

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 羽島（県）, -, 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25 年 7 月 1 日, (4)鑑定評価日, 平成 25 年 7 月 12 日, (6)路線価, [平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25 年 7 月 4 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

Table with 9 columns: (1) 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, 1:2, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 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, ⑥接面道路の状況, 北8m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 羽島市役所前 2.5km, (その他)

Table with 9 columns: (2) ①範囲, 東 160 m、西 200 m、南 150 m、北 250 m, ②標準的使用, 戸建住宅地, 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, 特記すべき事項はない, 街路, 基準方位 北 8 m 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), ⑤地域要因の将来予測, 空地が残る新興住宅地域であり、緩やかではあるが、徐々に熟成度を増していく、と予測する。駅接近性など利便性が劣り、市場での人気は相対的に低い。このため、地価水準は下落傾向が継続する、と予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 戸建住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 0.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 基準価格 36,900 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は羽島市の中部、北部に位置する低層住宅地域である。需要者の中心は市内在住者又は市内に勤務する一次取得者層である。圏内は農地等が多く残っており、名鉄竹鼻線沿線において散発的なミニ開発が見られる。郊外であっても各駅徒歩圏内においては比較的高値の取引が見られる。近隣地域周辺は駅から遠く、利便性が劣るため、不動産市場は停滞している。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、新築戸建では2,500万円程度である。

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, 近隣地域は戸建住宅を中心とし、主に自用目的で取引が行われている。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあり、比準価格の説得力は高い。一方、規模の大きな画地については共同住宅も見られるが、250㎡程度の標準的な規模の土地については戸建住宅としての利用が一般的であり、共同住宅の想定はやや非現実的である。従って、収益価格は試算せず、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした, ①代表標準地 羽島 -7, ②時点修正, [99.6/100], ③標準化補正, [100/[105.0]], ④地域要因の比較, [100/[118.5]], 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, 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 +7.4, 環境 +7.0, 行政 +3.1, 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, [ / 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, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 37,700 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, 公示価格, 円/㎡, ②変動率, 年間 -2.1%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 羽島市の人口は微減、高齢化率は上昇している。土地取引件数、住宅着工戸数はやや持ち直しているが、本格的な回復には至っていない。 [地域要因] 空地が多く残るが、新規の住宅建築等は殆ど進行していない。地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） - 2 宅地-1

基準地番号	羽島（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,300,000 円	1㎡当たりの価格	45,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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 6 9 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)			
	1:2	住宅 W 2	一般住宅が散在する新興住宅地域	南 8m 市道	水道	竹鼻 1.2km					
(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	特になし	街路	基準方位北、8 m 市道	交通施設	竹鼻駅 北 1.2km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	羽島市北部で大型商業施設、岐阜市方面とも近く、利便性に恵まれている地域である。不動産市況の影響を受け易い地域であるが、現状維持程度の動向と推察する。									
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	46,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	24,300 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	同一需給圏は当市の一般住宅地の圏域と判断する。需要者の中心は市内居住者が大半であり、圏外からの転入者は少ない。取引は 1 次取得者が多くを占めている。周辺地域において区画整理事業が行われるなど供給余力を有し、相対的な割安感が察知される。しかし、景気低迷の流れの中で住宅地に対する需給バランスが崩れ、回復はしていない。需要の中心価格帯は土地で 800 万円～1,400 万円程、新築分譲住宅は 2,300 万円～3,000 万円程と把握する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外に存するが中心部へのアクセスは良好で、一般住宅を主体に共同住宅が散見される程度で、土地に見合う賃料水準が形成されず、収益価格は規範性が劣る。一方、比準価格は市場の実態を反映した住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格を標準に、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 46,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。					
	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] インター北土地区画整理事業内の取引は堅調。区画整理済の住宅地域で、発展が期待される地域であるが、需要が弱い。					
	標準地番号	羽島	-	7		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-1.9%	半年間	-0.4%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） - 3 宅地-1

