

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, 有限会社 横幕不動産鑑定事務所. Row 1: 羽島（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 横幕 輝俊

Table with 4 columns: 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

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, 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 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Review)

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

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） - 2	岐阜県	岐阜第 3	氏名	不動産鑑定士 安田 聖子

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 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 13日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	32,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 20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						倍率種別

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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 70 m、北 60 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。近隣地域は戸建住宅、アパート等が見られる地域で利便性は比較的良好で、散発的に宅地供給も見られるが、小学校や駅等に近より利便性の優れた住宅地に需要が流れる傾向にあり、土地需要はやや弱含みの状況にある。取引の中心となる価格帯は土地 700 万～1200 万円程度、新築分譲住宅 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合理的でないと判断し、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、半年間の価格形成要因の変動状況を考慮の上、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての	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		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価高騰等による先行き不透明感が残るものの、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 42,300 円/㎡			[地域要因] 区画整然とした居住環境良好な住宅地域であるが、新規の宅地供給は少なく、地域要因に特に目立った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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	羽島 - 7									
	公示価格	42,100 円/㎡									
	②変動率	年間 -0.7%	半年間 -0.2%								

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）, -3, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名. Row 2: 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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月5日.

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(m), (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. Includes address 羽島市竹鼻町狐穴字下土手1556番2.

Table with 5 columns: (2)近隣地域, (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. Includes details like 東100m, 西50m, 南100m, 北100m and 間口約10.0m.

Table with 2 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因. Includes 低層住宅地 and 方位 0.0.

Table with 2 columns: (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性. Includes methods like 取引事例比較法 and market characteristics of the area.

Table with 8 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格を標準とした. Includes comparison of 標準価格 and 公示価格 (42,100 円/㎡).

Table with 8 columns: (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前. Includes 指定基準地番号 and 前年標準価格 (39,300 円/㎡).

Table with 3 columns: (10)対年標準価格等の前, (3)価格形成要因の. Includes 対年標準価格の変動率 (年間 -0.8%) and 価格形成要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

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, (7) [令和5年1月] 路線価又は倍率, (8) 28,000 円/㎡, (9) 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) 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, prices, and market conditions.

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, 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 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. 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	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
	標準地番号	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	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	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	標準化補正		街路	交通	環境	画地	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			[地域要因] 地域要因の変動は特に見受けられない。						
	公示価格		52,300 円/㎡		[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) 所在地, (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.

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, 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.