鑑定評価書(令和3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 羽島(県) **-**1 **宅地-1**

								羽島 (県)	- I	モ地□
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)	-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	安田	聖子				印

鑑定評価額 9,030,000 円 1 m³当たりの価格 35,000 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 14日	(6) 路線	[令和 3年 1月]	28,000 円/m²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	□ 正党価格 □ □ □ □		路線価又は倍率 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	の要旨													
(1) 基		f在及び地番st 「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	き令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の状況	处	办供給 业理施 设状況		な交通が の状況	施設との	(7-	1 低専 (50, 80) の他)	
		1:2	住宅 W2		、空地	宅のほか農!も見られる!とした住宅!	区	北8m市	道	オ	k道	竹鼻 2km				V / [E]	
(2)	①範	囲	東	30 m、西	70 m、F	有 50 m	、北	20) m ②標	準的	使用	低層住宅	三地				
近	3標	薬料の画地の用	沙状等	間口約	11.0 n	n、 奥行	約	23. (0 m, 5	規模		250	㎡程度	、形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にない		街	基市		比、8 m	交通	竹鼻 2km	駅北西方	f	法令	1	低専(50,8	0)
			事項			路	1			施設	→ 15.49			規制			
		2域要因の 子来予測	戸建住:	老を中心に農	地も多く死	桟る区画整然	きとし7 	た住宅地	也域で、今	後も基	見状維	持にて推 	おする 方位	と予測す 	る。		0.0
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住	宅地	<u> </u>						対象基 固別的	準地の 要因	刀业				0.0
	監定評 の適用	福の手法 I	取引事収益還	例比較法	比準価格 収益価格) 円/m [*] 円/m [*]	"	<u> </u>	20					
			原価法		積算価格				円/㎡								
					開発法に	トス価枚			ロノ III 円/㎡								
(6) 市場の特性 同一需給圏は羽島市内の							電面:	生の中心		仕 孝 (カほか	古内刀	7分1仕自:	古七両へ	の勘労	女 タクール	市坦
(0) 1	11-9102	, 14 IT	者であ	る。近隣地域 や駅等に近い	は戸建住9 い新興の住9	Eのほか農地 E地に需要が	!等も彡 流れる	多く見ら る傾向に	られる区画 こあり、十	整然。	とした 要は弱	住宅地域 含みの状	である: 沈にあ	が、新規 る。取引	の字曲	供給が小た	۲ ک
Ī	ホ学校や駅等に 土地600万~ 計算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 ・ 地域で、自己使格を採用し、公				ス益建物のた 1的の取引だ	見定が困難で が大半で、取	`ある` 引価	ことかり 各の水質	っ、収益還 售を指標に	元法/ 価格/	は適用 が決定	しなかっ	た。近 とが一	隣地域は	戸建住:	宅を中心と	・する
(8)	:B /#	①■代表標	準地	標準地	②時点	③標準化	_		5個別的		象基準 規準個	地	標準		0.0 地	街路	0.0
公示価	単格と	標準地番号	33	島 -7	修正	補正	基]の比 [要因の 比較		ステル (円/r		15		0.0 域 0.0 因	交通 環境	+3. 5 +9. 0
格しを力	規権として	公示価格			[99.5]	100	1	100	[100]				正		5. 0 0. 0	行政 その他	+3. 1 0. 0
			42, 900	円/mឺ	100	[105.0]	[11	16.3]	100		35,	000			0. 0	(0)	0.0
(9) 指定基準地	b D D	① 指定基準	地番号	_	②時点修正	③標準化 補正	④地 因 較	の比	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 比準個 (円/r	格内	準 化 補	街路 交通 環境	地域要因		
	· ·	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100	1	100]	100					画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対象基	丰票集	①-1対象基型 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点と、である。	□新規 格 が共通地	35, 200 !点(代表標:		③ 価 変 一地 格 批	[一般	的要因〕 要因〕	い地域農地が	や値は残るよ	須感の	ある地域	で住宅	地需要は	比較的	響。利便性 安定してい た変動は認	いる。
準地の前	丰票隼画各等からの検討	点)である場 一代表標準 標準地番号 公示価格	基地	標準地	- 円/㎡		[個別	的要因]	れない 個別的	-	に変動	はない。					
		②変動率	年間	-0.6% 半	丰間	%											

