

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） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
羽島（県）	-1	岐阜県	岐阜第3	氏名 不動産鑑定士 丸山 正樹
鑑定評価額		8,900,000 円	1m ² 当たりの価格	34,500 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	28,000円/m ²
(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	
(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		羽島市小熊町天王2丁目41番					②地積 (m ²)	258	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 低専 (50, 80)						
	1:2		住宅 W2		一般住宅のほか農地 、空地も見られる区 画整然とした住宅地 域		北8m市道		水道		(その他)					
(2) 近隣地 域	①範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 20m		②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 23.0 m、		規模 250 m ² 程度、		形狀 ほぼ長方形									
	④地域的特性 事項	特記	特にない		街 路	基準方位北、8m 市道	交通	竹鼻駅北西 2km		法令 規制	1 低専(50, 80)					
		⑤地域要因の 将来予測	戸建住宅を中心に農地も多く残る区画整然とした住宅地域であるが、居住環境・利便性等から選好性が劣り、宅地開発は 低調で、今後も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 34,500 円/m ²													
		収益還元法	収益価格 / 円/m ²													
		原価法	積算価格 / 円/m ²													
		開発法	開発法による価格 / 円/m ²													
(6) 市場の特性		同一需給圏は、羽島市内の住宅地域である。主たる需要者は、市内及び周辺市町に在住する比較的若年層の一次取得者である。近隣地域は、戸建住宅のほか農地等も多く見られる区画整然とした住宅地域であるが、新規の宅地供給が少なく、小学校や駅等に近い利便性の優る住宅地に需要が流れる傾向にあり、土地需要はやや弱含みの状況にある。取引の中心となる価格帯は土地600万～1200万円程度、新築戸建住宅2000万～2800万円程度と把握する。														
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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。														
(8) 公示価格 とし た 公 示 基 準 価 格	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 羽島 -7		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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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 42,000 円/m ²		[100] [100]	100 [105.0]	100 [115.4]	[100] [100]	34,700		+5.0	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.7 +9.0 +3.1 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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²		[] [100]	100 []	100 []	[] [100]	+5.0		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.7 +9.0 +3.1 0.0						
(10) 対象 基 準 地 の 年 の 検 討 ら の の 前 の か か	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,600 円/m ²					(3) 価 格 変 動 状 況 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。									
	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/m ²						[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。									
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %						[個別的原因] 個別的原因に変動はない。									

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） - 2 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンティ					
羽島（県） - 2		岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	太田 洋一				
鑑定評価額		10,400,000 円		1 m ² 当たりの価格		42,000 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10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍	32,000 円/m ²		
(2) 実地調査日		令和7年6月20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		羽島市小熊町島2丁目69番				②地積(m ²)	247 ()	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W2	一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域	南8m市道	水道下水	竹鼻1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 30m、南 70m、北 60m		②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 23.0m、	規模	250 m ² 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、8m 市道	交通	竹鼻駅北方 1.2km	法令	1中専(60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	地域要因は概ね静態的であるが、農地の宅地化により、住宅地域として緩やかに熟成度を増していくものと思われる。地価は安定的に推移するものと予測する。								
(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			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,000 円/m ²				+5.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、羽島市中心部及びその外縁部の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当市居住者を中心とする一次取得者である。当地域は、市内や岐阜市方面へのアクセスが良く、通勤者等からの需要が一定数見られる。周辺には農地が残っているものの、ミニ開発等による宅地化が継続的に見られ、需給関係は概ね安定的に推移している。土地価格は8000~12000万円程度、新築戸建住宅は2500~3000万円程度が需要の中心になっている。									
(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、当基準地は地価公示の代表標準地と共通地点のため地価公示価格からの変動率についても検討のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	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/m ²		[100]	[100]	[100]	[100]				
(10) 対象標準地の検討等の前	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/m ²				(3) 価格形成要因の変動状況	[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。				
	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/m ²					[地域要因] 地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。				
	②変動率	年間 0.0%	半年間 0.0%			[個別の要因] 個別の要因に変動はない。				

