

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
羽島（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	9,340,000 円		1㎡当たりの価格	36,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	29,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	羽島市小熊町天王2丁目41番外				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	1低専 (50,80)								
	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	(その他)										
	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	羽島市役所前 2.5km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 200m、南 100m、北 200m			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㎡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8m市道	交通施設	羽島市役所前駅 北西 2.5km	法令規制	1低専 (50,80)								
(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	36,200 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の市街化区域内における住宅地域。主たる需要者は市内在住者又は勤労者である一次取得者層を中心とする。区画整然とした住宅地域であり農地、未利用地も残る。近年は周辺の区画整理地を中心に需要が俄かに見受けられることから、ミニ分譲等による土地取引が漸増するものと思われる。なお需要の中心となる価格帯は、土地のみで800万円前後、新築戸建ては2,500万円弱程度と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	土地需要は専ら自己利用に伴う場合が大半で、収益性に基づく取引は殆ど見られない。また公法上の規制から共同住宅の想定は現実的妥当性に欠けるため、収益還元法の適用は見送った。一方比準価格は実際に生じた取引価格から導出しており市場の実態を反映している。以上から市場性を反映した比準価格を中心に、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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	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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	36,100	⑦内訳	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 0.0 交通 +11.4 環境 +3.0 行政 +3.1 その他 0.0	
	公示価格	44,900 円/㎡	[99.8 / 100]	[105.0]	[118.3]	[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	100	④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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	[]	[]	[]											
(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		前年標準価格		36,300 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		-										
②変動率		年間	-0.3%	半年間	%												
		③変動状況		[一般的要因] 人口はほぼ横ばい、高齢化率は県平均を下回る。平成27年土地取引件数は前年をやや上回る。 [地域要因] 特に大きな変化は見られず、現状維持で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所	
羽島（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 28 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					

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 (㎡)	247	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200)		
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 150 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 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、8 m 市道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	22,000 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内の住宅地域で、需要者層は同一需給圏内に居住又は勤務するサラリーマン層。羽島市内では継続して土地区画整理事業が行われており、保留地等の宅地供給圧力は周辺市町に比べ強い。なお、当該地域は比較的住宅用地の供給は少なく、需給関係に大きな崩れはないが、需要を喚起する不動産開発も少ない。当該地域及び周辺部での中心価格帯は土地で800万円～1400万円程度、新築分譲住宅は2400万円～3000万円程度と思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は収益性よりも居住の利便性・快適性を志向する住宅地域で、需要者は自己使用目的のサラリーマン層である。当該地域にはアパートも見られるが、大規模画地での地主の節税目的が主である。よって、収益価格は参考程度に留め、市場の実態を反映した比準価格を採用して、地価公示価格からの半年間の価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格とした	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	[] / 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	[] / 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 □ 新規		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・世帯数は微増傾向にある。市内では土地区画整理事業が進んでおり、優良宅地の供給が続いている。							
	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			[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域で、新規の宅地供給が少なく、概ね安定的に推移している。							
標準地番号 羽島 - 7		公示価格 44,900 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。なお、道路方位は南で市場競争力は維持している。							
② 変動率		年間 -0.7 %	半年間 -0.2 %								

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 足立事務所. Row 2: 羽島（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 羽島 -7, 公示価格 44,900 円/㎡, 修正率 [99.8/100], [100/105.0], [100/100.9], [100/100]

Table (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 修正率 []/100, []/100, []/100

Table (10) 前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 42,600 円/㎡, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 年間 -0.7%, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) 中園不動産鑑定所	
羽島（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	5,580,000 円		1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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					

