

|          |             |          |            |                |
|----------|-------------|----------|------------|----------------|
| 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    | 9,290,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 36,000 円/㎡ |                |

## 1 基本的事項

|             |                  |           |                  |         |               |            |      |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] | 29,000 円/㎡ |      |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 年 6 月 21 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             |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
|                             | 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)<br>(その他) |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲   | 東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 200 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) |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
| (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  | 36,000 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個人を中心とする。近隣地域は戸建住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域で居住環境は比較的良好である。周辺の区画整理事業地を中心に住宅需要も増えつつあることから、今後も宅地分譲等による土地取引が漸増すると思料する。なお需要の中心となる価格帯は土地のみで総額 800 万円前後、土地建物で同 2500 万円前後と推定する。 |   |              |  |                 |                 |            |                      |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅を中心とする住宅地域で公法上の規制から共同住宅の建設が困難であること、及び自己目的に伴う土地利用が大半で収益性に基づく取引は殆ど見られないことから、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事例を基に試算しており市場の実態を反映している。以上より本件では比準価格を妥当と判断して採用し、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通り決定した。        |   |              |  |                 |                 |            |                      |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
| (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       | [ 99.8 ] / 100   | ③ 標準化補正         | 100 [ 105.0 ]   | ④ 地域要因の比較  | 100 [ 116.9 ]        | ⑤ 個別的要因の比較  | [ 100 ] / 100 | ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 36,200 | 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 0.0 | 交通 +9.0 | 環境 +4.0 | 行政 +3.1 | その他 0.0 |
|                             | 公示価格  | 44,500 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/㎡   |              |  |                 |                 |            |                      |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
| (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<br>前年標準価格 36,200 円/㎡ |              | ③ 価格形成要因の変動状況<br>[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 28 年土地取引件数は前年をやや下回る水準。<br>[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。<br>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |                 |                 |            |                      |             |               |                    |        |      |       |        |        |        |         |        |         |      |        |         |         |         |         |
|                             | 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   | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 -<br>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 | (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 | 11,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 44,400 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

|             |                  |           |                  |                                     |            |
|-------------|------------------|-----------|------------------|-------------------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価<br>[平成 29 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 34,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 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  | 羽島市小熊町島2丁目69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)<br>(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                                      | 44,400 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及び周辺市町の住宅地域で、需要者層は圏内に地縁性を有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、当該地域の土地供給は少なく、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700万円～1200万円程度、新築分譲住宅は2200万円～2800万円程度と見られる。 |   |                                 |               |                 |   |              |                         |                |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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) 公示価格としての標準とした           | 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討       | ①-1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規  |   | 前年標準価格 44,800 円/㎡               |               | ③ 価格形成要因の変動状況   | [一般的要因] 羽島市の人口は近年ほぼ横ばい傾向にある。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<br>■ 代表標準地 □ 標準地   |   | 標準地番号 羽島 - 7<br>公示価格 44,500 円/㎡ |               |                 | [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、不動産取引はあまり見られない。        |              |                         |                |      |             |
|                             | ② 変動率  |   | 年間 -0.9 %                       | 半年間 -0.2 %    |                 | [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） -3 | 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 | 12,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,800 円/㎡ |
|-------|--------------|----------|------------|

