

鑑定評価書（平成 26 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. Includes details for 羽島 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,420,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,500 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

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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (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	(有) 横幕不動産鑑定事務所
羽島（県） -2	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印
鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	45,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 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 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)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は区画整理済みの居住環境良好な住宅地域で、大型商業施設・幹線道路に近く交通利便性も良好な地域であることから、今後も住宅地として熟成していくものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地 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	45,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,600 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、需要者層は同一需給圏内に居住する個人・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、当該地域は比較的住宅用地の供給は少なく、需給関係に大きな崩れはない。当該地域及び周辺部での中心価格帯は土地で 800 万円～1500 万円程度、新築分譲住宅は 2500 万円～3000 万円程度と思考する。										
(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 45,800 円/㎡			③ 変動状況	[一般的要因] 羽島市の人口・世帯数は微増傾向にある。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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 羽島 - 7 公示価格 45,500 円/㎡				[地域要因] 特段の地域要因の変化はなく、概ね安定的に推移している。						
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 -0.2 %		[個別的要因] 特にない。なお、道路方位は南で市場競争力は維持している。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 足立事務所
羽島（県） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 足立和弘 印

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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)									
	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)											
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほかに事業所等も見られる住宅地域	北東5.5m市道	水道ガス下水	羽島市役所前 800m												
(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 5.5 m市道	交通施設	羽島市役所前 東 800m	法令規制	1住居 (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	市役所に近い旧来からの既成住宅地域で、道路条件はやや劣るものの、変動要因は無く現状程度にて推移していくものと思われる。																
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	21,400 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中心部に近い住宅地域である。主たる需要者は市内に居住する個人であるが、纏まった土地に関しては分譲業者も挙げる事ができる。市役所、中学校に近く居住環境は比較的良好である。土地については800～1,300万円前後、戸建住宅は2,300～2,800万円前後が需要の中心である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸アパートも見受けられるが、土地取引は自用目的のものが中心で、収益物件の取引は皆無に近い。居住の快適性を重視する戸建住宅が中心の地域である。よって、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考の上、代表標準地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格としての標準地	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 / [100.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	42,900	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 +1.9 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	45,500 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		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		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		<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 43,700 円/㎡		③ 変動状況 [一般的要因] 岐阜羽島駅北側等では複数の土地区画整理事業が行われており、整備が進んでいるが、保留地に対する需要は弱い状況にある。 [地域要因] 特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。													
	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/㎡															
	②変動率	年間	-1.6 %	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） -4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印

鑑定評価額	5,640,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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	羽島市福寿町平方字坪之内420番3				②地積(㎡)	165	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) 地区計画等			
(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	特にない	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		
(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	34,200 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次取得者であり、市外からの転入者もみられる。周辺は農地が残る住宅地であり、居住性・利便性がやや不十分な所である。ただ、福寿平方地区は近年道路整備等によって市街地中心部への接近性が向上し、周辺地区で宅地開発も近年よく見られる様になった。取引の中心価格帯は土地で5~10百万円程度、新築戸建は22~27百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域にはアパート等の収益物件も見られるが、これは節税を主目的として資産運用しているケースが多く、土地の収益稼得まで期待したものではない。対象基準地程度の画地規模では難がある収益還元法は非適用とし、実際の成約事例から求め指標性が高い比準価格のみを試算した。以上から、快適性・利便性を重視する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踏まえ、上記のとおり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 +1.9
	羽島 -7					34,200		交通 0.0	交通 +6.2	環境 0.0	環境 +17.0
(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	行政 0.0	その他 0.0
	-							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 当市は2大交通施設を擁するも、その利便性を活かせず停滞傾向。景況は回復傾向にあるも、住宅地・商業地とも地価は下止まっている。							
	前年標準価格 円/㎡	[100] [105.0]		[地域要因] 周辺で戸建分譲が見られるが、近隣地域では特段の変動要因が見当たらず、概ね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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[100] []		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡	[] []									
② 変動率	年間 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 26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. Values include 羽島（県）, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,290,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,900 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, comparison methods, and price determination. Includes sub-sections like (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, (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.