基準地番号	羽島（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	---------------	---

鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	43,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 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	羽島市竹鼻町狐穴字下土手 1 5 5 6 番 2				②地積 (㎡)	294	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)											
(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 m 市道	交通施設	羽島市役所前駅 東 800m	法令規制	1 住居 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	市役所近くの旧来からの住宅地域で、近隣環境に特段の変動要因は見られない。今後暫くは現状維持で推移するものと予測する。																	
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,700 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	23,000 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	同一需給圏は名鉄竹鼻線沿線で、羽島市、岐阜市南部、羽島郡笠松町の住宅地域である。需要者は同一需給圏内に地縁性を有する 30～40 代の一次取得者が大半を占める。土地区画整理事業による宅地供給等の影響もあり、需要は弱含みで推移している。取引の中心となる価格帯は、土地のみでは 700 万円～1300 万円程度、新築戸建住宅は 2300 万円～2800 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	当該地域は市役所に比較的近い住宅地域である。居住の快適性、利便性を重視する自己使用目的による取引が大半を占め、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低めに試算された。本件は市場の実態を反映し、実証性に優れた比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、標準地、指定基準地との均衡に留意して、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	標準地番号	羽島 - 4	②時点修正	[ 99.0 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 99.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	43,700	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	44,500 円/㎡											交通		+6.2	環境	-6.0	行政	0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	羽島 - 2	②時点修正	[ 98.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 105.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 99.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	43,700	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.9	
	前年指定基準地の価格	46,700 円/㎡												交通	+1.0	環境	-3.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前	①-1対象基準地の検討		継続	前年標準価格	44,600 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。												
	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		代表標準地	標準地番号	-		[地域要因] 特筆すべき変動要因はなく、ほぼ現状推移している。												
	②変動率		年間	-2.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
羽島（県） - 4 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 羽島（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 赤堀壽宏, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,470,000 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, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 17日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 29,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 2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

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, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 and Verification of Trial Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Specified 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 of Target Standard Land)

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） - 5 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 羽島（県）, - 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,470,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,400 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (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

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)鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (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 with 2 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: ①代表標準地, 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, ⑦内訳, ⑧標準化補正

Table with 10 columns: 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対象基準地の標準価格, ⑦内訳, ⑧標準化補正

Table with 4 columns: (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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） - 6 宅地-1

基準地番号	羽島（県）	- 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項						
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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												
	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)													
	1:1	住宅 W2	一般住宅等を主体に農地も見られる住宅地域	北5m市道	水道	不破一色 740m		(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 150 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 140 ㎡程度、形状 正方形																			
	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	不破一色駅 南 740m	法令規制	1 中専 (60, 200)												
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの既存住宅地域であり、農地も一部点在するものの、宅地への転換需要も弱く、変化に乏しい。郊外の区画整然とした新興住宅地に比し、競争で劣り、地価は弱含みである。																			
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,000 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	同一需給圏は名鉄竹鼻線沿線で、羽島市内の住宅地域と判定する。農地の残る旧来からの集落が形成されて、やや閉鎖的な側面が認められる地域である。よって、圏外からの転入者は少なく、需要者の中心は市内居住者及びその縁故者である。需要の中心価格帯は、土地総額、1,000万円前後、新築の戸建分譲住宅では2,500万円前後と把握する。市内中心部も下落傾向が続く、利便性に劣る羽島市郊外の住宅地は、一段と弱含み傾向は強いと判断される。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	羽島市の中心市街地に存する既存住宅地域で、土地に見合う賃料水準が未形成で、画地規模等より合理的な経営規模の賃貸建物の建設は困難であり、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は市場の実態を反映した住宅地の事例を中心に選択しており、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をも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 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 +3.0	交通 +2.7	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	羽島 -7	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 105.0 ]	100 / [ 115.3 ]	[ 100 ] / 100	37,800		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 +3.0	交通 +2.7	環境 +9.0	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	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			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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。																
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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] ほぼ熟成した住宅地域で、価格形成に影響を与える地域要因の大きな変化は見られない。																
	② 変動率 年間 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																