1 基本的事項

|             |               |           |               |         |                        |            |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 29年 1月]<br>路線価又は倍率 | 34,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29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1556番2   |                        |          |                 | ②地積 (㎡)         | 294         | ⑨法令上の規制等 | 1住居 (60,200)<br>(その他) |
|                             | 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 |             |          |                       |
|                             | 1:2.5   | 住宅 W2  | 一般住宅のほかにも事業所等も見られる住宅地域 | 北東5.5m市道 | 水道<br>ガス<br>下水  | 竹鼻 700m         |             |          |                       |
| (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、5.5m市道    | 交通施設            | 竹鼻駅 南方 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も事業所等も見られる既成住宅地域で、今後も住宅地域として推移するものと予測する。なお、地価は今後も弱含み推移するものと予測される。 |                        |          |                 |                 |             |          |                       |
| (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   | 41,800 円/㎡             |          |                 |                 |             |          |                       |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 21,700 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周辺市町の住宅地域で、需要者層は圏内に地縁性を有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、当該地域は既成の住宅地域で、区画整然とした住宅地域に比べ、市場での人気はやや劣る。当該地域及び周辺部での中心価格帯は土地で800万円～1300万円程度、新築分譲住宅は2200万円～2800万円程度と見られる。 |  |                        |          |                 |                 |             |          |                       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、代表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) 公示価格としての標準地 | 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  | 地域要因   | 街路 +1.9 |
|                 | 羽島 -7   |                |                 |                 |               | 41,800             |         | 交通 0.0 | 環境 -1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|                 | 公示価格  | [ 99.8 ] / 100 | 100 / [ 105.0 ] | 100 / [ 101.3 ] | [ 100 ] / 100 |                    | 画地 +5.0 | 行政 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  |
|                | -          |           |           |           |            |                    |      | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|                | 前年指定基準地の価格 | [ ] / 100 | 100 / [ ] | 100 / [ ] | [ ] / 100  |                    | 画地   | 行政     | その他    |        |         |

|                                     |  |           |                   |         |   |
|-------------------------------------|--|-----------|-------------------|---------|---|
| (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                                |           | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] | 羽島市の人口は近年ほぼ横ばい傾向にある。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。 |
|                                     | ■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 |           |                   | [地域要因]  | 旧道沿いの既成住宅地域であり、新規参入者は少なく、開発された分譲地等と比べ市場性は低い。          |
|                                     | 前年標準価格 42,300 円/㎡                          |           |                   | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。  |
| 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 <input type="checkbox"/> 標準地 |  |           |                   |         |   |
| 標準地番号 -                             |  |           |                   |         |   |
| 公示価格 円/㎡                            |  |           |                   |         |   |
| ②変動率                                |  | 年間 -1.2 % | 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     | 5,540,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 33,600 円/㎡   |         |

1 基本的事項

|             |                  |           |                  |         |               |            |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] | 27,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 年 6 月 26 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 4 2 0 番 3   |                           |            |                     | ②地積 (㎡)           | 165  | ⑨法令上の規制等          | 1 住居 (60, 200)<br>(その他) 地区計画等   |                   |                   |                   |        |  |   |   |
|                             | 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   |  |                   |   |                   |                   |                   |        |  |   |   |
|                             | 1:2  | 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<br>ガス            | 新羽島 1.2km         |  |                   |   |                   |                   |                   |        |  |   |   |
| (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、5.5m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  |                   |                   |                   |        |  |   |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 近隣地域は長良川近くの戸建住宅地域で、地区計画や民間業者による宅地開発により徐々に変動しつつある。周辺には代替競争関係にある住宅地が多いことから、その熟成速度は緩やかなものと思われる。 |                           |            |                     |                   |  |                   |   |                   |                   |                   |        |  |   |   |
| (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   | 33,600 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。住宅市場は戸建分譲や中古住宅の取引が多く、需要は若年層を中心に概ね堅調であるが、以前より分譲物件の販売期間が長期化している。付近は農地が多く残るも、戸建分譲やアパート建設が見られるなど宅地開発が活発化している。取引の中心価格帯は60坪程度の土地で7百万円前後、新築戸建は22~28百万円程度である。 |  |                           |            |                     |                   |  |                   |   |                   |                   |                   |        |  |   |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域周辺のアパートは節税を主目的に資産運用している場合が多く、土地からの収益稼得を必ずしも期待している訳ではない。本件では、対象基準地の画地規模では収益測定が難しいため収益価格は求めなかった。一方、比準価格は実際の成約事例から試算して、快適性・利便性を指向する市場実態にも合致して信頼性が高い。以上から、本件では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) 公示価格としての                | ①代表標準地   | 標準地番号  | 羽島 - 7                    | ②時点修正      | [ 99.8 ]<br>100     | ③標準化補正            | $\frac{100}{105.0}$                                  | ④地域要因の比較          | $\frac{100}{125.8}$   | ⑤個別的要因の比較         | $\frac{100}{100}$ | ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 33,600 | ⑦内訳  | 標準化補正<br>街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因<br>街路 +1.9<br>交通 +5.5<br>環境 +17.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | ①指定基準地番号   | -  | ②時点修正                     | [ ]<br>100 | ③標準化補正              | $\frac{100}{[ ]}$ | ④地域要因の比較   | $\frac{100}{[ ]}$ | ⑤個別的要因の比較   | $\frac{100}{100}$ | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) |                   | ⑦内訳    | 標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>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                     | [ ]<br>100 | ③標準化補正              | $\frac{100}{[ ]}$ | ④地域要因の比較   | $\frac{100}{[ ]}$ | ⑤個別的要因の比較   | $\frac{100}{100}$ | ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡) |                   | ⑦内訳    | 標準化補正<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                                 |   |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等の         | ①-1対象基準地の検討  |  | ■継続 □新規                   |            | 前年標準価格 33,800 円/㎡   |                   | ③ 変動状況   |                   | [一般的要因] 人口は横ばい、市勢はやや停滞傾向。宅地開発は郊外から市街地寄りに移り販売は長期化するも、分譲戸数は概ね堅調に推移している。 |                   |                   |                   |        |  |   |   |
|                             | 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               |            | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡ |                   | [地域要因] 近隣地域周辺で宅地開発が進展し、今後も戸建住宅地として緩やかに熟成度が増すものと思われる。 |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |                   |                   |                   |        |  |   |   |
| 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      | (株) 中園不動産鑑定所 |   |
| 羽島（県） -5 | 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    | 7,950,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 22,900 円/㎡   |   |