鑑定評価書（平成 26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 足立事務所. Row 1: 羽島（県） -6, 岐阜県, 岐阜第3分科会, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,500 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, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 30,000 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 (Surrounding Area, Characteristics), (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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public 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 Prices, etc. of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 足立事務所
羽島（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 足立和弘 印

鑑定評価額	47,500,000 円	1㎡当たりの価格	53,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 3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	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 100 m、西 100 m、南 0 m、北 50 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	岐阜羽島駅に近い幹線道路沿いの路線商業地域。	街路	2.2 m 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	低層の店舗兼住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	55,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	27,300 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	同一需給圏は幹線道路沿いの商業地域、羽島市内の商住混在地域である。需要者は羽島市居住者が中心であるが、岐阜羽島駅に近いためマンション適地については大手不動産業者の需要も存している。大垣市、一宮市を結ぶ幹線道路沿いの路線商業地域であるが、誘引施設に欠けるためやや需要の乏しい地域で、取引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	テナントビル、自用の店舗、事務所が混在しているが、収益物件の取引は皆無に近く、土地取引は自用目的の取引が中心である。よって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺の標準地との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地	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 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	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		前年標準価格 54,400 円/㎡		③ 価格形成要因の [一般的要因] 岐阜羽島駅北側等では複数の土地区画整理事業が行われており、整備が進んでいるが、保留地に対する需要は弱い状況にある。 [地域要因] 特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。					
	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 53,900 円/㎡							
	② 変動率	年間 -1.5 %	半年間 -0.6 %							

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分科会	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	35,100,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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16番				②地積 (㎡)	669	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	近商 (80,300) 準防 (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	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	2.5 m 県道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.1 km	法令規制	近商 (90,300) 準防
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(4) 対象基準地 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	54,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	31,500 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依然として少なく中心価格帯を見出せにく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。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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.5
	羽島 5-4					52,500		交通 0.0	交通 +1.0		
(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 -3.3	行政 +5.0	行政 +5.0
	-							画地 0.0	行政 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	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	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
	前年標準価 53,000 円/㎡							その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	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	② 変動率	③ 変動状況	[一般的要因] 景気は回復基調にあるが、羽島市内の商業地需要は依然として少ない。 [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、繁华性等は維持している。 [個別的要因] 特にない。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡	年間 -0.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 丸山事務所	
羽島（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 丸山 正樹 印	
鑑定評価額	70,300,000 円		1㎡当たりの価格	47,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 24 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2 2 4 4 番1 外				②地積 (㎡)	1,477	⑨法令上の規制等	準工 (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	岐阜羽島 1.4km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 250 m、北 200 m			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 50.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜羽島インターに近い路線商業地域	街路	2 7 m 県道	交通施設	岐阜羽島駅 南東方 1.4km	法令規制	準工 (70,200)		
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +6.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	48,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	27,800 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、本市及び周辺市町の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者は、地縁性を有する事業者及び全国展開を図る事業者が中心となる。基準地周辺は、岐阜羽島インターに近く、流通関連の施設も多い。近年におけるロードサイド型店舗用地の取引は事業用定期借地権の設定に基づく場合が大半で、土地取得を前提とした取引は少数である。需要の中心となる価格帯は取引が少なく、また属性や規模が様々であり、見出すことができなかった。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	路線商業地域に所在するが、自用物件としての需要が多く、収益性に基づく賃貸目的の取引はほとんど見られず、その成熟の程度は低い。したがって、比準価格を標準に収益価格を関連づけて、代表標準地との検討も踏まえて、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 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 -0.9
	羽島 5-4	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [119.7]	[106.0] / 100	47,400		街路 交通 環境 画地 行政 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	交通 環境 行政 その他	+3.4 +8.0 +8.2 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 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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] 市内の既成商業地域は衰退傾向にある。路線商業地域は未だ発展途上にあり、未利用地の目立つ地域が多い。						
	前年標準価格 48,100 円/㎡		[] / 100		[地域要因] 散発的に店舗、事業所等の新規出店が行われた程度であり、地域要因に特に大きな変化は見られない。						
	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		[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%							