

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 横幕不動産鑑定事務所
羽島（県） - 1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

鑑定評価額	8,950,000 円	1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		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) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 70m、南 50m、北 20m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、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	竹鼻駅北西方 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	34,700 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の住宅地域。需要者の中心は羽島市内に居住又は市内、隣接市町へ勤務する住宅一次取得のサラリーマン層で、新幹線岐阜羽島駅周辺では圏外からの参加者も見られる。当該地域は区画整然とした住宅地域であるが、交通利便性が劣るため、建物集積度は低く、ここ数年静態的に推移している。ただし、価格水準は低位のため、需給関係に大きな崩れはない。なお、当該地域及び周辺部の中心価格帯は土地で700万円～1000万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の画地規模等から需要者は戸建住宅目的の個人層で、新規に土地を購入して賃貸用建物を建設することは少ないため、収益価格は試算しなかった。なお、比準価格は価格牽連性が強いと判断される周辺住宅地の取引事例を選択して試算されており、市場の実態を反映している。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、鑑定評価額を上記の如く決定した。												
(8) 公示価格とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号 羽島 - 7	公示価格 42,100 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [105.0]	100 / [115.3]	34,700		交通	0.0	交通	+3.1	環境	+8.5
(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	画地	+5.0	行政	+3.1	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 羽島市の人口はほぼ横ばい傾向にあったが、最近では下落傾向にある。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 34,800 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 -	公示価格 円/㎡	[地域要因] 特段の地域要因に変動はない。 [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5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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,000 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5年1月] 路線価又は倍率, 32,000 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5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. Row 1: 羽島（県）, 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, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

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) 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討. Contains detailed data on location, area, price, and market characteristics.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 羽島（県）, -4, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,790,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,100 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 28,000 円/㎡, 倍

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) 規格外価格とした, (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. Contains detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書（令和5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, 株式会社中園不動産鑑定所. Row 1: 羽島（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 中園 真一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,200 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5年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 1.1 倍

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) 規格外価格, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 羽島（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,810,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,900 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月12日, 正常価格, 27,000 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 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. Contains detailed text and numerical data.

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	
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	向川原 奈美
鑑定評価額	46,700,000 円		1㎡当たりの価格	52,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 100m、南 0m、北 50m			②標準的使用	低層店舗兼住宅併用地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 25.0m、規模 1,000㎡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	新羽島駅北方600m	法令規制	商業(100,400)準防				
	⑤地域要因の将来予測	岐阜羽島駅に近く、周辺の宅地利用が増えつつある地域であり、価格については上昇傾向にて推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅併用地					(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	基準価格	53,700 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因													
	収益還元法	収益価格	30,800 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	同一需給圏は羽島市内の商業地域である。主たる需要者はロードサイドビジネスを展開する法人、圏内の個人事業者等である。背後の住宅地域は需要が高く、宅地化が進行中で、福寿町、舟橋町の人口は近年、増加し続けており、住宅地の地価は比較的高位、かつ上昇傾向にある。接面する県道は交通量が多く、新規出店が継続的に見られ、事業用借地権の設定によって営業するケースが主で取引は多くないが需要は堅調である。需要の中心価格帯の把握は困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件では比準価格と収益価格を得た。商業地の評価において収益性は無視できないが、当地域では事業者向けの賃貸市場は比較的成熟しているものの、供給過多により賃料が抑えられ収益価格は低位であった。取引は主に自己利用目的で行われており、市場性を反映した比準価格に優位性が認められる。比準に際しては羽島市内の商業地域から代替性の高い事例を採用し、説得力の高い価格が得られた。よって比準価格を重視し収益価格を参酌して鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 □標準地	標準地番号	-	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	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
(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/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対象基準地の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 52,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 個人消費は持ち直しの動きがあるが、物価高騰により低価格帯商品へと需要がシフトする傾向が見られる。人手不足の状況は続いている。									
	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		標準地番号 羽島 5-4		公示価格 52,300 円/㎡		[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	+1.3%	半年間	+0.8%														

鑑定評価書（令和5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. Row 1: 羽島（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 廣瀬 啓司

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 32,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,400 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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 39,000 円/㎡, 倍

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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standardized Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和 5 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） 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 安田 聖子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 70,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,900 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 5 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

Main evaluation table with 10 sections: (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