1 基本的事項

|             |               |           |               |         |             |       |
|-------------|---------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点    | 平成 29年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29年 7月 14日 | (6) 路線価 | [平成 29年 1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 平成 29年 6月 26日 | (5) 価格の種類 | 正常価格          |         | 路線価又は倍率     | 1.1 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  | 羽島市上中町沖字東野2597番  |                        |  |                 | ②地積 (㎡)            | 347           | ⑨法令上の規制等 | 「調区」(60, 200)<br>(その他) (60, 160)                           |      |   |
|                             | 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    |               |          |  |      |   |
|                             | 1:1  | 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          |               |          |  |      |   |
| (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、3.3m市道    | 交通施設               | 江吉良駅 南東 2.7km | 法令規制     | 「調区」(60, 160)  |      |   |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 近隣地域は市街化調整区域に所在する住宅地域で、公法規制がきびしいことから今後も当分の間は現状推移してゆくものと思料する。 |                        |  |                 |                    |               |          |  |      |   |
| (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   | 22,900 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                   | 同一需給圏は当市南部等の調整区域に所在する住宅地域。主な需要者は圏内居住者及び圏内に地縁を有する者。但し、調整区域に所在するため明確な同一需給圏はなく、地縁・縁故に関する取引も多い。調整区域は農家集落・住宅団地、及びその中間的な住宅散在地区等に分けられるが、区域内の土地は既存宅地性の可否が土地価格に大きく影響を及ぼす。地価下落に伴い都心指向が強まり、調整区域に所在する物件の市場性が劣ることは否めない。 |  |                        |  |                 |                    |               |          |  |      |   |
| (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のほか農地等も見られる住宅地域で、南部の調整区域では概ね中庸な地域を形成している。比準価格は実際の調整区域内の取引事例から求め、具体性・検証性が認められる。一方、公法規制がきびしい調整区域では貸家の建設が出来ないため、収益還元法は非適用とした。以上から、本件では市場実態に見合う比準価格を標準とし、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                | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.6<br>交通 -5.3<br>環境 -26.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 羽島 -11   | [ 99.1 ]<br>100  | 100<br>[ 101.0 ]       | 100<br>[ 72.6 ]  | [ 100 ]<br>100  | 22,800             |               | 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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | -  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]   | [ ]<br>100      |                    |               |          |  |      |   |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討      | ①-1 対象基準地の検討<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規   | ③ 変動状況<br>価格形成要因の  |                        | [一般的要因] 人口は横ばい、市勢はやや停滞傾向。宅地開発は郊外から市街地寄りに移り、調整区域の物件の市場性は徐々に低下しつつある。 |                 |                    |               |          |  |      |   |
|                             | 前年標準価格 23,300 円/㎡  | [ ]<br>100   |                        | [地域要因] 周辺で戸建住宅の建築が見られる程度で、近隣地域では特段の変動要因が見当たらず、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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地   | [ ]<br>100   |                        | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                 |                    |               |          |  |      |   |
|                             | 標準地番号 -<br>公示価格 円/㎡  | [ ]<br>100   |                        |  |                 |                    |               |          |  |      |   |
|                             | 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 | 株式会社不動産鑑定北川事務所  |
| 羽島（県） - 6 | 岐阜県 | 岐阜第3   | 氏名  | 不動産鑑定士 片山 恵津子 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 5,180,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 36,500 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |                  |           |                  |         |                          |            |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|--------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 29,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 年 6 月 26 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   | 特にない             | 街路                         | 標準方位北、5 m 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   | 36,500 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                   | 同一需給圏は羽島市、岐阜市南部、羽島郡笠松町等の住宅地域である。需要者は市内に居住する一次取得者が中心で、周辺市町からの転入も見られる。周辺で行われている土地区画整理事業による宅地供給等の影響もあり、需要は弱含みである。取引の中心となる価格帯は土地のみで500万円～900万円程度、新築戸建物件で2000万円～2400万円程度である。 |  |                  |                            |   |                    |              |          |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 一般住宅を中心とする住宅地域で、取引は自己使用目的のものが大半で、賃貸用建物の建設を目的として取引されることはほとんどない。基準地の画地規模で共同住宅を想定することは困難であるため、収益還元法は非適用とした。本件は市場性を反映し、信頼性が高い比準価格を採用して、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>  | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.9<br>交通 -0.9<br>環境 +14.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 羽島 - 7  | [ 99.8 ]<br>100  | 100<br>[ 105.0 ] | 100<br>[ 116.3 ]           | [ 100 ]<br>100  | 36,400             |              |          |  |      |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]                 | [ ]<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |  | ③ 変動状況           |                            | [一般的要因] 羽島市の人口は横ばい傾向にあり、高齢化率は上昇傾向にあるが、県平均より低い。宅地供給も多いため、地価は下落傾向にある。 |                    |              |          |  |      |   |
|                             | 前年標準価格 36,800 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<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |                  | [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 |   |                    |              |          |  |      |   |
|                             | 標準地番号 標準地番号<br>公示価格 円/㎡   | ② 変動率 年間 -0.8 % 半年間 %  |                  | [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      | 株式会社不動産鑑定北川事務所  |  |
| 羽島（県） 5-1 | 岐阜県          | 岐阜第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 片山 恵津子 印 |  |
| 鑑定評価額     | 46,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 52,200 円/㎡      |  |

