

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所							
輪之内（県） - 1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 肇彦						
鑑定評価額		3,010,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格			19,300 円/m <sup>2</sup>				
1 基本的事項												
(1) 価格時点		令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日		令和7年7月10日		(6) 路線価		円/m <sup>2</sup>		
(2) 実地調査日		令和7年7月3日		(5) 価格の種類		正常価格				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		安八郡輪之内町中郷新田字道下1929番7					②地積(m <sup>2</sup> )	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30m、西15m、南30m、北35m		②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約10.0m、奥行 約15.0m、	規模	150 m <sup>2</sup> 程度、		形状	長方形					
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	基準方位北、6m 町道	交通	新羽島駅南西方 8.4km	法令	(都)(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は比較的新興の住宅地域であるが、町全体が概ね静的な地域であり、今後も現状を維持しつつ静的に推移すると予測する。地価については弱含みにて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用的判定	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	19,300 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は輪之内町全域及び隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は当町及び周辺市町の居住者・就労者で地縁を有するケースが多い。当地域は小規模開発された比較的新興の住宅地域である。輪之内町は概ね静的な地域であるが、地下水が豊富で工場の進出・増設が見られ、宅地需要は一定程度ある。一方で、農地はほぼ全域に農業振興地域農用地に指定され、宅地化が困難で供給は限定的である。市場の中心価格帯は更地で500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられず、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては輪之内町地内の事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、規準価格や指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(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 輪之内 - 1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.5		
	公示価格 22,900 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 118.1 ]	[ 100 ] 100	19,300		交通 0.0	交通 +2.8			
(9) 指定からの基準地検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +19.0			
	前年指定基準地の価格 23,300 円/m <sup>2</sup>	[ 97.9 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 117.0 ]	[ 100 ] 100	19,300		画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対象標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,400 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的な要因]		輪之内町の人口は減少傾向にある。高齢化率は県平均より低いが、急速に進行している。令和6年の土地取引件数は前年比増であった。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m <sup>2</sup>		[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。							
	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。							

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	向川原不動産鑑定士事務所											
輪之内（県） - 2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 肇彦										
鑑定評価額		4,210,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		21,700 円/m <sup>2</sup>										
1 基本的事項																
(1) 価格時点	令和7年7月1日		(4) 鑑定評価日	令和7年7月10日		(6) 路線価 価格種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>								
(2) 実地調査日	令和7年7月3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	安八郡輪之内町里字中将524番5				②地積(m <sup>2</sup> )	194 ( )	⑨法令上の規制等								
近隣地域	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)									
	1:1.2	住宅 W2	新旧の一般住宅を中心農地も見られる住宅地域	西4m町道	水道下水	新羽島6.5km	(その他) (60, 160)									
(2)	①範囲	東 25m、西 0m、南 20m、北 20m	②標準的使用	低層住宅地												
近隣地域	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模	200 m <sup>2</sup> 程度、形状 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	当地域は新興の住宅地域であるが、町全体としてお概ね静的な地域であり、今後も現状を維持しつつ静的に推移すると予測する。地価については弱含み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	21,700 円/m <sup>2</sup>													
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>													
(6) 市場の特性	同一需給圏は輪之内町全域及び隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は当町及び周辺市町の居住者・就労者である。輪之内町は地下水が豊富で工場の進出・増設が比較的見られる地域であり、宅地需要は一定程度あるが人口減少を背景に地価は下落傾向にある。当地域は小規模開発された新興の住宅地域で、県道安八海津線に近く、安八町を経由して羽島市や大垣市へアクセスできるため利便性は比較的良好である。市場の中心価格帯は更地で500万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格のみを得た。比準価格は実際に生起する取引を基に算出されており、実証性に優れる。また、当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられず、取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合した手法は市場の実勢を表す取引事例比較法である。比準に際しては輪之内町地内の事例を採用し、説得力のある価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、規準価格や指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。															
(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 輪之内 - 1	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因 街路 +1.6							
	公示価格 22,900 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 105.5 ]	[ 100 ] 100	21,600		交通 0.0	交通 +0.8							
(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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +3.0							
	前年指定基準地の価格 23,300 円/m <sup>2</sup>	[ 97.9 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 104.6 ]	[ 100 ] 100	21,600		画地 0.0	行政 0.0							
(10) 対象標準地の検討の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 21,900 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] 輪之内町の人口は減少傾向にある。高齢化率は県平均より低いが、急速に進行している。令和6年の土地取引件数は前年比増であった。				地域要因	街路 0.0	地域要因 街路 0.0							
	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 type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格		[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。					交通 0.0	交通 +2.5							
			[個別的要因] 個別的原因に変動はない。					環境 0.0	環境 +2.0							
	② 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %							画地 +1.0	行政 0.0							