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 羽島(県) **-**2 **宅地-1**

							3.1 m) (N/)	
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		印

鑑定評価額 10,500,000 円 1 m³当たりの価格 42,700 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 14日	(6)路線	[令和 3年 1月]	33,000 円∕㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 23日	(5)価格の種類	正常価格	端 路線価又は作品		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所在及び地番並びに 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) 基		所在及び地番並 「住居表示」等		羽島市	i小熊町島	島2丁目	169看	长							②地積 (㎡)	(24	7	9法	令上の規制	制等
基準地	3 _{#:}	/状	④ 敷地	也の利用	の現況	⑤周辺状況	<u>ਹ</u> の土±	地の利	用の	⑥接面	i道路の	状況	処	7供給 心理施 设状況	⑧主要 接近	な交通の状況		との	(その	1 中専 (60, 200)	
		1:2	住宅 W2				辛も見り	ほかア/ られる(南8m市	i道		才	k道	竹鼻 1.2km				(/IE/	
(2)	①匍	· 连囲	東	30 m,	西 :	30 m.	 南	70 m	、北	6	50 m	2標	準的	使用	低層住宅	芒地		1			
近隣	3样	標準的画地の形	/	間口	約	11.0	m,	奥行	約	23.	0 m,	規	視模		250	m²程.	度、	形状	長方形		
地域	4 #	也域的特性	特記	特に	ない			街	基市	進方位: 道	北、8:	m 3	交通		駅北方			法令	1 中	専(60,20	0)
以	-		事項					路	113	1.但			施設	1. 2k	m			規制			
		地域要因の 将来予測			業施設・ のと予測			 い利便	 性が	比較的」	 良好な(住宅b	也域~	である	が、新規	見の宅:	地供給	おかな	:<、今	後も現状	維持
(3) ‡	↓ 最有交	め使用の判定	低層住	:宅地										対象基個別的	準地の 悪因	方位					+5.0
(5)釒 (鑑定評 の適用	平価の手法 Fl	取引事	事例比較	法 比	:準価格				42, 70	00 円/	′m¹	"	凹刀リロフ	女凶						
		•	収益還		-	益価格					円/										
			原価法開発法			算価格				/	円/										
				発法に					円/												
(6) F	市場の		者であ 小学校	っる。近阪 でいまで	隣地域は	戸建住 興の住	宅、ア 宅地に	パート :需要が	·等が ぶ流れ	見られる る傾向に	る住宅± にあり、	地域で 、土地	で利信 地需	便性は 要は弱	比較的ほ 含みの状	と好で と況に	あるか ある。	ゞ、 新規	の宅地	音等の一次 単供給が少 ☆なる価格	なく、
Ī	検証	正及び鑑定 頁の決定の	収支の心とす	観点かり	島市内の ら共同住 で、自己 用し、半	宅を想 使用目	定する 的の取	ことが 対が大	合理 :半で	!的でな! 、取引(いと判り 価格のフ	断し、 水準る	、収え を指	益還元 標に価	法は適用 格が決定	目しな! ごされ	かった ること	- 回地の状 こ。近陽 : が一般	、 況等を 幹地域に 対的と認		事業 を中 ので、
(8) 公 公 示	規準とした	① 二代表標標準地番号	準地	標準	≛地 ②	時 点 修 正		標準化 排正	_	地域要 因の比	⑤個別 要因	の	の	象基準規準個	格内	標準化補	街路 交通	<u> </u>	地域要因	街路 交通	
価格	٠٠٠ ا.				-		\perp		車	詨	比較			(円/r	n [†]) 訳	補正	環境 画地	-	因	環境 行政	
		公示価格		円/	m [†]	100] _1	100]		100	100]					画り 行政 その他	Þ		11以 その他	
(9) 指定基準地	から	① 指定基準	地番号	_	2	時 点修 正		標準化 排正		の比	⑤個別 要因 比較	の	の	象基準 比準個 (円/r	格内	標準化補	街路 交通 環境	<u> </u>	地域要因	街路 交通 環境	
基準 オ	検						\perp		**************************************	-	나자			(口/ 1	11)	押正	画地			^{環境} 行政	
地。	村	前年指定基	準地の	D価格 円/	m [*]	100] [100	[_	100	100]					行政 その他			その他	
(10)		①−1対象基準	集地の核 新規					_	[一般	设的要因										₹。利便性 そ定してい	
(10) 対 4	年ら				8, 200 円 /	∕ m [‡]		③ 価 変					`	· · · · ·		•				.,	- 0
象基準地	年標準価格等からの検討	①-2基準地か点)である場 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が共通地 場合の核			地等と同]一地	W格形成要因 多動状況	[地域	域要因]					住環境良 産取引に				るが、	新規の宅	地供
地の前が	音等か	標準地番号公示価格		羽島	•	-) 円/mੈ	7 Î	安田		的要因	1] 個5	別的團	要因り	に変動	はない。						
ł		②変動率 4	年間	-1 2 0 /	6 半年間	I -0	. 5 %														

②変動率 年間 -1.7% 半年間

%

								羽島(県)	- 3	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信	言用保証				
羽島(県)	- 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	馬渕	晶江			印
鑑定評価額			11,600,000 円	1 ㎡当	たりの価格				39, 600	円/mឺ

