

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	8,880,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	28,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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				羽島市小坂町天王 2 丁目 4 1 番				②地積 (㎡)	(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 W 2		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	竹鼻 2km			(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 70 m、南 50 m、北 20 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 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 250 ㎡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 基準方位北、8 m 市道		交通施設 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		34,400 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／㎡						
	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若年層を中心とした一次取得者である。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 6 0 0 万～1 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅 2 0 0 0 万～2 8 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	比準価格は、羽島市北部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	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 0.0	
	羽島 - 7		[100.5] 100		100 [105.0]		100 [116.5]		[100] 100		34,500			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		交通 +2.7 環境 +10.0 行政 +3.1 その他 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		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			街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 34,500 円／㎡				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。												
	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] 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。												
②変動率		年間	-0.3 %	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
羽島（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	オオタカンテイ合同会社
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㎡当たりの価格	42,200 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 路線価又は倍率	32,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 21 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 6 9 番				②地積 (㎡)	(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 W 2	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標準の使用	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 ㎡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、8m市道	交通施設	竹鼻駅北方 1.2km	法令規制	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 +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, 200 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、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、3 0 歳代後半以上の当市居住者を主体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 7 0 0 ～ 1 1 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 3 0 0 ～ 3 0 0 0 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) 公示価格を標準とした価格	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	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						
(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価格変動状況要因の	[一般的要因] 羽島市の総人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にあるが、土地取引件数は比較的安定している。								
	前年標準価格 42, 000 円／㎡				[地域要因] 地域要因は概ね静態的で、特段の変動はない。								
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	羽島 - 7											
	公示価格	42, 000 円／㎡											
	②変動率	年間 +0.5 %	半年間 +0.5 %										

鑑定評価書（令和 8 年地価調査）

令和 8 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	1㎡当たりの価格	38,500 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 13 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 2 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		羽島市竹鼻町狐穴字下土手 1 5 5 6 番 2				②地積 (㎡)	(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 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		38,500 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。近年、竹鼻町及び福寿町の建売分譲は盛んである。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	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 +3.0
	基準地番号 羽島 - 7								交通 0.0	交通 +0.5		交通 +0.5
(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	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡		[100.5 / 100]	[100 / 105.0]	[100 / 104.6]	[100 / 100]	38,400		環境 0.0	環境 +1.0		環境 +1.0
(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 ☒ 継続 ☐ 新規		前年標準価格 38,600 円／㎡		③ 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。				
	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 -			[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。				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	公示価格 円／㎡				③ 変動状況要因の	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。				
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %											

鑑定評価額	6,090,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,900 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

(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	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 21 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		羽島市福寿町平方字坪之内4 2 0 番3				②地積 (㎡)	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	一般住宅やアパート のほか農地も見られ 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	

近隣地域

(2)	①範囲	東	40 m、西	70 m、南	50 m、北	90 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	17.0 m、	規模	170 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、5.5 m市道	交通	新羽島駅西方 1.2 km	法令	1 住居 (60, 200) 地区計画等
		事項				路		施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺では、住宅地域としての熟成の進展が見られ、需要は堅調に推移している。地価はやや強含み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	36,900 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、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主体とする一次取得者である。当地域では宅地化が進み、住宅地域としての熟成が進んでいる。利便性が良いエリアであることから需要者の嗜好性は比較的高く、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) 公示価格を 規準とした 価格	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 個別の 要因の 比較	⑥ 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	羽島 - 7							交通	0.0		交通	+2.6
	公示価格	[100.5]	100	100	[100]			環境	0.0		環境	+3.0
	42,000 円/㎡	[100]	[105.0]	[108.8]	[100]	36,900		画地	+5.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100	[100]	[100]	[100]	[100]		

