非現実	三的と	判断し、	、収益	還元法	去は適	用しな	かつ	た。i	斤隣地:	域は、
	半価額 里由	[の決定の	目己使用し、公司	月目的の月 ト価格を見	収引が 規準と	大半で、 した価権	取引他 各及び指	h格のか f定基準	(準を指標 単地からの	‼に価値 ○検討	格が決 も踏ま	た定され	れるこ 鑑定評	とが一 価額を	般的。 決定	と認め した。	られる	ので.	、比当	準価格	を採用
(8)	o /	① □代表標	標準地	標準地		時 点	3標≥		④地域要	5個	別的		象基準	地	標	街		0.0	地	街路	-2. (
公示価格を	見価	標準地番号	本	内 -2		修正	補工	E	因の比 較		因の		規準価 (円/n	<u> </u>	標準化補正	交 環		0.0	域 要 因	交通	-1.8
他し	-		輪之	P1 - 2	٤ -				収	IL	.較		(円/ 11	11) 11/	置	項 画		0.0	囚	環境 行政	0. (
を #		公示価格	10.000	III 4 3	[_	99.5			100		00]		19,	500		行		0.0	4	その他	0.0
(9)			18, 900	円/m [*]		100	[10		[96. 2		00	0				その		0.0			
指 な)\	① 指定基準	地番号			時点 修正	③標 ³ 補I		4)地域要 因の比		別的		·象基準 比準価		標準化補	街 交			地 域	街路 交通	-5. (+5. 5
定基基		才	養老 (県)	- 2	;		ımı		較		較		(円/n		とは、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では、一般では、これには、これには、これには、これには、これには、これには、これには、これに	環		0.0	域 要 因	環境	
指定基準地	矣 寸	前年指定基	主進地の	而 枚	Г	97. 1	1 10	0	100	Г 1	00]				正	画	_	+1.0	_	行政	0.0
		刊十日在名	24, 500	^{™™} 円∕㎡	L	100	[101		[120. 3		00		19,	600		行 その		0.0	4	その他	0.0
		①-1対象基準						[-	一般的要因							上昇傾	向にあ	るが		で7番	目に低
(10)		■継続	──新規		00 m	/ m²	(3		1	い水準	些。町:	北部工:	場誘致	等の	皮及効:	果が期	持さ;	れる。		
対象	きの	前年標準価額 ①-2基準地方			00 円 ⁄ 標準地		— 地 桁	面変 各動「t	也域要因]	Ī	輪ラは	1町役+	場に比!	較的沪	レバ性	t 化全字	地域で	・あス・	が +		因に蛙
対象基準地の前	横討	<u>点</u>) である ^t	場合の検	討		<u> </u>	H	彡 状 ̄	J-20 20 [2]		に自立	った	変動は	認めら	れず、	静態	的に推	移し	ている	5.	₩
地 村の 年	子 手		≐地	標準地		_	万 要 <i>D</i>	更			<i>t</i>										
前な)\	保华地留亏	冬			– □ / m²	0	j [4	固別的要因	因]	個別的	要因り	に変動	はない	0						

別記様式第6

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出

_	別記棟式第 0		遍化叶		5 +	心心心心上		輔	(県)	- 2	宅地-1
	基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカン	/テイ				
	輪之内 (県)	- 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	安田	聖子			

 鑑定評価額
 4,270,000 円
 1 m³当たりの価格
 22,000 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 13日	(6) 路線	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	線	路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 美地調宜口	市和 5平 6月 20日	(3)1曲俗の種類	上 吊 川 恰	価	倍率種別	
(2) 鉄宁証価の冬州	再地トレイの鉄守証価					Į.

