

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(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	34,500 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/㎡			

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	<p>比準価格は、基準地周辺の住宅地の事例を選択して試算し、規範性は高い。また、収益価格は、公法上の規制から賃貸用共同住宅の想定は妥当性を欠くことから、非適用とした。本件では、自己居住目的の取引が一般的であり、市場実態を反映した比準価格の規範性は高いと判断される。以上のことから、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。</p>
-----------------------------	--

(9) からの検討 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						

(10) 対象基準地の前	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 34,600 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡ ②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %	③ 価格形成要因の	【一般的要因】	総人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向である。取引件数、建築着工とも減少傾向にある。
			【地域要因】	農地が多く残る地域であるが、地域要因に特に目立った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。

(10) 対象基準地の前	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 42,000 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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 羽島 - 7 公示価格 42,000 円/㎡	③ 価格形成要因の	【一般的要因】	羽島市の人口は微減傾向にある。高齢化率は県全体より低いが緩やかな増加傾向にある。
			【地域要因】	地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。
			【個別的要因】	個別的要因に変動はない。
	②変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
羽島（県） ー3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹
鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	38,600 円/m ²	

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 11 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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					羽島市竹鼻町狐穴字下土手 1 5 5 6 番 2		②地積 (㎡)	294	③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 住居 (60, 200)		
	1:2.5	住宅 W 2		一般住宅のほかに事業所等も見られる住宅地域	北東5.5m市道		水道、ガス、下水	竹鼻 700m			(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 100 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 25.0 m、		規模		250 ㎡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、5.5 m 市道	交通施設	竹鼻駅南 700m	法令規制	1 住居 (60, 200)			
		⑤地域要因の将来予測		当該地域は一般住宅のほかに事業所等も見られる既存住宅地域で、当面は現状維持にて推移するものと予測する。利便性は良好であり、地価については下落傾向であるも大きな落ち込みはないと予測する。									
(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		38,600 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、当市竹鼻町の住宅地域を中心として、当市全域の住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者及び勤労者の個人で一次取得者層を中心とする。既存住宅地域で、街区不整然なこともあり、取引は活発ではないが、竹鼻駅や羽島市役所に近く、一定の需要のある地域である。取引の中心となる価格帯は土地 8 0 0 万～1 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅 2 2 0 0 万～3 0 0 0 万円程度と把握する。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、自己居住目的での取引が大半で、収益物件の取引はほとんどないため、収益価格を試算しなかった。よって、実証性を有する比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +0.5 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	羽島 - 7 公示価格 42,000 円/㎡		[100 / 100]	100 [105.0]	100 [103.5]	[100 / 100]		38,600					
(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] 総人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向である。取引件数、建築着工とも減少傾向にある。								
	前年標準価格 38,800 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				[地域要因] 既存住宅地域で静態的であり、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 円/㎡				[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 %								

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は、居住の快適性を重視した自用目的の取引が多い住宅地域であり、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
-----------------------------	---

