

鑑定評価書（平成 27 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 values for 羽島(県), 岐阜県, 岐阜第3, 丸山事務所, 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,370,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,300 円/㎡. Section 1: 基本的事項.

Table with 8 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, (8)倍率種別. Includes values for 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 7月 18日, 正常価格, etc.

Table with 8 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等.

Table with 4 columns: (2) 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. Includes values for 東 100m, 西 200m, 南 100m, 北 200m, 低層住宅地, etc.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価方式等の適用. Includes values for 低層住宅地, 0.0, etc.

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. Includes text about market characteristics and valuation reasons.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Includes columns for 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討. Includes columns for 前年標準価格, 変動状況, 変動率, 一般的地域・個別的要因.

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	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊	印
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	45,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 25 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 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)		
(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	45,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,700 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が、需要を喚起する不動産開発も少ない。当該地域及び周辺部での中心価格帯は土地で 800 万円～1400 万円程度、新築分譲住宅は 2400 万円～3000 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	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 <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号	-	[ ]	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	[ ]	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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 羽島市の人口は微減・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。							
	■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] 新規の宅地供給が少なく、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。							
	前年標準価格 45,400 円/㎡			[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。							
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 type="checkbox"/> 標準地											
標準地番号 羽島 - 7											
公示価格 45,200 円/㎡											
② 変動率	年間 -0.7 %	半年間 -0.2 %									

鑑定評価書（平成 27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）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,600 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 34,000 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), (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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices), and 変動状況 (Change Status).

鑑定評価書（平成 27 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) 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 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月], 27,000 円/㎡, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率, (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

Table with 9 columns: (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

Table with 9 columns: (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 m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, ⑤地域要因の将来予測, 当市の南西部、長良川左岸の住宅地域で素地となる農地が多く、地区計画及び宅地開発等により変動しつつある。ただ、当市には代替競合する住宅地が多いことから、今後の熟成速度は緩やかなものと予測する。

Table with 4 columns: (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 34,000 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/㎡

Table with 2 columns: (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。住宅市場は戸建分譲や中古住宅の取引が中心で、需要は若年ファミリー層を中心に比較的堅調である。福寿町平方地区は農地が多く残る住宅地であるが、最近近隣地域内で10区画程度の宅地開発が始まり、今後緩やかに熟成が進むものと思われる。取引の中心価格帯は土地で5～10百万円程度、新築戸建は22～26百万円程度。

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, 近隣地域にはアパート等の収益物件も見られるが、これは元々の土地所有者が節税目的の資産運用しているケースが多く、土地を購入してその収益稼働まで期待している訳ではない。対象基準地の画地規模では収益性の測定が難しく、したがって、収益還元法は非適用とした。以上から、住宅地としての快適性や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、代表標準地との価格均衡にも留意して、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, ①代表標準地 羽島 -7, ②時点修正, [99.8], 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/㎡), 33,900, 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 +6.2, 環境 +17.0, 行政 0.0, 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, 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, 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 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

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 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, ③価格形成要因の変動状況, ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 34,200 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, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率, 年間 -0.6%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 27 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, 8,190,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,600 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, [平成 27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 reasoning table with 8 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積, 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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, 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. (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の方位. (5) 鑑定評価方式等の適用. (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.

Table (8) 公示価格とした: 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 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (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対象基準地の標準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 対象基準地の前年の検討: 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, ③変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（平成 27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, 氏名, 不動産鑑定士 足立和弘, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,100 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, [平成 27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), (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), (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 Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

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	氏名	不動産鑑定士 足立和弘 印	
鑑定評価額	46,900,000 円		1㎡当たりの価格	52,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 24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 0 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	54,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	29,200 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) 公示価格とした	① □代表標準地 □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	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		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	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		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 53,600 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。				
	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 53,200 円/㎡			[地域要因] 特に大きな変化は見られない。				
	②変動率 年間 -1.3% 半年間 -0.6%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

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	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊 印

鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	52,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	42,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	羽島市小熊町島2丁目16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)	
	1:1	店舗兼住宅 S2	中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m県道	水道	竹鼻 1.1km			

(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	2.5m 県道	交通施設	竹鼻駅 北方 1.1km	法令規制	近商 (90,300) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は中小規模の各種店舗が建ち並ぶ路線商業地域で、大型商業施設も見られ、今後も市内での路線商業地としての地位は維持するものと予測する。								

(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	53,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	32,500 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主体とする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・準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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.5 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 +5.0 その他 0.0
	基準地番号 羽島 5-4					52,200					
	公示価格 53,200 円/㎡	[ 99.4 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 101.4 ]	[ 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 52,500 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[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。							
	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]	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、繁華性等は維持している。							
	② 変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	[個別的要因]	特にない。							



鑑定評価書（平成 27 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） 5-3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 丸山 正樹.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 70,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,400 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, [平成 27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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況, (10) 準工 (60,200), (11) 2:1, (12) 事務所兼作業場 S1, (13) 営業所、沿道店舗等が建ち並ぶ路線商業地域, (14) 西27m県道、北側道, (15) 水道、下水, (16) 岐阜羽島 1.4km, (17) (その他) (70,200).

Table with 4 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. Values include 東 50m, 西 80m, 南 250m, 北 200m, 沿道施設用地, 間口 約 50.0m, 奥行 約 30.0m, 規模 1,500㎡程度, 形状 ほぼ長方形, 岐阜羽島インターに近い路線商業地域, 街路 2.7m県道, 交通施設 岐阜羽島駅 南東方 1.4km, 法令規制 準工(70,200).

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (4) 対象基準地の個別的要因, 角地 +6.0. Values include 沿道施設用地, 取引事例比較法, 比準価格 48,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 27,400 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、当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。

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, 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、当市の商業地の取引事例より求めた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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (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 (円/㎡), (7) 内訳, 標準化補正, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 -0.9, 交通 +2.9, 環境 +7.0, 行政 +8.2, 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, (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, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0.

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因. Values include 前年標準価格 47,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %, 当市の人口はほぼ横ばい、高齢化率は上昇している。土地取引件数は、増加傾向、住宅着工戸数は、ほぼ横ばいで推移している。