## 1 基本的事項

|             |                  |           |                  |         |               |            |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月] | 42,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 年 6 月 26 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  | 羽島市福寿町浅平2丁目18番外   |               |               |   | ②地積 (㎡)            | 886      | ⑨法令上の規制等       | 商業 (80,400) 準防<br>(その他) (90,400) |      |                 |
|                             | 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    | 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 34.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 850 ㎡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 (90,400) 準防 |                                  |      |                 |
| (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  | 30,400 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。主な需要者は地縁性を有する個人事業者又は法人、沿道サービス店舗事業者等である。幹線道路沿いの土地需要は事業用定期借地権によるものも多く見られ、売買需要は減少傾向にある。商業地の取引は散発的で、規模や個別の事情等様々であるため、中心価格帯を見出すのは困難な状況である。 |   |               |               |   |                    |          |                |                                  |      |                 |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は自用の店舗が中心で、自己使用目的での取引が大半である。商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低く、収益価格は低めに試算された。比準価格は現実の取引事例を基礎としており、実証的で信頼性が高い。よって本件では比準価格を標準として収益価格を比較考量し、地域の変動状況等を考慮の上、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 <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 |
|                             | 公示価格 円/㎡   | [ ] / 100   | [ 100 ] / [ ] | [ 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 |
|                             | 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規   |   | ③ 価格形成要因の     |               | [一般的要因] 景気は緩やかな回復基調が続いており、個人消費は緩やかに持ち直している。郊外型大型商業施設への顧客流出等により競争は厳しい。 |                    |          |                |                                  |      |                 |
|                             | 前年標準価格 52,500 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 |               |               | [地域要因] 飲食店等の新規出店が見られ、店舗の集積が進みつつある。                                    |                    |          |                |                                  |      |                 |
|                             | 標準地番号 羽島 5-4   | ② 変動率   |               |               | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。  |                    |          |                |                                  |      |                 |
|                             | 公示価格 52,400 円/㎡  | 年間 -0.6%  | 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     | 34,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 51,500 円/㎡ |                |