(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 36,400 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	羽島市の総人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にあるが、土地取引件数は比較的安定している。
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					[地域要因]	周辺では宅地化が進み、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	+1.4 %	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		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地域的特性	特記 事項	特にない	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、地域要因は概ね静態的である。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, 800 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、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、地縁性を有する個人である。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 +7.2	
	標準地番号 羽島 - 10							標準 化補 正	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	標準 化補 正	環境 0.0	環境 +17.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [126.1]	[100] 100	20, 800		標準 化補 正	画地 +1.0	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 ☒ 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	その他 0.0		
	前年標準価格 20, 900 円／㎡							標準 化補 正	その他 0.0			
(10) 対象 基準 地 の前 年 標準 価格 等 か ら の 検 討	①-2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／㎡							
	②変動率	年間 -0. 5 %	半年間 %									
③価格形成要因の 変動状況												
[一般的要因] 羽島市の総人口は微減傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にあるが、 土地取引件数は比較的安定している。												
[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。												
[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社中国不動産鑑定所
羽島（県） －6	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 中国 真一
鑑定評価額	4,730,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 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	27,000 円／㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 8 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					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) (その他)									
	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											
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 80 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 12.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 150 ㎡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		正木町曲利地区では宅地開発が散見されるが、市内には競合する住宅地が多いことから住宅市場はやや弱含んでいる。こうした中で、近隣地域の地価は今後も当分の間は下落傾向が続くものと思料する。														
(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		33,300 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	同一需給圏は当市正木地区等の郊外住宅地域と判定する。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。周辺は新旧住宅が混在して、街路や画地の配置がやや悪く宅地開発は低調である。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、建築資材の高騰や住宅ローン金利の上昇等がある住宅の需給動向はやや弱い。土地取引（50坪）の中心価格帯は6百万円前後、戸建分譲は23～28百万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は新旧住宅を中心とする住宅地であり、需給圏では利便性・快適性を指向する自用目的の取引が大半である。こうした市場で信頼性のある多数の取引事例を収集して、客観性・実証性の高い比準価格を求めた。一方、対象基準地において収益性を測るのは手狭で難があるため、収益還元法は非適用とした。以上から、本件では指標性に優る比準価格を標準とし、代表標準地との秤量的な検討も行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規準とした公示価格	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 個別的要因の比較		⑥ 対象基準地の規準価格 (円／㎡)	33,400	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 +4.1 交通 +0.5 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	42,000 円／㎡	[100.5] 100	[105.0]	100	[120.3]	[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] 人口減少・高齢化は県平均より緩やかに進行。土地取引件数・住宅着工数は減少傾向。宅地開発の軸足は市街地寄りに移っている。												
	前年標準価格 33,500 円／㎡				[地域要因] 近隣地域に特段の変動要因は見当たらず、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 □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																
	②変動率	年間	-0.6 %	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
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	株式会社中国不動産鑑定所
羽島（県） 5－1	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 中国 真一

鑑定評価額	50,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,400 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	44,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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18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 RC3		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標準の使用		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 22m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大型商業施設の開業など、商業地の市場動向は改善傾向にある。これらの要因をうけて、近隣地域の地価は今後も上昇基調が続くものと予測する。														
	(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		57,300 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。当市では大型商業施設2店舗の出店が予定されており、また周辺で高値取引が散見されるなど、商業地は改善傾向がみられる。但し、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		取引事例比較法の適用では、商業地特有の要因について適切に比較考量して市場実態に見合った比準価格が得られた。一方、対象基準地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テナント需要も弱い。収益還元法ではこれらの要因を反映して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て実証性を有する比準価格を重視し、収益価格も斟酌して、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	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		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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 54,200 円/㎡				③ 変動状況 要因の		【一般的要因】 大型商業施設の開業・商業地の高値取引など市場は回復傾向。但し路線商業地の商況に濃淡あり。中心部の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 標準地番号 羽島 5-4 公示価格 55,200 円/㎡						【地域要因】 近隣地域の交通量や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	+4.1 %	半年間	+2.2 %												

鑑定評価額	33,500,000 円	1㎡当たりの価格	50,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

(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	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 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					

(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					
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 60 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	特にない		街	25 m県道	交通	竹鼻駅北 1.1km		法令	近商(100,300) 準防
		事項			路		施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測		近隣地域で若年層向け的大型商業施設の開業があり、今後、市内の顧客動向に影響を及ぼすものと思われる。こうした中で近隣地域の地価はR7年から上昇に転じ、これからも暫くは上昇基調が続くものと思料する。								

