

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

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
安八（県） - 1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 向川原 毅彦
鑑定評価額	8,580,000 円		1㎡当たりの価格	17,100 円／㎡

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／㎡
(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		安八郡安八町外善光字神田 3 4 3 5 番				②地積 (㎡)	502 ()	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		「調区」(60, 200) (その他)				
	1:2.5	住宅 W 2	農家住宅、一般住宅、小工場等が混在する住宅地域	南西3.5m町道	水道 下水	穂積 10km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 ㎡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、3.5 m町道	交通施設	穂積駅南西方 10km		法令規制	「調区」(60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	旧来の集落地域であり宅地需要は弱く、周囲に農地が広がるが市街化調整区域内に所在しており宅地化は困難である。地価は今後も下落傾向で推移するものと予測する。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,100 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	同一需給圏は安八町内の住宅地域である。主たる需要者は当町及び周辺市町の居住者・就労者であるが、旧来の集落地域であり、地縁を有するケースが多い。街区は不整然としており道路も比較的狭小で、転出転入等の動きが少なく、特に若年ファミリー層からの需要は低調である。旧来の集落地域における取引は稀で動向も見出し難いが、安八町辺縁部における市場動向としては、中心価格帯は更地で5 0 0 万円前後、新築戸建住宅付きの物件はほぼ見られない。											
(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。当地域において賃貸市場は未成熟で、取引は主に自己利用目的で行われている。市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適しており、また実際に生起する取引を基に算出しているため、実証性に優れる。比準に際しては対象基準地周辺の住宅地域から規範性の優れる事例を採用しており、説得力の高い価格が得られた。よって本件では比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格も踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +8.3	
	標準地番号 大垣 - 17							交通 0.0	交通 -0.2			
	公示価格 19,900 円／㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [117.8]	[101.0] 100	17,000		環境 0.0	環境 +9.0	行政 0.0	行政 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	街路 0.0	地域要因	街路 +8.3	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通 0.0	交通 -0.2	環境 0.0	環境 +9.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		安八町の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。新設住宅着工戸数は増加傾向にある。令和6年の土地取引件数は前年並であった。						
	前年標準価格 17,400 円／㎡			[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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 -1.7 %	半年間 %									

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等				安八郡安八町南今ヶ渕字中筋4 7 6 番 4				②地積 (㎡)		157 ()		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		1 中専 (60, 200) (その他)								
	1:2		住宅 W 2		一般住宅のほか駐車場等も見られる住宅地域		北7.5m町道		水道 下水		穂積 8.3km										
近隣地域	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 0 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 m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、7.5 m町道		交通 施設		穂積駅南西方 8.3km 法令 規制		1 中専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測		当地域周辺では小規模開発が断続的に行われており、今後も宅地化が緩やかに進行するものと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。																		
(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 39,900 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		同一需給圏は安八町及び隣接市町の住宅地域である。主たる需要者は町内及び周辺市町の居住者・就労者で、一次取得者層である。県道大垣一宮線へのアクセスが良好で、スーパー、役場等にも近く利便性が優れており、安八町内で小規模開発が行われるのは当県道及び県道岐阜阜垂井線背後の地域にほぼ限られる。分譲素地の取引や比較的高位な価格での取引も見られる。市場の中心価格帯は更地で500万円強、新築戸建住宅付きで2500万円弱である。																			
(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。当地域及び周辺地域において賃貸物件は見受けられるものの、賃貸市場は未成熟であり、取引は主に自己利用目的で行われている。市場性を表す比準価格は当地域の地域性に適しており、また実際に生起する取引を基に算出しているため実証性に優れる。比準に際しては対象基準地周辺の住宅地域から代替性の高い事例を採用し、説得力の高い価格が得られた。以上を踏まえ、本件では比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。																			
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input 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 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]												
(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		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]												
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,500 円／㎡				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因]		安八町の人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にある。新設住宅着工戸数は増加傾向にある。令和6年の土地取引件数は前年並であった。												
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 安八 - 1 公示価格 39,800 円／㎡						[地域要因]		特段の地域要因の変動は認められない。												
							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	②変動率																				

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					安八郡安八町大明神字宮裏1 9 1 番2 外		②地積 (㎡)	714	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		近商 (80, 200) (その他) (90, 200)				
	不整形 2:1	店舗 S 1	県道沿いに大型店舗、小規模店舗が混在する路線商業地域	南西14m県道、東側道	水道 下水	穂積 8. 8km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準の使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 700 ㎡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	1 4 m県道	交通施設	穂積駅南西方 8. 8km	法令規制	近商(80, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	県道沿いの路線商業地域で安八町の中心地域である。今後については、現状を維持しつつ推移し、地価については横ばいにて推移していくと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の 個別的要因	不整形 角地	-5. 0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41, 800 円／㎡					+5. 0				
	収益還元法	収益価格	14, 900 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	同一需給圏は安八町及び周辺市町の商業地域である。需要者は地元の法人を中心に全国・地方展開するロードサイドビジネス事業者も含む。町中心部に位置し、また接面する県道は羽島市、大垣市へと通じる幹線道路であり、安八町において繁華性が最も高い地域である。安八 I C の開通以後、町には工場等の進出が相次いでおり人口の増加が期待されている。市場の中心価格帯については事業用借地権の設定により営業するケースが主で取引が少なく把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているが供給過多により賃料が抑えられ収益価格は低位であった。商業地の評価において収益性は無視できないが当地域は市場性を反映した地価形成がされており比準価格に優位性が認められる。比準では比較的広幅員の街路に面する事例を採用し、説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し、収益価格を斟酌して代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を決定した。											
(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	0.0	地域要因	街路	+1.9
	羽島 5-4							交通	0.0		交通	-0.2
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+20.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[101. 1] 100	[100]	[100]	[99. 8] 100	画地		0.0	行政		+7.2	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	① 1-2対象基準地の検討 継続 新規	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	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	前年標準価格 41, 700 円／㎡	[101. 1] 100	[100]	[100]	[99. 8] 100	その他		0.0	その他		0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 継続 新規			③ 変動要因の形成状況	[一般的要因] 物価上昇によって節約志向の高まりは見られるが、所得環境が改善しつつあり、岐阜県内の個人消費は持ち直している。							
	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				[地域要因] 特段の地域要因の変動は認められない。							
	標準地番号 公示価格				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率 年間 0. 0 % 半年間 %											