(0)	 鱼 化 i	計画の末件	- 史地と	ししい強化	計111111													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		安八郡輪之内	1町里字中将	第 524	1番5					②地積 (㎡)	1	.94	9法令	う上の規	制等	
基準地	3形	状	④敷地 <i>σ</i>	の利用の現況	5周辺の 状況	 の土地 <i>0</i>	の利用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供給 処理施 設状況	接近(な交通施設の状況	設との	(その			
		1:1.2	住宅 W 2		新旧の一心に農地住宅地域					水道下水	新羽島 6.5km				(60, 160)			
(2)	①範	i囲	東 7	70 m、西	70 m、南	i 4	10 m、北	、北 50 m ②標:			的使用	低層住宅	 E地					
	3標	葉準的画地の形	杉状等	間口 約	12.0 m、 奥行		行 約) m、 規模		180	 ㎡程度、	形状	ほぼ長	 方形		
近隣地域	-	地域的特性	特記	特にない			4- 基	基準方位: 丁道				島駅南西		法令) (60, 16	30)	
			事項				路			施	设			規制				
				マートICに 静態的であ							、住宅用	地の取引		、周囲は	囲に農地も見られる住宅			
(3)	是有效	使用の判定	低層住宅	5地						(4	4)対象基		方位				0.0	
(5) 銀	<u></u> 監定評	価の手法	取引事例	列比較法 .	比準価格			22, 00	0 円/	′m¹	個別的	J安凶	i					
ı	の適用	J	収益還元	元法	収益価格			/ 円/m²					ſ					
Ì			原価法	-	積算価格			/ 円/m [*]					ı					
I			開発法		開発法によ	る価格		/	円/	′m [‡]			ı <u></u>					
(6) 市	市場の		ある。住 が散発的	合圏は輪之内に 住宅地取引は りに見られる。 呈度、戸建分	少ないが、 。当地域は	当町では新旧の	は近年工 一般住宅	□場の新記 ごが見られ	設、増記 れる地域	設が相	次いで見 態的に推	見られ、既 É移してい	:成住宅地 いる。 取引	周辺で	分譲等に	よる宅地	1供給	
部	・検証	「及び鑑定	の観点が	いら共同住宅 で、取引価格	を想定する の水進を指	ことが	非現実的格が決定	易の実態を反映している 見実的と判断し、収益遺 が決定されることが一般 皆まえて鑑定評価額を決			法は適用 と認めら	したかっ	た。近隣	地域は	自己使	用目的の)取引	
(8) 公示価格	現集とした	① □代表標標準地番号	準地 輸之内		②時 点 修 正	③標準 補正	E [地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の規準値 (円/	西格 内	準 交 環	通 境 (0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境	+1. 6 +1. 0 +2. 5	
	11	公示価格	23, 200	_	[99.7] 100	<u>)</u>)] []	100 105.2] [100]			22,	, 000		f政 ()他 (0.0	行政 その他	0. 0		
(9) 指定基準地	かうの食	① 指定基準	地番号 養老(県)		②時 点 修 正	③標準補正	E B	地域要 (因の比 交	⑤個別 要因 比較	の	対象基準 の比準値 (円/	西格	準 交 環		0.0 地域 0.0 の 0.0 の 0.0 地域要因	街路 交通 環境 行政	0. 0 +3. 0 +4. 0 0. 0	
地言	र्ने		24, 500	円/㎡	[97.1] 100	[100	0][1	107.1	100			, 000	ー 過 行 その	i政 ()他 (0. 0 0. 0	その他	0.0	
(10) 全様準値材等が	年票集画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価格 ①-2基をある場合 一次を表示を表示を表示を表示を表示を表示を表示を表示。	□新規 格 が共通地展 場合の検言 単地	22,000 P 点(代表標準		i 変 i 動 [地均 i 況	い水準。町北部 [地域要因] 町北部の住宅地 られず、静態的				減少傾向。高齢化率は上昇傾向にあるが県下で7番目に 。町北部工場誘致等の波及効果が期待される。 の住宅地域であるが、地域要因に特に目立った変動は認 、静態的であり、地価水準は概ね横這いで推移している。 要因に変動はない。					は認め		
	ŀ	②変動家		0.0% 坐在		%												

別記様式第6

鑑定評価書(令和 5 年地価調査)

令和 5年 7月 19日 提出 輪之内(県) 9-1 **字地-1**

							##だ!1 (杯)	J	1	7575 1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ギフカンティ	1				
輪之内 (県)	9 - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 第	そ田 聖子	<u> </u>			