## 鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14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	向川原不動産鑑定士事務所													
輪之内（県）9-1		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 肇彦												
鑑定評価額		744,000,000 円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		15,600 円/m <sup>2</sup>											
1 基本的事項																		
(1) 価格時点		令和7年7月1日	(4) 鑑定評価日		令和7年7月10日	(6) 路線価	〔令和7年1月〕路線価又は倍率		円/m <sup>2</sup>									
(2) 実地調査日		令和7年7月3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		安八郡輪之内町下大博字川原157番1外					②地積(m <sup>2</sup> )	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)									
	1:1.5	倉庫 S 2	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	(その他)(70,200)											
近隣地域	①範囲	東 100m、西 80m、南 250m、北 0m	②標準的使用	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 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記	特にない。	街路	10m町道	交通	新羽島駅南西方6.9km	法令	(都)(60,200)									
	事項					施設		規制										
⑤地域要因の将来予測		原材料の高騰、人手不足等、製造業の先行きに懸念材料はあるが、道路等インフラ整備が進んでおり、地価は堅調に推移していくものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定		工場地				(4) 対象基準地の個別的原因	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	15,600 円/m <sup>2</sup>															
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>															
(6) 市場の特性		同一需給圏は県内全域の工場地域である。特に西濃地域における工場地との代替性が高い。地積規模が大きく、総額が嵩むことから需要者は比較的の資本力のある法人等が中心となる。当地域はICや国道等幹線道路へのアクセスが良好な地域とは言い難いか、西濃地域の工場地はインフラ整備が進捗していること、地下水が豊富なことから全般的に需要が堅調で、地価は上昇傾向にある。地積等の個別性が大きく、需要の中心価格帯の把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域において工場地は自社所有が大半で、賃貸は倉庫等の小規模な場合に限られる。よって収益還元法の適用を見送り、原価法や開発法も非適用としたため比準価格のみを得た。当地域で工場地取引は自己利用目的で行われており、市場の特性に最も適合しているのは比準価格である。比準では西濃地域の比較的の規模の大きい工場地の事例を採用しており、説得力のある価格が得られた。以上を踏まえ、比準価格を採用し、規準価格を踏まえて鑑定評価額を決定した。																
(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	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 <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 -4.2								
		安八 9-1					15,600		交通 0.0	交通 +4.8								
(9) 指定基準地の検討	公示価格 22,700 円/m <sup>2</sup>		[ 102.5 ] 100	[ 100 ] [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 145.9 ]	[ 101.0 ] 100	環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0			環境 +53.0 行政 -5.0								
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] 100		その他 0.0			その他 0.0								
(10) 対象標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 <input type="checkbox"/> 新規			(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因]		岐阜県内の生産活動は緩やかに回復しつつあるが、賃上げ等労働環境を改善しても人材確保が難しい状況にある。											
	前年標準価格 15,400 円/m <sup>2</sup>				[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。											
	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 <input type="checkbox"/> 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 <sup>2</sup>																	
	② 変動率	年間 +1.3 %	半年間 %															