_											_									
	2評価					11	, 600	,000	円 1	m³当 <i>†</i>	こりの	の価格						3	9,600	円/mi
1	基本區	的事項																		
(1)	価格	寺点	f	3年 7月	1日	(4)鑑5	定評値	日		令和	3年	三 7月	13日	(6) 路 線	[令和 路線価				32, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令	和 3年 6月	24日	(5) 価材	各の種	重類		正常個	柩			一個 一		21611	• •			10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	:しての鑑定	?評価										107	产作主力リ				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 其		i在及び地番s 住居表示」等		羽島市竹鼻	町狐穴字	下土手	15	56番	2					②地積 (㎡)	f (29	4	9法	令上の	規制等
基準地	③形		_	の利用の現法	元 (5)国	辺の土	地の :	和田の	6 接元	面道路(カ北:	: - -	供給		\` 『な交』	番梅铅	<u>.</u> الم		1 住店	 号
먠	9/12	7-D C	⊕ <i>⊼</i> ,	21·1/1102-962	状況	2071	. ره ی	(1) (I) (I)) 	贝	型理施 と状況		の状況		0,		(60, 20	00)
									北市に	. 5m市)	쑴							(そ)	の他)	
		1:2.5	住宅 W 2			住宅の 等も見 域			11年3	. 111111)	旦	プ	K道 ガス ド水	竹鼻 700m						
(2)	(1)範	i用	東 10	00 m、西	50 m,	南	100	m、 i	ł. 10	00 m	②#	票準的	使用	低層住	字地					
		 関準的画地の刑		間口約	10. 0			· 約		.0 m		規模			m²程	 度、	形状	長方刑		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない					基準方位 5 m市道		5.	交通	竹鼻 700m	駅南方			法令	1 信	E居(60,	200)
			事項					路				施設	1 1 1 1 1				規制			
		 域要因の 来予測	当該地域	は一般住宅	で事業所	ř等も見	しられ	る既	成住宅地	域であ	っり青	態的	である	。地価	水準は	下落侧	頁向で	推移する	ると予測	則する。
(2) 튜		使用の判定	低層住宅	: Hh								(4) 5	対免 其	準地の	方位					0.0
		価の手法			上準価格	ζ.			39 6	00 円	∠m ^²	- 1	固別的	. –						
	の適用		収益還え		収益価格	-			/		∕ ''' ∕ mื									
			原価法		積算価格	-														
			開発法		開発法に	よる個	格				/ m²	-								
(6) ਜ	市場の	特性	地縁性を に市場て	â圏の範囲に え有する一次 での人気は弱 で~2,60	、取得者層 引い。当該	が中心 対域域 対域	いであ とび居	る。	当該地域	は既成	は住宅	三地域`	であり	市内の	区画整	然とし	、た住	宅地域に	こ比べホ	目対的
8	検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	当該地域れるためは賃貸住	はおよび周辺 比準価格の 三宅が少なく 目し、代表標	型は一般住 説得性が 賃貸市場	三宅を中 高い。 品は未成	コ心に 本件 対熟で	は竹り	鼻町内の ことから	地域的 収益還	り特性 景元法	生が類(とは非)	以する 適用と	事例を した。	中心に	査定し	った。 [・]	一方、	丘隣地坑	或内に
(8) 公示価	見価格	① ■代表標標準地番号	準地 [羽』	□標準地 島 - 7	②時 点 修 正		票準化	٤ 4	地域要 因の比 較	⑤個別 要因 比輔	因の	の	象基準規準個	略 人	標準化補	街路 交通 環境	各種	0.0 地域要 0.0 因	街 交 玩 環 場	1 +0.2
格 l を t	, i.	公示価格	42, 900	円/m ^²	[99. 5 100	- -	100 05. 0] [100 103. 2		0]		39,	400	正	画地 行政 その他	b +: 女 (5. 0 0. 0 0. 0	行政その他	
(9) 指定基準地	ָרָי ס	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		票準化 甫正		地域要 因の比 較	⑤個5 要因 比輔	因の	の	象基準 比準値 (円/r	格 内	1112	街路 交通 環境	<u>角</u> 竞	地域要因	街趴 交通 環境	<u>甬</u> 竞
準 전地 言	讨	前年指定基	基準地の個	西格 円/m [†]	100	_] [100] [100	[0				正	画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票集団各等いらの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)であるは 一代表標準 標準地番号	■新規格 格が共通地 場合の検記	40,300 点(代表標 ²		司一地	格	変 動 [地 伏	般的要因 域要因]	科	学数に 多して 字段 Ø	に減少が にいる。 の地域	が見ら	ばい、i れるも 変動はi	のの新認めら	設住宅	已着工作			