## 1 基本的事項

|             |                  |           |                  |         |                          |            |
|-------------|------------------|-----------|------------------|---------|--------------------------|------------|
| (1) 価格時点    | 平成 29 年 7 月 1 日  | (4) 鑑定評価日 | 平成 29 年 7 月 14 日 | (6) 路線価 | [平成 29 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 41,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 平成 29 年 6 月 27 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格             |         | 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16番   |                      |           |                 | ②地積 (㎡)         | 669  | ⑨法令上の規制等       | 近商 (80,300) 準防<br>(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 |      |                |                                  |
|                             | 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              | 竹鼻 1.1km        |      |                |                                  |
| (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 2.5m県道 | 交通施設            | 竹鼻駅 北方 1.1km    | 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  | 53,000 円/㎡           |           |                 |                 |      |                |                                  |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 33,000 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等の借地利用が多く、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              | ① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>                         | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -0.5<br>交通 -0.5<br>環境 -2.5<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |
|                       | 羽島 5-4   | [ 99.6 ]<br>100 | 100<br>[ 100 ]    | 100<br>[ 101.4 ] | [ 100 ]<br>100  | 51,500             |      |       |   |      |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                       | -  | [ ]<br>100      | 100<br>[ ]        | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規               |                 | ③ 変動状況<br>価格形成要因の |                  | [一般的要因] 羽島市の人口はほぼ横ばいで推移している。なお、商業施設コストコ、ガーデンモール開業の他地域への波及効果は限定的である。 |                    |      |       |   |      |   |
|                       | 前年標準価格 51,800 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<br><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 -<br>公示価格 円/㎡  |                 |                   |                  |   |                    |      |       |   |      |   |
|                       | ② 変動率  | 年間 -0.6 %       | 半年間 %             |                  |   |                    |      |       |   |      |   |



鑑定評価書（平成 29 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 伊藤事務所. Row 2: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 69,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,300 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 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (㎡), ⑨法令上の規制等. Content: 羽島市江吉良町字村前2244番1外, 1,477, 準工 (60,200) (その他) (70,200)

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. Content: 東 50 m、西 80 m、南 250 m、北 200 m, 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, 特記 特にない, 街路 2.7 m 県道, 交通 新羽島駅 南東 1.3 km, 法令 準工 (70,200) 規制, 車両等往來の比較的多い路線商業地域で、今後も緩やかに建物等集積が進みつつ推移すると予測する。地価水準は概ね横ばいで推移すると予測する。

Table with 4 columns: (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. Content: 沿道施設用地, 角地 +6.0, 取引事例比較法 比準価格 47,500 円/㎡, 収益還元法 収益価格 24,500 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Content: 同一需給圏は羽島市と周辺市町を繋ぐ幹線、準幹線道路沿いの路線商業地域。主たる需要者は法人及び個人事業者等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來が多い地域である。今後もその利便性の高さから店舗や事業所等の土地利用が進むものと思料する。なお需要の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり 1.5 万円前後と推定する。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Content: 賃貸用建物も少なからず見受けられるものの、土地需要は自己利用に基づく場合が中心で収益性を重視する需要者は少ないため、収益価格の規範性は劣る。一方比準価格は代替競争不動産と認められる複数の取引事例を基に試算している。また主たる需要者は実際に生じた取引価格を重視する傾向にある。以上から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も踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を規準とした. 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, 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

Table with 10 columns: (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 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

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況. Content: 前年標準価格 47,400 円/㎡, 年間 -0.2%, 半年間 %, 人口はほぼ横ばい、高齢化率は県平均を下回る。平成 28 年土地取引件数は前年をやや下回る水準。平成 28 年 7 月にガーデンモール岐阜羽島がオープンした。個別的要因に変動はない。