

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
輪之内（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分会名	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 毅彦

鑑定評価額	3,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	19,200 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 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 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 1 9 2 9 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)				
	1:1.5	住宅 W 2	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	(その他)				
(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 15.0 m、規模 150 ㎡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、6 m 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	当地域は比較的新興の住宅地域であるが、町全体が概ね静態的な地域であり、今後も現状を維持しつつ静態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	基準価格 19,200 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	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。輪之内町は概ね静態的な地域であるが、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	本件では基準価格のみを得た。基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。よって本件では基準価格を採用し、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	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 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 -3.5 交通 +2.8 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 輪之内 - 1 公示価格 22,800 円／㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [119.0]	[100] 100	19,100					
(9) 指定基準地	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 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 -5.0 交通 +4.4 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	養老（県） - 2 前年指定基準地の価格 22,800 円／㎡	[98.2] 100	100 [101.0]	100 [116.0]	[100] 100	19,100					
(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 ☒ 継続 ☐ 新規			③ 変動状況 形成要因	【一般的要因】 輪之内町の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均より低い、急速に進行している。令和7年の土地取引件数は前年比増の見込みである。						
	前年標準価格 19,300 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 ☐ 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 -0.5 %	半年間 %								

1 基本的事項

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5 2 4 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)				
	1:1.2	住宅 W 2	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		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 25 ㎡、西 0 ㎡、南 20 ㎡、北 20 ㎡				②標準的使用		低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 ㎡、奥行 約 15.0 ㎡、規模 200 ㎡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、4 ㎡ 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態的な地域であり、今後も現状を維持しつつ静態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 21,600 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5 0 0 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 とした 価格を	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 の規準価格 (円／㎡)	⑦内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.6 +0.8 +3.0 0.0 0.0
	公示価格 22,800 円／㎡	[99.8] 100	100 [100]	100 [105.5]	[100] 100	21,600		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.5 0.0 0.0 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.5 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 22,800 円／㎡	[98.2] 100	100 [101.0]	100 [102.5]	[100] 100	21,600		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.5 0.0 0.0 0.0
(10) 対象 基準 地の 前 年の 価格 等 の 検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 21,700 円／㎡			③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 輪之内町の人口は減少傾向で、高齢化率は県平均より低い、急速に進行している。令和7年の土地取引件数は前年比増の見込みである。								
	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／㎡				[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	年間 -0.5 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分会名	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 毅彦

鑑定評価額	753,000,000 円	1㎡当たりの価格	15,800 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 10 日	(6) 路線価	[令和 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 7 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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樽字川原 1 5 7 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 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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 250 m、北 0 m			②標準の使用	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 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路 1 0 m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	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 15,800 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、総額が高むことから需要者は比較的資本力のある法人等が中心となる。当地域は I C や国道等幹線道路へのアクセスが良好な地域とは言いが、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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 -4.2
	標準地番号 安八 9-1							交通 0.0	交通 +4.8		
(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	環境 0.0	環境 +61.8	地域要因	行政 -5.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[103.1] / 100	100 [103.0]	100 [154.3]	[101.0] / 100	15,800		画地 +3.0	行政 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		③価格形成要因の変動状況		【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 15,600 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 ☐ 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 +1.3 %	半年間 %								