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

						初局 (県)	- 4	七地一
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)	- 4	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
 5,590,000 円
 1 m³当たりの価格
 33,900 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6) 路	[令和 3年 1月]	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 22日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(0)	烅 .	十世の末十	文地と	しての塩化	四丁四												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨													
(1) 基		在及び地番3 住居表示」等		羽島市福寿	町平方字坪	之内4	20番	3				②地積 (㎡)	(165	9法	令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	兄 ⑤周辺 状況	の土地	の利用	の⑥接面	面道路の状況	兄	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(その	1住居(60,200)	
		1:2	住宅 W2		住宅、	多い中 アパー 住宅地		北5.5	m市道		水道ガス	新羽島 1.2km				地区計画等	等
(2)	①範	囲	東 4	10 m、西	70 m、南	<u> </u>	50 m,	北	90 m 2#	票準的	的使用	低層住宅	:地				
近	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	10.0 m	n、	具行 約	17	.0 m,	規模	į	170	㎡程度、	形状	長方形	;	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にない			街	基準方位 5 m市道		交通	新羽 1.2k	島駅西方 m		法令		居(60, 20 区計画等	
			事項	1 1 1 1			路			施設	Ž			規制			
		!域要因の 来予測	当該地域いる。な	ぱは依然とし はお、今後も	て低利用地	也も多くっ地価に	、残るが は上昇傾	、最近で 頁向が続く	は民間業者 ものと予測	fによ 引され	よる宅地 いる。	開発が多	く見られ	、徐々し	こ建物集	賃 痩は地	曽して
(3) 指	是有效	使用の判定	低層住宅	三地						(4)対象基	. –	方位				0.0
		価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			33, 9	00 円/㎡		個別的	安凶					
O	の適用	l	収益還え	元法	収益価格			/	円/㎡								
			原価法		積算価格			/	円╱㎡								
			開発法		開発法によ	よる価格	<u>\$</u>	/	円/㎡								
(6) ī)市場の特性 同一需給圏は羽息 近では新幹線岐阜 の住宅地域に比べ 当該地域での中心				引島駅周辺⊄ ゴ頃感が強レ	D住宅地 ハため、	地域を中 更地分	心に、圏 譲及び分	外からの親 譲住宅の販	f規参 を売か	≽入者も ぶ活発化	多く見ら しており	れる。当	i該地域≀ 取引は	は周辺音 堅調に推	『の区画》	整理後
III H	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	象基準地	路は価格牽通 地の画地規模 目とした。よ	草を考慮する	5に、お	と資採算	「性の観点	等から、共	:同信	E宅を想	定するこ	とは非明	!実的では	あるため)、収益遺	景元法
(8)	- лт	①■代表標	準地	標準地	②時 点	3標2	隼化 (④地域要	⑤個別的		対象基準の担策は	地	標 往		0.0 地	街路	+3.0
公示	規格とした	標準地番号		<u>-</u>	修正	補工	E	因の比	要因の	'	の規準値	···· 内	11.		0.0 域要	交通	+3.0
価格は	<u> </u>		33.	島 - 7 ————				較	比較		(円/r	m [*]) 訳	—		0.0 因 5.0	環境 行政	+13. 0
をか	1.1	公示価格	42, 900	円/㎡	[99. 5] 100	[105		100 [119. 9]	[100] 100		33,	900	-	页政	0. 0	その他	0.0
(9) 指定 を からの 検 地 討 前年指		① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標 ² 補I	"	〕地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	65	対象基準の比準値 (円/r	格 内	準 化	i路 E通 環境	地域要因	街路 交通 環境	
準 村地 言	対	前年指定基	基準地の値	面格 円╱㎡	[]	[00	100	[]					可地		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	丰票集画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)であるない 一代表標準 標準地番号 公示価値	■新規格 格が共通地が 場合の検記地	33, 400 点(代表標:		ſċ	③ 西各杉龙要因	一般的要因 也域要因] 固別的要因	土地区 平方第 発が目 る。	画惠 1 址 立 ~	整理事業 也区計画	年ほぼ横 、ミニ開 が進行中感 はない。	発による である。	宅地供 地区計	給は続い 画内でに	いている。 は新規のP	它 地開
		②変動率	年間 +	+1 5 % 半3	<u></u> 注問	%											

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 羽島(県) - 5 **宅地-1**

						初面 (州)	J	-626
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	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 廣瀬 啓司			印