## 鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
羽島（県） 5-1 宅地-1

基準地 番号	羽島（県）	5-1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 片山 恵津子	印
鑑定評価額	48,200,000 円			1㎡当たりの価格			54,400 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5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	
	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) (90,400)		
(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 34.0m、奥行 約 25.0m、規模 850㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	新幹線駅に近く交通量が多い路線商業地域。	街路	2.2m県道	交通施設	岐阜羽島駅北 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	55,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	33,200 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、羽島市及び周辺市町の幹線道路沿い等の地域である。沿道サービス関連の店舗が中心で、需要者の中心は同一需給圏内に地縁性のある事業者や広域展開のチェーン店経営者等である。郊外型大型店舗への顧客流出等の影響もあり、新規の出店は難しい状況が続いている。土地需要は、事業用の定期借地権によるものも多く見られ、売買需要は減退しており、市況は弱含みである。取引の中心価格帯を把握する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	地域には店舗併用共同住宅も見られるが、自用の店舗が大半で、商業事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。比準価格は羽島市内の事例を採用し、試算しており、信頼性が高いものと判断する。従って本件では、取引の実態を反映し、相対的に規範性の高い比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、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) 公示価格を標準とした	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 0.0
	標準地番号 羽島 5-4	公示価格 54,900 円/㎡	[ 99.1 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 100 ]	[ 100 / 100 ]	54,400	交通 0.0	環境 0.0	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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 / [ ]	100 / [ ]	[ / 100 ]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(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		前年標準価格 55,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因]	景気は持ち直しており、消費者マインドも改善している。デフレ脱却、景気の本格回復への期待が高まっている。			
	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		代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>			[地域要因]	新規出店等目立った動きは認められない。駅北本郷土地区画整理事業が進行中である。			
	標準地番号 羽島 5-4		公示価格 54,900 円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
②変動率	年間	-1.8%	半年間	-0.9%						

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出  
羽島（県） 5 - 2 宅地-1

基準地番号	羽島（県）	5 - 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 赤堀壽宏	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	35,500,000 円	1㎡当たりの価格	53,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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 1 6 番				②地積 (㎡)	669	⑨法令上の規制等	近商 (80,300) 準防		
	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) (90,300)			
(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	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 1.1 km	法令規制	近商 (90,300) 準防		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	54,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,500 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法人及び個人事業者。同一需給圏内では、路線商業地と大型商業施設は競合共生関係にある。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、羽島市内の幹線道路沿いの土地取引は少なく中心価格帯を見出せない状況が続いている。										
(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。従って、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、代表標準地との均衡に留意して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.5
	公示価格 羽島 5-4	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 102.7 ]	[ 100 ] / 100	53,000		街路 0.0	交通 0.0	交通 -0.7	
(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 -1.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			画地 0.0	行政 0.0	行政 +5.0	
(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		③ 変動状況	[一般的要因] 企業収益は改善、設備投資は下げ止まりつつあるが、雇用情勢は厳しさが残る。個人消費、住宅建設は持ち直し、公共投資は堅調に推移。							
	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			[地域要因] 顧客を誘引する大型店舗（羽島W i n g）が県道の対面側に立地し、繁华性等は維持している。							
	標準地番号 円/㎡			[個別的要因] 特にない							
②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %									



鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出  
羽島（県） 5-3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 羽島（県）, 5-3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 71,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,100 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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

Table with 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (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

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)鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (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 with 2 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (1)代表標準地, (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, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)その他

Table with 10 columns: (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, (7)内訳, (8)標準化補正, (9)地域要因, (10)街路, (11)交通, (12)環境, (13)画地, (14)行政, (15)その他

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (11)変動状況, (12)変動率, (13)年間, (14)半年間