

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

近隣地域

①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 15.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 450 m ² 程度、形状 長方形								
④地域的特性	特記	特にない。		街	基準方位北、3.5 m町道	交通	穂積駅南西方10km	法令	「調区」(60,200)
	事項			路		施設		規制	
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。								

(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800万円前後、新築戸建住宅付きの物件はほぼ見られない。
-----------	--

(8) 公示価格を 規準とした 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	地域要因	街路	+8.0
	標準地番号							交通	0.0		交通	-0.2
	大垣	- 17						環境	0.0		環境	+9.0
	公示価格	[99.8]	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117.8}$	$\frac{101.0}{100}$			画地	0.0		行政	0.0
	19,800 円/㎡					16,900		行政	0.0		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	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]	安八町の人口は県平均より緩やかであるが減少傾向で、高齢化率は上昇傾向にある。令和7年の土地取引件数は大幅減の見込みである。
	前年標準価格 17,100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						
	標準地番号 -						
	公示価格 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-1.2%	半年間	%		

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
安八（県） - 2 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
安八（県） -2	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	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 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 8 年 1 月] 路線価又は倍率	32,200 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		安八郡安八町南今ヶ淵字中筋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)		
(2) 近隣地域	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			
	①範囲		東 30 m、西 80 m、南 50 m、北 0 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、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) 最も有効使用の判定	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		40,300 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6 0 0 万円強、新築戸建住宅付きで3 5 0 0 万円程度である。										
(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。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、本件では基準価格を採用して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
	標準地番号	-		100	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 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
	-			100	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 価格変動状況形成要因の	【一般的要因】 安八町の人口は県平均より緩やかであるが減少傾向で、高齢化率は上昇傾向にある。令和7年の土地取引件数は大幅減の見込みである。						
	前年標準価格 39,900 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 安八 - 1										
	公示価格 39,900 円／㎡										
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 +1.0 %								

(1) 基準地	①所在地番並びに「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)				
	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		(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用		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) 最も有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因		不整形 角地		-5.0 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 42,100 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		不整形 角地		-5.0 +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IC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) 公示価格を規準とした価格	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 対象基準地の規準価格 (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	環境 +24.0	環境	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格 55,200 円/㎡		[102.2 / 100]	100 [/ 100]	100 [135.2 /]	[99.8 / 100]	⑦ 内訳	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 +7.2	
								その他 0.0			その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.9	
								交通 0.0	交通 -0.2	環境 +24.0	環境	
(10) 対象基準地の前年の検討	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	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 標準地番号				- 円/㎡							
	公示価格 円/㎡											
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									
					[一般的要因] 物価上昇傾向を受けたメリハリ消費が見られ、岐阜県内の個人消費は持ち直している。雇用では慢性的な人手不足が継続している。							
					[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。							

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 14 日 提出
安八（県） 9－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定藤田事務所合同会社
安八（県） 9－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 藤田 光一

鑑定評価額	343,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,800 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] 路線価又は倍率	円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 1 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		安八郡安八町森部字南沼 1 7 8 9 番 1 外				②地積 (㎡)	12,780	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	準工 (60,200)							
	不整形 1:1.2	倉庫、事務所 S 2	大中規模の物流施設を中心に住宅もみられる工業地域	南西9m町道、四方路	水道 下水	穂積 8km	(その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 850 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 80.0 m、奥行 約 125.0 m、規模 10,000 ㎡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 9.0 m町道	交通施設	穂積駅南西方 8km	法令規制	準工 (60,200)						
	⑤地域要因の将来予測	西濃地区における交通インフラの整備により工場地としての利便性が向上しており、地域内では大規模な物流施設が整備中である。こうした中、当面の近隣地域の地価は上昇基調が継続すると考えられる。												
(3) 最も有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	四方路形状		+3.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,800 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	同一需給圏は西濃地区等に所在する大工場地域と思考する。主な需要者は製造業及び流通業の上場クラスの有力企業である。製造業が盛んな中部地区は、元来工場地需要が底堅く、岐阜県は工場用地の立地件数・面積とも、近年全国上位を占めている。さらに高速道路 I C. をはじめとする交通インフラの整備により物流面での利便性も向上しており、当地区内に所在する大工場地の中心価格帯は概ね坪 1 0 万円前後と考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏における大規模工場は自社工場が大半であり、一方、賃貸市場における貸工場は 1 0 0 坪程度の小規模なものが大半である。したがって、対象基準地に収益モデルを想定することは困難であり実態に合わないため、収益還元法は非適用とした。本件では比準価格のみ試算したが、比準価格は実際の成約事例から試算して客観性を備え妥当と判断した。本件では比準価格を標準とし、公示価格との均衡も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	標準地番号	大垣 9-2	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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.8 交通 +4.5 環境 +9.1 行政 -2.0 その他 0.0	
	公示価格	30,500 円／㎡	[102.9] 100	[103.0]	[117.1]	[103.0] 100	26,800							
(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価格変動状況形成要因の	[一般的要因] 岐阜県は工場立地の件数・面積とも 2 0 2 5 年は全国 1 位となった。高速道路網の整備等もあって西濃地区の工業地価を押し上げている。									
	前年標準価格 円／㎡				[地域要因] 近隣地域内では大規模な物流施設が整備中で、当面の地域内の地価は上昇基調が継続すると考えられる。									
	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				[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 %	半年間 %											