鑑定評価額 7,500,000円 1㎡当たりの価格 21,600円/㎡

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 25日	(5)価格の種類	正常価格	価	倍率種別	
(の) 中北-田本口	∆ 50 0 C C C C C C C C C C C C C C C C C	(口) 压物 4.54	一半年	禄	路線価又は倍率	1.1 倍
(1)価格時点	〒和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	〒和 3年 7月 12日	(6)路線		
(1) 压拔吐上	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)	[令和 3年 1月]	円/㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 の要旨																	
(1) 基準地		「在及び地番並 「住居表示」等		羽島市上	中町洋	中字東野	₹25	97番							②地積 (㎡)	(34	17 	9;	法令上の規	制等
準 地	③形	· 状	4敷地	の利用の	— 現況	⑤周i 状況	 型の土:	地の利	用の	⑥接面	 i道路の)状況 	処	供給 理施 状況	⑧主要 接近			 との	(4	「調区」 (60, 200 その他)	
		1:1	住宅 W2				の中に	住宅等散在す		西3.3m	市道		水		江吉良 2.7km					(60, 160)
(2)	① 範	囲	東 1	150 m、西	5 10	00 m.	南	100 m	、北	5	50 m	②標2	準的 值	使用 /	氏層住?	芒地					
近隣	3標	標準的画地の形	/状等			19.0	m,	奥行			0 m,	規	模	•	340	m³程	度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	地域的特性	特記	特にな	<u>\</u> \	_	_	街	基 3	と 準方位 3. 3 m	- 北、 市道	交	₹通		臭駅南東	打		法令	Γ	調区」(60,	160)
***			事項					路		• • •	1111	旅	設	2. 7km				規制			
				域は農地(基調で推展)					まで、	都市計画	画規制	(市往	 f化調	調整区均	或) から			も大き	な変化	比はなく、	地価も
			低層住											才象基2 3別的3		方位	Ĺ				0.0
(5) 銀 <i>0</i>	監定評 の適用	F価の手法 B		例比較法		準価格				21, 60	00 円/	_	-	3/1/1H 1/2	K 1531						
		-	収益還			益価格					円/	_									
			原価法			算価格					円/										
(6) E	市場の		開発法		1	発法に			 ∠ ≣ # HH	/ +最田:π/	の声紙		t that	\	山北 むる	×+	世で	t. Z (電面は	が は当該地	+ch:) > +sh
(0) 1	1-201-0-2		縁を有る	する個人だ	が中心	で、転	入者は	はあまり)見ら	れない。	。市街	化調整	医区域	丈では	昇発要化	上が崩	な格化さ	されて	きた景	影響もあっ 図難な状況	て、土
部	・検証	5格の調整 E及び鑑定 質の決定の	対象基とした。鑑定評価	準地は市行 が従って 価額を上	斯化調 、市場 記のと	整区域の実態おり決	内にあ を反映 定した	っり、公 さした比 こ。	\$的規	制により	り賃貸付用し、	住宅等周辺信	等を想 主宅地	思定する地域の地	ることに他価動向	は現実可、代	写的で! 心表標:	まなく、	、収益の比較	益還元法は 交検討も踏	非適用まえて
(8)	·9 /#	①■代表標	準地	標準地	- -	時点		票準化	_		⑤個別			象基準	地 (7)	標準	街		0.0 밝	也 街路	
公示	見 1回 集 格	標準地番号	35]島 - :		修正	*	甫正	-	因の比 較	要因 比較	-		現準価 円/m	··· <u>M</u>	標準化補	交 環 ⁵		0.0 均	ッ 安 天 環境	
個しまり	規価!		ব্যা	——————————————————————————————————————			_				_	_	`	, [] / II	I) #7·	推正	画		1.0	□ 環境 行政	
	٤			円/㎡	. -	98.8	- -	01.0]	_	100 70.6)		21, 2	000		行i そのf		0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指 <i>t</i>	h\	① 指定基準	地番号			時点		票準化			⑤個別		⑥対象 のb	象基準 比準価	地内	標準	街		ti ti	也 街路或 六语	
指定基準地	ת ה	I		-		修正	11	甫正	車	団の比 交	要因比較	-		円/m	囚	標準化補	交 環 ⁵		5 5 7 7 7	ッ 安 因 環境	
準制	負計	かた 化ウモ	- ** ** ** ** **	/ 	-		1	100	1		r	1				Ï	画	地		_ 行政	
י טיי	3	前年指定基	5年地の	神格 円/㎡	L_	100	.]	100	[100	100						行i その(他		その他	
(10)		①-1対象基準	準地の検 → 新規						[一般	设的要因	る。	。市内	つ総人 内の土	、口は村 二地取り	黄這い修 別件数、	頁向た 新設	が、生	主産年1 着工戸	齢人口 数はり	コは減少傾 比較的安定	向にあ してい
対生	丰ら	前年標準価村		-	900円/	∕m³		③ 価 変			る。	3									
象基準	年票隼画各等か	①-2基準地か点)である場	易合の検	討		地等と同]一地	M格形成要因 動状況	[地垣	或要因]	地	域要因	団に大	てきな変	変動は認	恩めら	っれず、	静態的	的に推	単移してい	る。
地内の	各等	│	地	標準地		_		要用													
前が),	公示価格	š			円/m	ຳ	の	[個別	削的要因] 個5	別的要	要因に	二変動!	はない。						
		②変動率	年間	-1, 4 %	坐在即	4	%] !													