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） - 3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
羽島（県）-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	1m 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/m ²
(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	
(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	羽島市竹鼻町狐穴字下土手1556番2					②地積 (m ²)	294	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 住居 (60, 200)										
	1:2.5	住宅 W2		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											
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m					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 m ² 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、5. 5m市道	交通 施設	竹鼻駅南 700m	法令 規制										
	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成住宅地域で、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 38,600 円/m ²																	
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²																	
	原価法	積算価格 / 円/m ²																	
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																	
(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。既成住宅地域で、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800万～1300万円程度、新築戸建 住宅2200万～3000万円程度と把握する。																		
(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 と し た	① ■代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 羽島 -7	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/m ²)	(7) 内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0								
	公示価格 42,000 円/m ²	[100] [100]	[100] [105.0]	[100] [103.5]	[100] [100]	38,600		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他								
(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/m ²)	(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/m ²	[] [100]	[100] []	[100] []	[] [100]			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								
(10) 対 象 基 準 地 の 年 の 検 討 の 前 か ら	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 38,800 円/m ²	(3) 価 格 変 動 状 況 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。																
	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/m ²		[地域要因] 既成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。																
	②変動率 年間 -0.5 % 半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

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） - 4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンティ		
羽島（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 太田 洋一		
鑑定評価額	6,010,000 円			1 m ² 当たりの価格	36,400 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10日	(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍 倍率種別	29,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和7年6月20日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	羽島市福寿町平方字坪之内420番3					②地積(m ²)	165 ()	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住居(60,200)					
	1:2	住宅W2	農地が多い中に一般住宅、アパートが見られる住宅地域	北5.5m市道	水道ガス	新羽島1.2km		(その他)地区計画等					
(2) 近隣地域	①範囲	東40m、西70m、南50m、北90m	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、奥行き 約17.0m、	規模	170 m ² 程度、			形状	長方形					
	④地域的特性	特記:特にない 事項	街路	基準方位北、5.5m市道	交通	新羽島駅西方1.2km	法令	1住居(60,200) 地区計画等	規制				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺では、宅地開発が継続して見られており、需要の高まりが認められる。地価は強含みで推移するものと予測する。											
(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						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,400 円/m ²	0.0									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、羽島市中心部及びその外延部の住宅地域である。需要者の中心は、30歳代後半以上の当市居住者を中心とする一次取得者である。当地域では、宅地開発が継続して行われており、住宅地域としての熟成度が増しつつある。利便性が良いエリアであることから需要者の選好性は比較的高く、需給関係は堅調に推移している。土地価格は500~1000万円程度、新築戸建住宅は2000~2700万円程度が必要の中心になっている。												
(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。												
(8) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 羽島 - 7	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	街路 +3.0				
	公示価格 42,000 円/m ²	[100] [100]	[100] [105.0]	[100] [109.9]	[100] [100]	36,400		交通 0.0	交通 +2.6				
(9) 指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +4.0				
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]			画地 +5.0	行政 0.0				
		[100]	[100]	[100]	[100]			行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対象標準地の検討 の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 35,800 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] [地域要因] [個別の要因]	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。 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。 個別の要因に変動はない。									
	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/m ²												
	②変動率 年間 +1.7% 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 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンティ						
羽島（県） - 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 m ² 当たりの価格		20,900 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10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 倍	円/m ²			
(2) 実地調査日		令和7年6月20日		(5) 価格の種類	正常価格						
(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2597番				②地積(m ²)	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W2	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 150m、西 100m、南 100m、北 50m		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 m ² 程度、		形状	ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北3.3m市道	交通	江吉良駅南東方2.7km	法令	「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。								規制	
(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	20,900 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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、特に価格連続性が高いのは、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 羽島 - 10	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +7.2	
	公示価格 26,600 円/m ²	[99.8] 100	[100] [101.0]	[100] [126.1]	[100] 100	20,800		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの基準地検討	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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[100] 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準価格の前年の検討	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 21,000 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。						
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]		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。						
	公示価格 円/m ²				[個別の要因] 個別の要因に変動はない。						
	② 変動率		年間 -0.5 %	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） - 6 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） - 6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一		