(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	50,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	25,600 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判定する。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。近年はインターネットの普及もあって、客足の一部はWebサイト上へ流失している。最近、近隣地域では大型商業施設が開業し、更に市内ではもう1店舗の出店予定があることから、商業地の市場動向は改善傾向にある。但し、商業地の成約物件は少なく、また個別性が強い為、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幹線道路沿いの取引事例を採用し、街路条件や環境条件等を適切に比較考量して指標性に優る比準価格が得られた。一方、低層の店舗住宅併用地からなる近隣地域において、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、代表標準地との検証も行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。
------------------------------------	--

[illegible]

(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/㎡	[$\frac{\quad}{100}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{100}{\quad}$]	[$\frac{\quad}{100}$]			

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 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】	大型商業施設の開業・商業地の高値取引など市場は回復傾向。但し路線商業地の商況に濃淡あり。中心部の既成商業地は依然振わない。
		前年標準価格 48,800 円／㎡					【地域要因】	最近、近隣地域に大型商業施設が出店して商環境が大きく変動すると見込まれる。今後の集客状況が注視される。
		①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地）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	+2.5 %	半年間	%			

(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
事項

特にない

街
路

2 7 m県道

交通
施設

江吉良駅南西
900m

法令
規制

準工(70,200)

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

比準価格

50,700 円／㎡

収益還元法

収益価格

26,800 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、本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。本市における主要幹線道路の一つで、岐阜羽島 I C に続く県道で、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成熟度は低い。よって、本件では、本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
とした
価格

① ☒代表標準地 ☐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
0.0

地域
要因

街路
交通
環境
行政
その他

-0.4
+1.3
+10.0
+8.2
0.0

公示価格

55,200 円／㎡

[102.2]
100

100
[100]

100
[120.1]

[106.0]
100

49,800

(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

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

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

前年標準価格 49,100 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

標準地番号 -

公示価格 円／㎡

②変動率

年間 +1.2 %

半年間 %

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 I C 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。

鑑定評価額	646,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,900 円/m ²
-------	---------------	-------------------------	-------------------------

(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	24,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 6 月 30 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		羽島市福寿町平方14丁目24番			②地積 (㎡)	20,891 ()	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)
	台形 1.2:1	倉庫 S3	流通業務用の倉庫が 建ちつつある工業地 域	東8m市道、三方路	水道 下水	新羽島 1.6km		(その他) (70,200)

近隣地域

①範囲	東 0 m、西 130 m、南 220 m、北 90 m				②標準的使用	流通業務地				
③標準的画地の形状等	間口 約 120.0 m、奥行 約 160.0 m、規模 20,000 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
④地域的特性	特記	特にない		街	8 m市道		交通	新羽島駅西方 1.6km	法令	準工(70, 200)
	事項			路			施設		規制	
⑤地域要因の将来予測	当該地域は土地区画整理事業施行済みの新興の工業地域で、流通業務施設の建設が進行中である。なお、今後も流通業務地の需要が見込まれ、地価は上昇傾向が続くものと予測される。									

(3) 最も有効使用の判定	流通業務地			(4) 対象基準地の 個別的要因	三方路 台形	+3.6 0.0
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	30,900 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	同一需給圏は羽島市を中心に岐阜地域・西濃地域の工業地域。需要者の中心は圏域に拠点を持つ製造業・物流業者で、県外からの新規参入者も多く見られる。東海環状自動車道等の整備による広域アクセスの充実、津波被害の少ない内陸部のメリット等を背景に工業地需要は底堅く、地方公共団体を中心に新規工業地の整備がみられる。当該地域は、土地区画整理事業施行済みの工業地域で、かつ高速道路ICへの利便性は高く、今後も土地需要は高いと予測される。
-----------	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自社使用の物流業務施設が多く、賃貸事例を見いだせず収益還元法は適用できなかった。なお、比準価格は羽島市内及び隣接町の工業地事例を採用しており、規範性・信頼性は高いと史料する。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用して、地価公示標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の如く決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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.
	標準地番号 羽島 9-1							交通	0.0		交通	+5.
								環境	0.0		環境	+5.
								画地	+3.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			
公示価格 33,900 円／㎡	$\frac{103.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{112.9}$	$\frac{103.0}{100}$	30,900							

(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100	[100 100	[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 前年標準価格 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 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] 令和7年の県内の製造業等の工場立地件数は全国1位（前年3位）、立地面積は1位（前年6位）となっている。
			[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。
	②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	年間 % 半年間 %		