	1 - 1	- 1		 	200
羽鳥	(県)		- 6	字:	地-1

																	1	1 55	(帰)		- 0	七	吧-I
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者		向川	原不真	動産鑑定	官士事務	所							
	Ž	羽島(県)		- 6	岐	阜県	I	岐阜第	3	氏	名	不動	産鑑	定士	向川	原名	美系						印
鑑员	と評価	額					4	, 940, 0	00 F	1	m³当	たりの	つ価格	3						3	4,800	円	∕ m [‡]
1	基本區	的事項																	1				
(1)	価格明	寺点 ————————————————————————————————————		令和 3年	三7月 :	1日 (4) 鑑5	定評価日	3		令和	1 3年	- 7月	12日	│ 路 │ 足		3年 「又は		_	4	29, 000	倍	∕ m [*]
(2)	実地記	周査日		令和 3年	三 7月 3	3日 (5) 価村	各の種类	頁	-	正常信	西格			価	倍	率種別	IJ					
(3)	鑑定詞	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	の要旨																			
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		羽島市正	E木町自	曲利字村	北7.	45番:	2						②地積 (㎡)	ŧ (14	42)	9法	令上の	規制	事
基準地	③形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	1の土	地の利	用の	⑥接面	i道路	の状況	:	⑦供給 処理施 設状況	8主要 接近	な交 の状		ひとの	D	(その	1中: (60, 20 の他)		
		1:1	住宅 W2			一般信 農地も 地域	宅等の見られ	を主体れる住	に宅	北5m市	i道			水道下水	不破一 740m	色					- 12)		
(2)	①範	囲	東 1	.00 m、Ē	5 10	00 m、ī	有	100 m	、北	8	80 m	2棋	票準的	使用	低層住	宅地							
近隣	3標	準的画地の開	沙状等	間口	約	12.0 r	n,	奥行	約	12.	0 m	١,	規模	<u> </u>	150	m [*] 程	度、	形	状に	まぼ正	方形		
近隣地域	④ 地	!域的特性	特記	特にな	:V /°			街		準方位 道	北、	5 m	交通	不破 740m	一色駅南	有方		法全	令	1 中	専(60	, 200))
			事項					路					施設					規制	刮				
		!域要因の 来予測	戸建住 ⁹ と予測	宅を主体 する。	とする	地域では	あり、	当面は	現状	を維持	しつ~	つ推移	する	ものと	予測する	る。個	格に	つい	ては	下落何	頁向で	推移 [*]	する
(3) £	是有效	使用の判定	低層住名	宅地									(4)	対象基	準地の	方位	Ĭ.						0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				34, 80	00 F]/mឺ		個別的	要因								
	ク旭爪	1	収益還	元法	収	益価格				/	F]/mឺ											
			原価法		積	算価格				/	F]/m²											
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	F]/m²											
(6) т	市場の	特性	に新旧の	給圏は羽 整然とし の建物が 前後、新	混在す	る旧来だ	からの)住宅地	処域で	あり、:	需要す	者は市 が、当 者の選	5内及 6地域 軽好性	び周辺 は幅員 は相対	市町に居が狭小が	居住、 な道路 や劣る	就労	する く、 要の	個人 [*] やや射 中心(である 雑然る 価格書	う。駅(こした) きは更	こ近 街区 地で	く、 の中 5 0
ī	• 検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	性に適	は比準価 に賃貸物 している を採用し	。比準	に際し、	ては代	は替性の	認め	られる:	事例る	と複数	採用	し、説	得力のな	ある佃	格が	証性するら	に優れ 比準(れた。	れる。 価格に よっ	当地は当地はつて本位	或及 或の 生で	び周 地域 は比
(8) 公示価格	規集とした	① ■代表標標準地番号	. –	□標準5 島 -		時 点 修 正	-	票準化	E	地域要 因の比 咬	⑤個 要 比	因の		対象基準)規準価 (円/r	格内	補	街 交 環	通 境	0. (0. (0. (域要	街i 交i 環i	通 境	+4. 1 0. 0 +13. 0
恰 を 7	ر ۱۳	公示価格	42, 900	円/m		99. 5	_	100 05. 0]	_	100 17. 6]		00]		34,	600	正	画: 行: その:	政	+5. (0. (0. (O	行i そのf		0. 0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	時 点修 正		票準化 甫正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		対象基準)比準価 (円/r	格内		街 交 環	通		地域要因	街i 交i 環 ⁱ	通	
準	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	ſ.	100] [-	100	[100	[]				正	画 行 その	政			行i そのf		
(10) 対象基準地の	年票隼両各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価が ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号	□新規格 格 が共通地 場合の検	到 35, 2点(代表			一地	③ 価格形成要用	[地域	。 被要因]	ţ	下回っ	でい	変動は	 ぼ横ばV 特に見る	受けら	移し	てい	る。 i	□ 高齢 化		県平	- 均を - 切を
前 7	5 \	公示価本		-1.4%	半年間	円/m ^²	%	0	L個別	 的要因	IJ (l	固別的	」要因	に変動	はない。								