(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 35,800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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 羽島市の人口は微減傾向にある。高齢化率は県全体より低いが緩やかな増加傾向にある。
					[地域要因] 周辺では宅地開発が進行し、住宅地域として緩やかに熟成しつつある。
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	+1.7%	半年間	%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ
羽島（県） ー5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一
鑑定評価額	7,250,000 円		1㎡当たりの価格	20,900 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]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					羽島市上中町沖字東野2 5 9 7 番		②地積 (㎡)		347 ()		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)											
	1:1		住宅 W 2		中規模一般住宅等が農地の中に散在する住宅地域		西3.3m市道		水道		江吉良 2.7km		(その他) (60, 160)											
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 100 m、南 100 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 19.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																					
	④地域の特性		特記事項		特記がない		街路		基準方位北、3. 3 m市道		交通施設		江吉良駅南東方 2. 7km		法令規制		「調区」(60, 160)							
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内に存する住宅地域であり、土地取引は少なく、地域要因も静態的である。当地域は、現状を維持しつつ、地価はやや下落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		比準価格		20, 900 円／㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0. 0														
		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、羽島市及び周辺市町の住宅地域であり、特に価格牽連性が高いのは、羽島市内の市街化調整区域内に存する住宅地域である。需要者の中心は、地縁性を持つ個人である。市街化調整区域内では建築が困難なことから取引は限定的で、需要者の選好性が劣ることから、需要は弱い。取引は散発的なことから、中心価格帯を見いだすことはできなかった。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域は、市街化調整区域内の住宅地域であり、取引事例は多くはないものの、比準価格の試算では、基準地と類似の取引事例を収集・選択していることから、資料の信頼性は高い。なお、収益想定に合理性が認められないため、収益価格を求めることはできなかった。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示規格とした価格を	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 +7. 2	
			羽島 - 10										(円／㎡)				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		+7. 2 +0. 5 +17. 0 0. 0 0. 0			
		公示価格		26, 600 円／㎡		[99. 8] 100		100 [101. 0]		100 [126. 1]		[100] 100		20, 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討					③ 価 変 動 形 成 要 因 の		[一般的要因]																
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規							羽島市の人口は微減傾向にある。高齢化率は県全体より低いが緩やかな増加傾向にある。																
	前年標準価格 21, 000 円／㎡							[地域要因]																
	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							農地も多く見られる地域であり、地域要因は静態的で、特段の変動はない。																
		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-																		
		公示価格		円／㎡																				
		②変動率		年間 -0. 5 %		半年間 %																		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中国不動産鑑定所
羽島（県） ー6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中国 真一
鑑定評価額	4,760,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 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	27,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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					羽島市正木町曲利字村北 7 4 5 番 2		②地積 (㎡)	142	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)				
	1:1	住宅 W 2	一般住宅等を主体に農地も見られる住宅地域	北5m市道	水道 下水	不破一色 700m		(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 12.0 m、規模 150 m程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	不破一色駅南 700m	法令規制	1 中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は宅地開発が散見されるも、市内には競合する住宅地が多いことから、市況は依然弱含んでいる。こうした中で、近隣地域の地価は、当分の間は下落基調で推移してゆくものと予測する。										
(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		33, 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	同一需給圏は当市外縁部に所在する住宅地域。主な需要者は市内居住の1次取得者で、市外からの転入者も見込まれる。周辺一帯は、新旧住宅が混在して街路や画地の配置がやや悪く集落然としている。近年はインターネットの普及によりユーザーの選択肢が広がっている中で、正木地区は岐阜市方面への接近性が好まれ一定の住宅需要が見込める所である。取引の中心価格帯は土地（60坪）で7百万円前後、建売分譲で23～28百万円程度と思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域が所在する需給圏では利便性や居住性を指向する自用目的の取引が支配的であり、これらに基づく信頼性のある事例資料を収集して規範性の高い比準価格を試算した。一方、手狭な対象基準地において収益性を測定するのは難しく経済合理性に反するため、収益還元法は非適用とした。本件では成約事例から求めて実証性を有する比準価格を標準とし、代表標準地との価格均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	<input 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.1
	羽島 - 7						33, 500		交通 0.0	交通 +0.5		
(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 +14.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100]	100 [105.0]	100 [119.3]	[100] 100	画地 +5.0		行政 0.0	行政 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 <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] 人口減少・高齢化が進むも県平均より緩やか。最近の土地取引件数・住宅着工数は減少傾向。新濃尾大橋の開通など交通利便性が向上。							
	前年標準価格 33, 700 円/㎡				[地域要因] 近隣地域に特段の変動要因は認められず、概ね安定的に推移している。							
	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 <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 -0.6 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 日 提出
羽島（県） 5－1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中園不動産鑑定所
羽島（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一
鑑定評価額	48,000,000 円		1㎡当たりの価格	54,200 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	43,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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		羽島市福寿町浅平 2 丁目 1 8 番外				②地積 (㎡)	886 ()	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		商業 (80, 400) 準防 (その他) (100, 400)		
	1. 2:1	店舗兼住宅 R C 3		店舗、営業所のほか農地も見られる路線商業地域	北22m県道	水道 下水	新羽島 600m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 0 m、北 50 m				②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 33.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 890 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路 2 2 m 県道	交通施設	新羽島駅北 600m		法令規制	商業 (100, 400) 準防		
	⑤地域要因の将来予測		近接する飲食店街の集客力や同一路線上の新規出店など、市内の商業地は改善傾向にある。これらの要因を受けて、近隣地域の地価は今後も上昇基調で推移してゆくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		55, 100 円／㎡						
	収益還元法		収益価格		29, 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	同一需給圏は当市幹線道路沿いを中心とする商業地域。主な需要者は地元の個人商店主や広域展開を図るチェーンストア事業者が見込まれる。近年、客足は大型商業施設や W e b サイト上へ流失し、出店は資本・展開力に優るコンビニや量販店が中心である。最近、背後地を含む周辺一帯の熟成度が増し、また、同一路線上に新規出店がみられるなど市場は回復傾向にあるが、商業地は物件の個性性が強く、その中心価格帯を見出すことは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では類似する商業地 4 事例を採用し、商業地特有の要因を適切に把握して精度の高い比準価格を試算した。一方、近隣地域は低層店舗主体の路線商業地のため、想定建物のボリューム不足から十分な賃料収入が得られず、収益価格は低位に求められた。以上から、本件では実証性を有する比準価格を重視して、収益価格も斟酌し、前年価格からの変動状況も踏まえた上で、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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円／㎡		[100]	100 [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 [100]	[100]					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53, 500 円／㎡			③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]		W e b サイトへの客足流失があるも大型商業施設・量販店の集客力は堅調。路線商業地の商況に濃淡あり、既成商業地は依然振わない。				
	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 標準地番号 羽島 5 - 4 公示価格 53, 600 円／㎡				[地域要因]		近隣地域の交通量は維持され商況に特段の変動はみられないが、背後地を含む周辺一帯の熟成度は緩やかに増している。				
					[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +1. 3 %	半年間 +1. 1 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社中国不動産鑑定所	
羽島（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	中園 真一
鑑定評価額	32,600,000 円		1㎡当たりの価格	48,800 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	39,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 23 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