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 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	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		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 70 m、南 50 m、北 90 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 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	新羽島駅 西 1.2km	法令規制	1住居 (60,200) 地区計画等		
(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	33,800 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	同一需給圏は当市西部ないし南西部に所在する住宅地域。主な需要者は市内に居住する1次取得者で、市外からの転入者も見込まれる。市内のミニ開発分譲は若年ファミリー層を中心に概ね堅調であるが、完売までの期間がやや長期化している。付近は農地が多く残る住宅地であるが、近時近隣地域周辺で宅地開発が活発になっており、戸建住宅地として徐々に熟成度を増している。取引の中心価格帯は土地で5~9百万円程度、新築戸建は22~26百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅・アパートが散在する住宅地域で、取引では自用目的のものが支配的で快適性や利便性が重要視される。比準価格はこれらを踏まえ類似する取引事例から求めて信頼性が高い。他方、収益価格は対象基準地が十分な収益性を発揮するには手狭なこともあって非適用とした。以上より、本件では市場実態に適切指標性に優る比準価格を標準として、代表標準地との検討も行って、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <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 +1.9
	羽島 - 7					33,600		交通 0.0	交通 +5.5	環境 0.0	環境 +18.0
(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	画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	-							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③価格変動要因の		[一般的要因] 中国の減速・円高等より不透明感が増す中、インター南部東地区の進展があるも市勢は停滞さみ。商業地・住宅地共下げ止っていない。							
	前年標準価格 34,000 円/㎡	③価格変動要因の		[地域要因] 近隣地域周辺で3業者による戸建分譲が始まっており、今後も戸建住宅地として緩やかに熟成が進むものと思われる。							
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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	③価格変動要因の		[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/㎡	③価格変動要因の									
②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士. Values include 羽島(県) -5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Values include 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 平成 28年 7月 14日, 正常価格, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Contains detailed text about land characteristics and valuation methods.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, 価格, 内訳, 補正, 要因.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 前年標準価格, 変動率, 変動状況, 要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
羽島（県） -6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	5,230,000 円	1㎡当たりの価格	36,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 4 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					

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(㎡)	142	⑨法令上の規制等	1中専(60,200)									
	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	(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 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	旧来からの住宅地域	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	不破一色駅南 740m	法令規制	1中専(60,200)									
(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	36,800 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	同一需給圏は羽島市北部の住宅地域一円である。岐阜市に近く利便性等が優るが、周辺地域は農地等も多く、また、旧来からの住宅が介在し地域要因の変化は緩やかである。需要層は坪12万円前後の土地の取得希望者で取引の中心価格帯は土地が600万円程度、新築戸建分譲は2,000万円～2,300万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	付近にはアパート等の収益物件も散見されるが、土地所有者が主として節税目的に資産運用しているケースが大半で、投資目的の物件はほとんど認められないため収益還元法は適用しなかった。本件においては、市場実態を反映する比準価格を標準に代表標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	羽島 -7	②時点修正	[99.8 / 100]	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [116.1]	⑤個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	36,800	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.9
	公示価格	44,900 円/㎡											交通 0.0		交通 +2.6	環境 0.0	環境 +10.0	行政 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	[/ 100]	③標準化補正	100 / [/ 100]	④地域要因の比較	100 / [/ 100]	⑤個別的要因の比較	[/ 100]	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 0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡												交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(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		37,100 円/㎡		③価格形成要因の	[一般的要因] 平成28年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。								
	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] 地域要因の変化が緩やかで、取引は必要に応じて個別に行われる傾向がある。しばらくは現状で推移すると予測する。								
②変動率		年間	-0.8%	半年間	%	[個別的要因] 特にない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所岐阜支所
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 西村 隆 印