鑑定評価額 725,000,000 円 1 m³当たりの価格 15,200 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 13日	(6)路線	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		所在及び地番並 「住居表示」等		安八郡	『輪之内®	町下大村	尃字川	原15	7番:	1外					②地積 (㎡)	(47, 6	669	9)	法令上の規	制等	
基準地	③形	/状	4數均	他の利用	の現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路ℓ)状汤	!	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			きとの	(2	(都) (60, 200) この他)		
		1:1.5	倉庫 S 2			I. —	铅住字	農家住 、倉庫 する地		北東10)m町道	、三方	/	水道 下水	新羽島 6.9km				(70, 200)			
(2)	①範	ē囲	東	100 m,	西	80 m,	南	250 m	、北 0 m ②標			準的	的使用	大規模工場地								
近隣	3標	標準的画地の形	彡状等	間口	約	180.0	m,	奥行	約	250.	0 m.	. <u>‡</u>	見模	ı	45, 000	mf科	建度、	形状	ほぼ長方形			
地域	④ 掛	也域的特性	特記	特に	ない			街	1	0 m町	道		交通		島駅南西	方		法令	((都) (60, 2	00)	
璵		3/3/4/2/	事項					路					施設	6. 9k	m			規制				
		地域要因の 将来予測			地は好調 の希少性											セス	、良好/	よ規模の	 見模のまとまった工業用地			
(3)	最有郊	め使用の判定	定 大規模工場地											対象基		三大	方路				+1.0	
		平価の手法	取引事例比較法			 比準価格				15, 20	0 円	∕ mื		個別的	要因							
(の適用	3	収益還元法		机	収益価格				/ 円/m²												
			原価法		程	算価格	i			/	円	⁄ m ^t										
			開発法	£	閉	発法に	よる値	西格		/	円	∕m [*]										
(6) ī	市場の		工場の)新設、:	西濃・岐 も見込ま 増設が相 と思料す]次ぎ、	周辺F	万町や陽	接県	の工業は	地との	比較	にお	いて割	安感があ	らるた	<u>:</u> め、4	今後 もほ	町内の	「する企業で もあり、i)工場地需要	で圏域 近年、 要は底	
3	検証	正及び鑑定 頁の決定の	濃圏域 意思決	【の工業: と定を行	社の工場 地域の事 うことか した価格	₮例から ゝら、説	査定し 得力が	ンたもσ ぶ高いと)で、 : 思料	工業地でする。」	の需要 以上よ	動向り、	を反 市場	、収益 映し、 性を反	価格は記また需要映したよ	式算で 長者は 上準価	ごきなれ は周辺(近格を3	かった。 こおけ・ 妥当と ⁵	一方 る取引 判断し	7、比準価村 状況を検討 レて採用し、	各は西 寸の上、 公示	
(8)	\= / т	① 【代表標	準地	標準	≛地 ②	2時点	3	票準化	_		⑤個別			才象基準	地 ⑦	標	街路	路 (). 0 共	也 街路	-4. 2	
公示	規 価 準 格	標準地番号	E	'- " o	_	修正	ł	補正		因の比	要因		U.)規準価	- [년	標準化補	交i	<u>甬</u> (). 0 域). 0 域	交通	+4. 1	
価格	規 権とした		<u></u>	安八 9	- 1				4	賋	比較	ξ		(円/r	nī) ≣∧	補正	環境 画地). 0 ⊉ 3. 0	環境行政	+44. 0 -5. 0	
			21, 100) 円/	_	100.5	- -	100 03.0]	[]	100 136. 4	101.			15,	200		行政その任	_ 攺 ·	0. 0	その他	0. 0	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	≛地番号 -			②時 点 修 正		票準化 補正		の比	⑤個別 要因 比較	の	⑥対 の	対象基準)比準価 (円/r	格内内	標準化補	街路 交流 環境	甬	地域要因	也 街路 交通 環境		
準地	· 検 討	前年指定基	<u></u> 準地σ	の価格 円/	m [*]	100] [100	[100	[]				Ï	画地行政 その代	也 攺		行政 その他		
	—	①-1対象基準	- 集地のホ						 「 一 般	2 设的要因	1 物	価高	騰等	による	先行きて	 透明	感は死	まるも(カの、	高速道路終	圏の整	
(10))	継続	新	規		_		3	•		備	に伴	い岐	阜県内	の工場立	7.地は	比較的	的好調	な状況	を維持し	こいる。	
対象基準地	、年標準価格等からの検討	前年標準価材 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準	が共通 ^は 場合の相	地点(代			司一地	価 変	[地垣	域要因]	楡ク	俣北 セス	部工 良好	場用地かつ価	に工場進 格水準か	進出が ぶ低い	ジ決定 l い当町の	し、令利 の工場が	和 4 年 也需要	₹11月着] ₹は向上し	L。ア ている。	
の領	等 か	ムが画作	各 ——— 年間	.1.00	6 半年間	一 円/n	ำ์ %	数の	[個別	小的要因	[日] 個別的要因に変動はない。											