基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等					羽島市小熊町島2丁目16番		②地積(㎡)	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		近商(80,300)準防 (その他)(100,300)					
	1:1	店舗兼住宅S2	中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m県道	水道下水	竹鼻1.1km							
近隣地域	①範囲	東 50 m、西 25 m、南 100 m、北 150 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	25m県道	交通施設	竹鼻駅北1.1km	法令規制	近商(100,300)準防				
	⑤地域要因の将来予測	県道岐阜羽島線沿いの商業地の北端部に在って、商況に特段の変動はみられないが客足は概ね維持されている。近隣地域は周辺の価格水準と比べて割安感が出始めており、今後地価は上昇基調に転じるものと思料する。											
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		49,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		24,900 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	同一需給圏は当市幹線道路沿いの商業地域と思料する。主な需要者は地元の個人商店経営者やチェーンストア事業者が見込まれる。路線商業地への出店は資本・展開力に優るコンビニや量販店が中心であるが、近年は商圏の広域化やインターネットの普及もあって、客足は大型商業施設やWebサイト上へ流失して不安定さを増している。こうした中で、商業地の成約物件は少なく、また個性が強いため、その中心価格帯を見出すことは困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では路線商業地の取引事例を中心に採用して、道路状況や商環境等の要因を適切に把握して信頼性が高い比準価格を求めた。一方、近隣地域において十分な収益性を発揮するには商業集積が不十分であり、地価に見合う賃料収入が得られないことから、収益価格は低位に試算された。本件では成約事例から求めた比準価格を重視し収益価格も参酌して、代表標準地との価格均衡にも留意した上で、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価格	① 代表標準地 標準地番号	羽島 5-4		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.3 交通 0.0 環境 +6.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	53,600 円/㎡		[$\frac{101.1}{100}$]	[$\frac{100}{100}$]	[$\frac{100}{111.0}$]	[$\frac{100}{100}$]	48,800					
(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]		[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{\quad}{100}$]						
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] Webサイトへの客足流失があるも大型商業施設・量販店の集客力は堅調。路線商業地の商況に濃淡あり、既成商業地は依然振わない。							
	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					[地域要因] 近隣地域の商況に特段の変動はみられないが、長年の地価下落により割安感・値頃感が出始めている。							
	標準地番号 公示価格					[個別的要因] 公共下水道が整備されて利用が可能になった。							
	②変動率	年間	+0.8%	半年間		%							

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 11日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 27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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		羽島市江吉良町字村前2 2 4 4番1外				②地積 (㎡)	1,477 ()	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)	
	2:1	事務所兼作業場 S 1	営業所、沿道店舗等 が建ち並ぶ路線商業 地域	西27m県道、北側道	水道、 下水	江吉良 900m		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 250 m、北 200 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 50.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記	特にない	街	27m県道	交通	江吉良駅南西 900m	法令	準工(70,200)
		事項		路		施設		規制	
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は岐阜羽島 I C に接続する幹線道路沿いの商業地域で、周辺には物流業務施設も多く見られ、岐阜羽島 I C 南部地区の発展に伴い、今後も交通量の増加が予測され、地価水準は底堅く推移するものと思料する。							

(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	角地	+6.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	50,100 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	26,900 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	<p>同一需給圏は、当市全域及び周辺市町の幹線道路沿いの地域で、特に価格牽連性が強いのは市内の路線商業地域である。主たる需要者は、法人、個人事業者等で圏域の内外は問わない。当市における主要幹線道路の一つで、岐阜羽島 IC に続く道路で車両等の往来が多いが、新規出店は、少ない。需要の中心となる価格帯は、取引がほとんどなく、また属性や規模が様々であり、見いだすことができなかった。</p>
-----------	---

(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、自己使用の事業者による利用が中心であり、賃貸物件については定期借地が多く事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、本件では、当市の路線商業地の事例を中心に求め、市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、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 価格	① <input checked="" 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 空地 行政 その他	0.0 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	-0.4 +1.3 +7.0 +8.2 0.0
	羽島 5-4 公示価格 53,600 円/㎡	[101.1] 100	100 [100]	100 [116.8]	[106.0] 100	49,200							

(9) からの検討 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{\quad}{100}$]					

(10) 対象基準地の前	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 48,500 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 総人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向である。取引件数、建築着工とも減少傾向にある。
			[地域要因] 令和3年5月25日岐阜羽島IC南部地域が市街化区域に編入され発展傾向。当該地域においても徐々に土地利用が進むものと思料する。
			[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 %