

鑑定評価書（令和6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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,930,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,600 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6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 reasoning table with multiple rows and columns including: (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

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
羽島（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一

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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価	[令和6年1月]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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 30m、西 30m、南 70m、北 60m			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 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 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	42,000 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	同一需給圏は当市の市街地外縁部等に所在する住宅地域と見られる。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。小熊町島地区は区画整理済みの住宅地であるが、都心部にやや遠く、人気のある竹鼻町丸の内地区や福寿町本郷地区に劣後している。ただ、長年の地価下落に伴い値頃感もあって、住宅地価はほぼ横ばいにあると見られる。土地（60坪）の中心価格帯は8百万円前後、建売分譲で25～32百万円程度と思われる。										
(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、需給圏の類似地域から収集した事例資料を用いて試算した実証性に富んだ価格である。近隣地域周辺では利便性や居住性に着目した自用目的の取引が大半であり、比準価格は実態を反映して指標性が認められる。一方、画地が手狭な対象基準地において適正に収益性を測るのは困難であり経済合理性に反するため、収益還元法は非適用とした。本件では比準価格を標準とし、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		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 人口減少・高齢化が進むも県平均より緩やか。直近の土地取引件数は横ばい、住宅着工数は減少。宅地開発は市街地寄りに回帰傾向。							
	■継続 □新規 前年標準価格 42,000 円/㎡			[地域要因] 新規の宅地供給が少なく、公共下水道が供用開始されたが、この他に特段の変動要因は認められない。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
■代表標準地 □標準地 標準地番号 羽島 - 7 公示価格 42,000 円/㎡		②変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%						

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
羽島（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月20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			
	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)			
(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)		
(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	38,800 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内の住宅地域である。需要者の中心は市内在住者のほか、市内又は岐阜市方面への勤労者等の一次取得者である。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、県道大垣一宮線へのアクセスも良好で利便性が優れるため、当地域周辺では小規模開発も散見される。取引の中心となる価格帯は土地800万～1300万円程度、新築戸建住宅2200万～3000万円程度と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は羽島市内の住宅地事例を中心に採用して市場の実態を反映している。一方、対象基準地の画地の状況等を考慮し、事業収支の観点から共同住宅を想定することが非現実的と判断し、収益還元法は適用しなかった。近隣地域は戸建住宅を中心とする地域で、自己使用目的の取引が大半で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討も踏まえ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 <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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 羽島 - 7					38,800		交通 0.0	交通 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	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +5.0	画地 0.0	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] 物価高騰や金利動向等の先行きに懸念はあるものの、区画整理済の利便性に優れた地域等の住宅地需要は比較的堅調である。							
	前年標準価格 39,000 円/㎡			[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。							
	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 円/㎡		② 変動率		年間 -0.5 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和6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, オオタカンテイ. Row 1: 羽島（県）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,800 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, [令和6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 6 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, オオタカンテイ. Row 1: 羽島（県）, 岐阜県, 岐阜第 3, 氏名, 不動産鑑定士 太田 洋一.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 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, (7) [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

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	株式会社中園不動産鑑定所
羽島（県） - 6	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一

鑑定評価額	4,790,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月12日	(6) 路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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	羽島市正木町曲利字村北745番2				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)					
(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 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	標準方位北、5 m 市道	交通施設	不破一色 700m	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は宅地開発が散見されるも、旧来住宅が介在してやや集落然とした地域である。市況は依然弱含んでおり、近隣地域の地価は当面下落基調で推移してゆくものと予測する。											
(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	33,700 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	同一需給圏は当市外縁部に所在する住宅地域と思考する。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。近隣地域周辺は、新旧住宅が混在して街路や画地の配置がやや悪く集落然としている。ただ、正木地区は岐阜市方面への接近性等を考慮した一定の住宅需要が見込める所であり、付近では建売分譲など宅地開発が散見される。取引の中心価格帯は土地（60坪）で700万円前後、戸建分譲で23～280万円程度である。												
(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を主体とする地域であり、土地取引では利便性や居住性に着目した自用目的のものが大半である。試算では類似する住宅地の5事例を採用して信頼性を有する比準価格を求めた。一方、画地が手狭な対象基準地において適正に収益性を測るのは困難なため、収益還元法は非適用とした。本件では成約事例から求めて指標性に優る比準価格を標準にして、代表標準地との価格検討も行った上で、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 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	+4.1
	標準地番号 羽島 - 7					33,800		交通	0.0	交通	+0.5	環境	+13.0
(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	その他	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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		[一般的要因] 人口減少・高齢化が進むも県平均より緩やか。直近の土地取引件数は横ばい、住宅着工数は減少。宅地開発は市街地寄りに回帰傾向。 [地域要因] 小規模な宅地開発が見られるも、地域要因に特段の変動は認められず、安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	前年標準価格	33,900 円/㎡	④ 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %								
	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/㎡								

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
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司

鑑定評価額	47,400,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月11日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年7月4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	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 33.0m、奥行 約 27.0m、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 2.2m県道			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は交通量の多い路線商業地域で、将来的にも商業地として熟成が進むものと思われる。背後地も含めて周辺での新規店舗も多く見られ、当面の地価は上昇基調で推移するものと予測する。									
(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	54,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,300 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	同一需給圏は市内及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域を含む一帯である。需要者層は大手チェーンのほか、地元中小法人等が中心である。周辺地域では新規店舗の進出等も見られ、店舗集積度が高まってきている。ただし、昨今の新規店舗は事業用定期借地などを利用したものが多く、幹線道路沿いでの土地取引はあまり多くは見られず、取引の中心となる価格帯を把握することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では自用の中型店舗が中心であり、賃貸については定期借地が散見されるが、事業者向け賃貸市場の成熟度はあまり高くない。よって、本件では市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、周辺商業地の地価動向を踏まえ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	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 変動状況		[一般的要因] 景気は新型コロナウイルス感染症の影響から回復傾向にあるが、物価高・資源高が続いている。						
	前年標準価格	52,700 円/㎡		[地域要因]	地域要因に大きな変動は認められない。						
	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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	公示価格	53,100 円/㎡									
	②変動率	年間	+1.5%	半年間	+0.8%						

鑑定評価書（令和 6 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 6 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 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) 規準とした価格, (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. Includes detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price determination methods.

鑑定評価書（令和 6 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, 71,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,500 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 36,000 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.