

鑑定評価書（令和3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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 羽島（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 28,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 3 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, 株式会社ギフカンテイ. Row 1: 羽島 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,700 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 33,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (羽島 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第3), 業者名 (株式会社OKB信用保証), 氏名 (馬淵 晶江), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和3年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和3年7月13日), (6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 (32,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和3年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地 (Location: 羽島市竹鼻町狐穴字下土手1556番2, Area: 294㎡, Use: 1住居(60,200)), (2) 近隣地域 (Boundary: 東100m, 西50m, 南100m, 北100m, Scale: 250㎡程度), (3) 最有効使用の判定 (Use: 低層住宅地, Direction: 方位 0.0), (4) 鑑定評価の手法の適用 (Methods: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (5) 市場の特性 (Market characteristics), (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (7) 公示価格 (Public price: 42,900 円/㎡), (8) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (9) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review), (10) 変動状況 (Change status)

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） - 4	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	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	27,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和3年6月22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	羽島市福寿町平方字坪之内420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) (その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 70m、南 50m、北 90m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 17.0m、規模 170㎡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	新羽島駅西方 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	33,900 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内及び周辺市町の住宅地域で、需要者は市内に居住又は勤務する住宅1次取得のサラリーマン層で、最近では新幹線岐阜羽島駅周辺の住宅地域を中心に、圏外からの新規参入者も多く見られる。当該地域は周辺部の区画整理後の住宅地域に比べ値頃感が強い為、更地分譲及び分譲住宅の販売が活発化しており、不動産取引は堅調に推移している。当該地域での中心価格帯は、土地で500～700万円程度、分譲住宅で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	比準価格は価格牽連性が強い周辺部の住宅地に所在する事例から試算されたもので、市場の実態を反映している。なお、対象基準地の画地規模を考慮するに、投資採算性の観点等から、共同住宅を想定することは非現実的であるため、収益還元法は非適用とした。よって、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	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 羽島 - 7	公示価格 42,900 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [119.9]	[100] / 100		33,900	交通 0.0	環境 +13.0	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	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	100 / []	100 / []	[] / 100	[] / 100		交通 0.0	環境 +13.0	行政 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変動状況 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、高齢化率は県平均を下回る。土地区画整理事業、ミニ開発による宅地供給は続いている。							
	前年標準価格 33,400 円/㎡			[地域要因] 平方第1地区計画が進行中である。地区計画内では新規の宅地開発が目立つ状況で、値頃感から分譲地の販売は好調に推移している。					[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										
標準地番号 円/㎡											
②変動率 年間 +1.5% 半年間 %											

鑑定評価書（令和 3 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, 東和コンサルタント株式会社. Includes address: 羽島（県） -5 岐阜県 岐阜第3 氏名 不動産鑑定士 廣瀬 啓司 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,600 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed data on land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書（令和3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, 向川原不動産鑑定士事務所. Includes details for 羽島 (県) -6, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,940,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,800 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details 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, (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（令和3年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 向川原不動産鑑定士事務所, 印. Includes address and company details.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 45,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)41,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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, (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of market conditions and price determination.

鑑定評価書（令和3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OKB信用保証. Values include 羽島（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 馬淵 晶江 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,200 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, (7) [令和3年1月] 路線価又は倍率, (8) 40,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

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） 5-3	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	69,400,000 円	1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22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	27m県道	交通施設	江吉良駅南西方 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ICに近く物流業務施設も多く見られる幹線道路沿いの地域で、岐阜羽島IC南部地区の発展に伴い、今後も交通量の増加が予測され、今後も地価水準は底堅く推移すると思料する。												
(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	48,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	25,300 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内及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地域。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。なお、当該地域は岐阜羽島ICに近いことから物流業種の法人も需要者に加わる。当該地域は背後地も含めて、物流業種関連の営業所等が多く、店舗等の連坦性はやや劣るが、交通量は終日多いこと、さらに、岐阜羽島ICの周辺には大型商業施設等も立地していることから、今後も土地需給に大きな崩れはないものと思料される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	羽島市内の幹線道路沿いに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て、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 <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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.4		
	標準地番号 羽島 5-4					46,900		交通	0.0		交通	+1.3		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+6.5		
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0		行政	+8.2		
(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	前年標準価格 47,000 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で推移している。ネット通販の拡大により物流業務用地の需要は高まっている。								
	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	標準地番号 -			[地域要因]	新規の事業所等の進出は見られる。なお、令和3年5月25日岐阜羽島IC南部地域が市街化区域に編入された。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間	0.0%	半年間	%										