鑑定評価額 4,760,000 円 1 m²当たりの価格 33,500 円/m²

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	27,000 円/m ²
(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	
(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745番2					②地積(m ²)	142 ()	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		1中専(60,200) (その他)								
	1:1	住宅W2	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										
(2)	①範囲	東 100m、西 100m、南 100m、北 80m	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 12.0m、奥行 約 12.0m、規模	150 m ² 程度、形状		ほぼ正方形												
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位北、5m 市道	交通	不破一色駅南 700m	法令 規制	1中専(60,200)								
(5)	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ます。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)	③最有效地の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因	方位										
(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/m ²				0.0										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²														
	原価法	積算価格	/ 円/m ²														
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²														
(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23~28百万円程度と想定する。															
(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) 公示価格としめた	① ■代表標準地 標準地番号 羽島 - 7	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 ²)	(7) 内訳	街路 0.0	地域要因 街路 +4.1								
	公示価格 42,000 円/m ²	[100] [100] [105.0]	[100] [100] [119.3]	[100] [100]	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	環境 0.0	環境 +14.0								
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100] [100]				画地 +5.0	行政 0.0								
								行政 0.0	その他 0.0								
								その他 0.0									
(10) 対象標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 33,700 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[一般的要因] [地域要因] [個別的原因]	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。													
	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 -			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。													
	公示価格 -			個別的原因に変動はない。													
	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 m ² 当たりの価格		54,200 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10日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	43,000 円/m ²		
(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	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		羽島市福寿町浅平2丁目18番外				②地積(m ²)	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				
	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	(その他)(100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 0m、北 50m		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 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街	22m県道	交通	新羽島駅北600m	法令	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いくものと予測する。									
(3) 最有効使用的判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²								
	収益還元法	収益価格	29,900 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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Web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、商業地は物件の個別性が強く、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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	公示価格 円/m ²	[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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]						
(10) 対象標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 繼続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格	53,500 円/m ²	(3) 価格変動形成要因の状況	[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 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	羽島 5-4		[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。						
	公示価格	53,600 円/m ²		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。						
	② 変動率	年間 +1.3 %		半年間 +1.1 %							

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) 5-2 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） 5-2	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 m ² 当たりの価格		48,800 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 10日	(6) 路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円／m ²
(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

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) 5-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所
羽島（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹
鑑定評価額	72,500,000 円	1m ² 当たりの価格	49,100 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	37,000 円／m ²
(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	
(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	羽島市江吉良町字村前2244番1外					②地積 (m ³)	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														
(2) 近隣地 域	①範囲	東 50m、西 80m、南 250m、北 200m					②標準的使用	低層店舗地		準工(70,200)												
	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 m ² 程度、			形状	ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記	特にない		街 路	27m県道	交通 施設	江吉良駅南西 900m	法令 規制													
⑤地域要因の 将来予測	当該地域は岐阜羽島 IC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 IC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 個別的原因	角地		+6.0													
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 50,100 円/m ²																				
	収益還元法	収益価格 26,900 円/m ²																				
	原価法	積算価格 / 円/m ²																				
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²																				
(6) 市場の特性	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。																					
(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 標準価格とした	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他												
	公示価格 53,600 円/m ²	[101.1] 100	[100] [100]	[100] [116.8]	[106.0] 100	49,200		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-0.4 +1.3 +7.0 +8.2 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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 交通 環境 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他												
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-0.4 +1.3 +7.0 +8.2 0.0													
(10) 対象基準地の検討 の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	48,500 円/m ²		③ 価 格 変 動 状 況 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。																
	前年標準価格	48,500 円/m ²			[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。																
	①-2基準地が共通地點(代表標準地等と同一地點)である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号 -			[個別的原因]	個別的原因に変動はない。																
②変動率	年間	+1.2 %	半年間	%																		