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

 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
 印

 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
 印

 鑑定評価額
 45,600,000 円
 1 ㎡当たりの価格
 51,500 円/㎡

 1 基本的事項

(6)路線価 41,000 円/㎡ [令和 3年 1月] (1)価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路線価又は倍率 倍 正常価格 (2) 実地調査日 令和 3年 7月 3日 (5)価格の種類 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(0)	烅化計	西の条件	史地(としての釒	並正計1	Щ												
2	鑑定評	価額の決定の	の理由の	の要旨														
(1) 基 準		E及び地番並 E居表示」等		羽島市福	寿町浅	平2丁目	18番9	+					②地積 (㎡)	(886	9法	令上の規	制等
地	3形状	ţ	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺の 状況	土地の	利用の	⑥接面	道路の状	況	⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	色設との	(2)	商業 (80, 400) 準防 の他)	
	1	1.2:1	店舗兼 RC3	住宅		店舗、営農地も見商業地域	」られる[まか 烙線	北22m	県道		水道 下水	新羽島 600m				(100, 400)	
(2)	1範囲	1	東 1	50 m、西	10	0 m、南	0	m、北	[50 m 2	標準	的使用	低層店舗	兼住宅	併用地			
近隣地	3標準	■的画地の形	/	間口約	<u> </u>	40.0 m,	奥行	約	25.	.0 m,	規模	Į	1,000	㎡程度.	、形状	長方刑	<u> </u>	
地域	4地域	战的特性	特記事項	特にない	() ₀			街 路	2 m県	:道	交通施設	600m	島駅北方	ī	法令 規制	商	業(100,40 準防	0)
		【要因の ₹予測	岐阜羽	島駅に近く	く、周辺	辺の宅地和	刊用が増	えつつ	ある地	域であり、	、価権	各につい	ては当面	荷ばい	にて推移	すると	予測する。	
				補兼住宅信)対象基 個別的		ない				
(5) 銀 a	監定評価 D適用	「の手法	取引事	例比較法	比约	隼価格			52, 50	00 円/n	n	ш,,,,,,						
	- //-		収益還	元法	収益	益価格			28, 00	00 円/n	'n							
		-	原価法		積算	算価格			/	円/n	n							
			開発法		開	発法による	る価格			円/n	n							
(6) 市	1場の特		る。背征	多の住宅は	地域は氰	需要が高く	〈 、 宅地	化が進	行中で	、福寿町	、舟林	喬町の 人	口は近年	三、増加	し続けて	いる。	人事業者等 当地域は事 ある。一力	業用
P	・検証及	8の調整 なび鑑定)決定の	当地域の市内の同	の取引は言 商業地域が	Eに自己 いら代	己利用目的 替性の高い	りで行わ い事例を	れてお 採用し	り、市 、説得	るものの. 場性を反り 力の高い 、鑑定評	映した	と比準価 が得られ	格に優位 た。よっ	₩が抑え 対性が認って比準	られ、収 められる 価格を重	益価格/ 。比準/ 視し、	は低位であ こ際してに 又益価格を	っった。 は羽島 ご参酌
(8) 公示価		〕□代表標 準地番号	. –	■標準地 島 5-3	1	時 点 (修 正	3標準化 補正	1	地域要 因の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円 <i>/</i> ۱	格内	準化 補	交通	0.0 地 0.0 域要 0.0 因	街路 交通 環境	+0. 7 +3. 1 +16. 0
	7.5	公示価格	62, 300	円/㎡	[_	99.2]	100] []	100 120. 4]	[100 100]	51,	300	:	行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	① D 会	前年指定基準		- 価格 円/㎡		時 点 修 正]	③標準化 補正 	_	地域要 国の比 支 100]	⑤個別的 要因の 比較[対象基準の比準値 (円/I	格内内	準化補正	街路 交境 画地 行政 の他	地域要因	街路 交境 行の他	
(10) 全様準値 村舎 だ		□1対象基準 ■継続 前年標準地か □2基準ある標準 で表標準 ・で表標準 ・な表標準 ・なる標準	■新規格 各 が共通地 場合の検 地	討 [51,6 点(代表 討 標準地 羽島	00 円/ 標準地 51, 500	等と同一 5- _. 4	地地を表現の	变 助 [地均 犬	设的要因 就要因] 则的要因	飲食られ地域	店舗等る。 要因 <i>©</i>	等への打 の変動は	により、 撃は大き 特に見受 はない。	いわゆ く、業	る巣ごも 種によっ	り需要にて景況に	は堅調なー こばらつき	·方、 · が見

鑑定評価書(令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出 羽島(県) 5 - 2 **宅地-1**

								171四	(カマ)	U	4	י טיי
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信	引保証						
羽島(県)	5 - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士	馬渕	晶江					印

鑑定評価額32,900,000 円1 m³当たりの価格49,200 円/m³

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 13日	(6) 路	[令和 3年 1月]	40,000 円∕m²
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格	線価	路線価又は倍率 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		所在及び地番並 「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
基準地	③形	·	④敷地の	の利用の現況	多周辺 状況	!の土地の利月	用の	 ⑥接面:	道路の状況	処	7供給 処理施 设状況		な交通が の状況	施設との	(7	近商 (80,300) 準防 ・の他)	
		1:1	店舗兼任	主宅		模の各種店舗 並ぶ路線商業	iHi	南東25	n県道	オ		竹鼻 1.1km				(100, 300))
(2)	①範	ē囲	東 5	50 m、西	25 m、 博	有 100 m、	、北	150) m ②標	標準的	使用	低層店舗	#兼住宅	併用地			
近隣	3樗	票準的画地の飛	杉状等	間口 約	28.0 m	n、 奥行 :	約	25.	0 m,	規模		700	㎡程度.	、形状	長方	形	
近隣地域	④ 地	也域的特性	特記	特にない		街	2	5 m県ì	道	交通	竹鼻 1.1km	駅北方 n		法令	— 近	正商(100, 30 準防	0)
	<u></u>		事項			路				施設	1			規制	! !		
	⑤ 坪	也域要因の 呼来予測	当該地域	或は中小規模(の各種店舗	#が建ち並ぶ	路線商	商業地域	述。大型商	i業施i	設も見	られるが	・地価は!	弱含みで	推移す	ると予測で	上る。
(3) 揖	是有效	効使用の判定	低層店舗	浦兼住宅併用均	也						対象基準個別的	. –	ない		-		
	濫定評 の適用	平価の手法 目	取引事件	例比較法	比準価格			50, 300	円/m³	"	凹かロンコ	安凸					
	J JULY 1.	,	収益還え		収益価格			23, 500	円/m³								
			原価法		積算価格				円/m²								
			開発法	-	開発法によ			/	円/mឺ								
(6) F	「場の		ある。需	合圏の範囲はす 需要者は沿道 顧客は大型店舗 市場は低調でる	サービス第 舗へ流出す	業種を主体と する傾向が見	する? られる	法人及で る。路線	び個人事業 泉商業地の	き者。 :) 需要(路線商の多く	業地内の は事業用)店舗と 定期借	大型商業 地権等の	施設と)借地利	*線道路沿い : は競合関係 リ用となっ [*]	ヽで 系に てお
III H	検証	正及び鑑定 面の決定の	市場の成 取引が中	或や周辺は低M 成熟度は低い。 中心で幹線道 準価格を重視	。賃貸目的 路事例より	内の物件が安)査定した比	定的に進価権	に運営っ 格は市場	できる環境 景の実能を	髭にな≀ √反映	いため! してい	収益価格 る。従っ	各の説得って. 単	性は低い 価と総額	。土地 手との関	加は白用目白	内の I
(8) 公示価格	規準とした	① ■代表標標準地番号	標準地 [羽』		②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 規準価 (円/m	格内	準 化補	交通 環境	0.0 地域要0.0 医	交通 環境	-0.3 0.0 0.0
	ווי		51, 500	円/m²	[100]	[100 [100]		100 04. 7]	100]		49, 2	200	- :	行政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	+5. 0 0. 0
(9) 指定基準地	か ら の 除	① 指定基準	地番号	-	②時点 修正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較	の	象基準 比準価 (円/m	格内	準	街路 交通 環境	地域要因	交通 環境	
地言	計	前年指定基	<u>集</u> 準地の値	価格 円/㎡	[]	[]	[100]	100				- そ	画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 対 4	年の	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格	□新規 格	50, 000 F		③ 価 変		的要因]								型コロナの影 い経営環境	
多基準地の においました かんしょう かんしょ かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ	年標準価格等からの検討	①-2基準地が点)である場 一代表標準標準地番号	場合の検	点(代表標準 討 一標準地	地等と同	安田		要因]				変動は認	はめられ	ない。			
前 <i>t</i>),	ム小画で		-1 6 % 坐在	円/㎡		[個別	的要因]] 個別的	要因	に変動に	はない。					