鑑定評価額	46,500,000 円	1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 19日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	42,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	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) (90,400)
(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 40.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	新幹線駅に近い路線商業地域	街路	2 m 県道	交通施設	新羽島駅北 600m	法令規制
(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	53,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	45,300 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隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者層は沿道サービス店舗事業者等の市内外の法人又は個人事業者と推定される。当該地域は、幹線道路沿いの路線商業地域で収益性が確保されることから一定の需要が認められる。取引価格水準は坪当たり 17.5 万円程度と推定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は自己使用の店舗事業者を中心とする地域であり、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の程度は低い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を関連づけ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	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
	標準地番号	-	[] / 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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 平成28年に入って景気は足踏み状態となっている。プラス要因とマイナス要因が混在しており、しばらくは現状を維持すると予測する。							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地			[地域要因] 幹線道路沿いに位置する路線商業地域で車両の交通量も多く一定の収益が見込まれる。 [個別的要因] 特にない。							
② 変動率	年間	-0.8%	半年間	-0.4%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 横幕不動産鑑定事務所
羽島（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	34,700,000 円		1㎡当たりの価格	51,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 28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	羽島市小熊町島2丁目16番				②地積 (㎡)	669	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防 (その他) (90,300)		
	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					
(2) 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	低層店舗兼住宅地					
	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	2.5 m 県道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.1 km	法令規制	近商 (90,300) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、大型商業施設も見られ、今後も市内での路線商業地としての地位は維持するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	53,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	35,700 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内及び隣接市町の国道・県道沿いの路線商業地。需要者層は沿道サービス業種を主体とする法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地内の店舗と大型商業施設とは競合関係にあり、顧客は大型店舗へ流出する傾向が続いている。路線商業地の需要者の多くは事業用定期借地権の利用が多く、売買市場は低調に推移している。なお、羽島市内の幹線・準幹線道路沿いの土地取引は依然として少なく中心価格帯の把握には困難性を有する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は賃貸用建物も見られるが、売買市場の参加者は自己使用目的の法人又は個人事業者である。よって、市場の実態を反映した比準価格を標準に、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如く決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" 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 -0.5 交通 -0.5 環境 -2.5 行政 +5.0 その他 0.0
	羽島 5-4	[99.6] 100	100 [100]	100 [101.4]	[100] 100	51,800					
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜羽島ICの隣接地域にコストコ岐阜羽島倉庫店がH27年1月にオープンしたが、他地域への波及効果は限定的である。						
	前年標準価格 52,100 円/㎡				[地域要因] 顧客を誘引する大型店舗（羽島Wing）が県道の対面側に立地し、繁華性等は維持している。						
	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 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 伊藤事務所
羽島（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏 印
鑑定評価額	70,000,000 円	1㎡当たりの価格	47,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	36,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27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	羽島市江吉良町字村前2244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) (その他) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 250m、北 200m			②標準的使用	沿道施設用地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0m、奥行 約 30.0m、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	2.7m県道	交通施設	新羽島駅 南東 1.3km	法令規制	準工 (70,200)							
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地					(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	47,600 円/㎡		(6) 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	47,400	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.9				
	収益還元法	収益価格	29,200 円/㎡					交通	0.0	交通	+4.4					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+5.0					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	+8.2					
(6) 市場の特性	同一需給圏は羽島市内及び周辺市町における幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者は事業展開を図る法人又は事業者が中心で圏域の内外を問わない。高速道路との接近性に優れ車両等の往来が多い地域であるが、近年はインター付近に大規模小売店舗や事業所等の進出が相次いだことから、今後も路線商業地域として熟成しつつ推移すると思料する。なお需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが概ね坪当たり15万円強程度と推定する。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件も少なからず見受けられるが、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性の観点から市場参加する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は地域の特性の類似する複数の事例を収集し導出している。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視し意思決定を行うと思料する。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討等も踏まえ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	羽島 5-4	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [117.5]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	47,400	⑦内訳	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 -0.9 交通 +4.4 環境 +5.0 行政 +8.2 その他 0.0
	公示価格	52,700 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦内訳	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/㎡														
(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		47,400 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		-									
	②変動率		年間	0%	半年間	%	③変動状況 [一般的要因] 人口はほぼ横ばい、高齢化率は県平均を下回る。平成27年土地取引件数は前年をやや上回る。 [地域要因] 平成27年秋、コストコ羽島倉庫店がインター近くに開業した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									