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）　－１　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）　－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	3,040,000 円	１㎡当たりの価格	19,500 円／㎡

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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	安八郡輪之内町中郷新田字道下１９２９番７			②地積（㎡）	156（　）	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）（その他）
	1:1.5	住宅 W２	一般住宅を中心に、共同住宅も見られる住宅地域	北6m町道	水道 下水	新羽島 8.4km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　15 m、南　30 m、北　35 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　10.0 m、奥行　約　16.0 m、規模　160 ㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６ｍ町道	交通施設	新羽島駅南西方 8.4km	法令規制	（都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	周囲に農家住宅等も混在する既成住宅地域で、今後も現状維持にて推移すると予測する。役場から比較的近い地域であるが、開発可能な土地は乏しく、需要も限定的で、地価水準はやや下落傾向で推移すると予測する。						

(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　19,500 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	同一需給圏は輪之内町及び周辺市町における住宅地域で、需要者の中心は町内居住者、勤労者等地縁性を有する個人である。当町では近年工場の新設、増設が相次いで見られ、既成住宅地周辺で分譲等による宅地供給が散発的に見られる。当地域は周囲に農家住宅等も混在する地域で、住宅地需要はやや弱含みであり、静態的に推移している。取引の中心は土地３００万～６００万円程度、戸建分譲は近年見られないが、土地建物で総額２０００万円程度と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は輪之内町及び隣接する海津市の事例を採用して市場の実態を反映している。一方、当該地域では賃貸市場が未成熟であり、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 輪之内　－2	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 -2.0
	公示価格 18,900 円／㎡	[99.5] / 100	100 / [100]	100 / [96.2]	[100] / 100	19,500			交通 0.0		交通 -1.8
									環境 0.0		環境 0.0
									画地 0.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 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 養老（県）　－ 2	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 -5.0
	前年指定基準地の価格 24,500 円／㎡	[97.1] / 100	100 / [101.0]	100 / [120.3]	[100] / 100	19,600			交通 0.0		交通 +5.5
									環境 0.0		環境 +20.0
									画地 +1.0		行政 0.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		

(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 19,600 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向にあるが県下で７番目に低い水準。町北部工場誘致等の波及効果が期待される。
	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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡		［地域要因］ 輪之内町役場に比較的近い既成住宅地域であるが、地域要因に特に目立った変動は認められず、静態的に推移している。
	②変動率　年間 -0.5 %　半年間 %		［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

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）　－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㎡当たりの価格	22,000 円／㎡

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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	安八郡輪之内町里字中将５２４番５			②地積（㎡）	194（　　）	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) （その他）(60,160)
	1:1.2	住宅 Ｗ２	新旧の一般住宅を中心に農地も見られる住宅地域	西4m町道	水道 下水	新羽島 6.5km	

(2)近隣地域	①範囲	東　70 m、西　70 m、南　40 m、北　50 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　12.0 m、奥行　約　15.0 m、規模　180 ㎡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、４ｍ町道	交通施設	新羽島駅南西方 6.5km	法令規制　（都）(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	安八スマートＩＣに近いため、周辺で事業用地の需要は見られるが、住宅用地の取引は少なく、周囲に農地も見られる住宅地域で、静態的であり、今後も現状維持にて推移すると予測する。						

(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　22,000 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	同一需給圏は輪之内町及び周辺市町における住宅地域である。需要者の中心は町内居住者、勤労者等地縁性を有する個人である。住宅地取引は少ないが、当町では近年工場の新設、増設が相次いで見られ、既成住宅地周辺で分譲等による宅地供給が散発的に見られる。当地域は新旧の一般住宅が見られる地域で静態的に推移している。取引の中心は土地３００万～６００万円程度、戸建分譲は近年見られないが、土地建物で総額２０００万円程度と推定される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は輪之内町の事例を採用して市場の実態を反映している。一方、当該地域では賃貸市場が未成熟であり、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　輪之内　－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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.6 交通 +1.0 環境 +2.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格　23,200 円／㎡	[99.7]/100	100/[100]	100/[105.2]	[100]/100	22,000				
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　養老（県）　－２	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格　24,500 円／㎡	[97.1]/100	100/[101.0]	100/[107.1]	[100]/100	22,000				

(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　22,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　人口は減少傾向。高齢化率は上昇傾向にあるが県下で７番目に低い水準。町北部工場誘致等の波及効果が期待される。 ［地域要因］　町北部の住宅地域であるが、地域要因に特に目立った変動は認められず、静態的であり、地価水準は概ね横這いで推移している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

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　　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）　9－1	岐阜県	岐阜第３	氏名	不動産鑑定士　安田　聖子

鑑定評価額	725,000,000 円	１㎡当たりの価格	15,200 円／㎡

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)路線価	［令和 5年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
						1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	安八郡輪之内町下大榑字川原１５７番１外			②地積（㎡）	47,669（　　）	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)（その他）(70,200)
	1:1.5	倉庫 Ｓ２	農地の中に農家住宅、一般住宅、倉庫、工場が散在する地域	北東10m町道、三方路	水道 下水	新羽島 6.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　100 m、西　80 m、南　250 m、北　0 m			②標準的使用	大規模工場地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　180.0 m、奥行　約　250.0 m、規模　45,000 ㎡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	１０m町道	交通施設	新羽島駅南西方 6.9km	法令規制　（都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	県下の工場立地は好調で、資材高騰等の影響懸念はあるものの、高速交通網へのアクセス良好な規模のまとまった工業用地への需要はその希少性からも堅調であり、今後も安定的に推移すると予測する。						

(3)最有効使用の判定	大規模工場地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　15,200 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	同一需給圏は西濃・岐阜圏域を中心に県内全域における内陸型工業地域であり、需要者の中心は資本力を有する企業で圏域外からの需要も見込まれる。高速道路の整備や隣接町のスマートＩＣの新設、積極的な企業誘致活動の推進もあり、近年、工場の新設、増設が相次ぎ、周辺市町や隣接県の工業地との比較において割安感があるため、今後も町内の工場地需要は底堅く推移すると思料する。取引の属性及び規模も様々であり中心価格帯は把握し難い状況となっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社の工場が多く、賃料水準の把握が困難であることから、収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は西濃圏域の工業地域の事例から査定したもので、工業地の需要動向を反映し、また需要者は周辺における取引状況を検討の上、意思決定を行うことから、説得力が高いと思料する。以上より、市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　安八　9－1	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	地域要因
	公示価格　21,100 円／㎡	[100.5]/100	100/[103.0]	100/[136.4]	[101.0]/100	15,200		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -4.2 交通 +4.1 環境 +44.0 行政 -5.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　－	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　15,000 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　物価高騰等による先行き不透明感は残るものの、高速道路網の整備に伴い岐阜県内の工場立地は比較的好調な状況を維持している。 ［地域要因］　楡俣北部工場用地に工場進出が決定し、令和４年１１月着工。アクセス良好かつ価格水準が低い当町の工場地需要は向上している。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。