鑑定評価書(令和3年地価調査)

令和 3年 7月 20日 提出

羽阜(胆) 5-3 空栅-1

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) 5-3	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 69,400,000 円 1 m 当たりの価格 47,000 円/㎡ 基本的事項 35,000 円/㎡ 「令和3年1月] (1) 価格時点 令和 3年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 3年 7月 12日 路 路線価又は倍率 線価 倍 (2) 実地調査日 令和 3年 6月 22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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 羽島市江吉良町字村前2244番1外 ②地積 1,477 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 準 進工 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑧主要な交诵施設との ⑥接面道路の状況 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 西27m県道、北側道 (70, 200)営業所、沿道店舗等 水道 事務所兼作業場 江吉良 2:1 が建ち並ぶ路線商業 S 1 下水 900m 地域 1)範囲 東 50 m、西 80 m、南 250 m、北 $200 \, {\rm m}$ 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 紒 30.0 m. 規模 1.500 m²程度, 形状 ほぼ長方形 2 7 m県道 特にない 地 準工(70,200) 江吉良駅南西方 特記 街 交通 法令 4)地域的特性 博 900m 事項 施設 規制 路 当該地域は岐阜羽島ICに近く物流業務施設も多く見られる幹線道路沿いの地域で、岐阜羽島IC南部地区の発展に伴い、 今後も交通量の増加が予測され、今後も地価水準は底堅く推移すると思料する。 ⑤地域要因の 将来予測 角地 +6.0 (3) 最有効使用の判定 低層店舗地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 48,000 円/㎡ の適用 収益還元法 収益価格 25, 300 円/mឺ 原価法 看复価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は羽島市内及び隣接市町の幹線道路沿いの路線商業地域。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。なお、当該地域は岐阜羽島ICに近いことから物流業種の法人も需要者に加わる。当該地域は背後地も含めて、物流業種関連の営業所等が多く、店舗等の連坦性はやや劣るが、交通量は終日多いこと、さらに、岐阜羽島ICの周辺には大型商業施設等も立地していることから、今後も土地需給に大きな崩れはないものと思料される。 (6) 市場の特性 羽島市内の幹線道路沿いに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。 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 標準地 4)地域要 ① 代表標準地 2 時 点 3標準化 ⑤個別的 標準 街路 0.0 地 街路 -0.4 ⑦ 内 域 公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +1.3 ·化補 示価: 準 訳 羽島 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +6.5 ع 5 - 4闵 格 īF 画地 0.0 行政 +8. 2 をた 100 100 公示価格 100 1 その他 行政 0.0 0.046,900 100 100 51, 500 ⊞ / m² 100 1 [116.3] その他 0.0 (9) ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 2)時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 街路 街路 指定基準に 域 交通 修正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 下 補 比較 (円/m²) 環境 環境 較 因 正 画地 行政 地 討 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 Γ 1 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因]

(10)対象基準地の前、年標準価格等か Ď

継続 新規

前年標準価格 47,000 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/m² 0.0% 半年間 ②変動率 年間

羽島市の人口は近年ほぼ横ばいで推移している。ネット通販の拡大により物流業務用地の需要は高まっている。

新規の事業所等の進出は見られる。なお、令和3年5月25日岐 阜羽島 I C南部地域が市街化区域に編入された。 [地域要因]

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

(3)

価格

要因

ெ

%

動

状況 形成