

鑑定評価書（令和4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）, -1, 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, 8,980,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,800 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4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 reasoning 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.

鑑定評価書（令和4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）, -2, 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, 10,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,300 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (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/Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (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 Price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社OKB信用保証
羽島（県） - 3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 馬淵 晶江

鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	39,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	羽島市竹鼻町狐穴字下土手1556番2				②地積 (㎡)	294	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住居 (60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 50m、南 100m、北 100m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、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、5.5m市道	交通施設	竹鼻駅南方700m	法令規制	1住居 (60,200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は一般住宅や事業所等も見られる既存住宅地域であり静態的である。地価は弱含みで推移すると予測する。													
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		39,300 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	同一需給圏の範囲は羽島市内の住宅地域で、特に価格牽連性が強いのは竹鼻町狐穴地区の住宅地域である。需要者の中心から収益還元法は非適用とした。売買市場は自己使用目的が大半で居住の利便性や快適性が重視されるため比準価格の説得性が高い。本件は竹鼻町狐穴地区の地域的特性が類似する住宅地事例を中心に査定した。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域および周辺は一般住宅を中心とする地域である。近隣地域内には賃貸住宅が少なく賃貸市場は未成熟であることから収益還元法は非適用とした。売買市場は自己使用目的が大半で居住の利便性や快適性が重視されるため比準価格の説得性が高い。本件は竹鼻町狐穴地区の地域的特性が類似する住宅地事例を中心に査定した。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ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 checked="" 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 +3.0	交通 +0.2	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 羽島 - 7	[99.5] / 100	100 / [105.0]	100 / [103.2]	[100] / 100	39,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			街路 0.0	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		③ 変動状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は上昇傾向。取引件数や着工件数は概ね堅調で人気のエリアは強く、二極化がより鮮明になると推定。											
	前年標準価格 39,600 円/㎡			[地域要因] 特段の地域要因の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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
標準地番号 円/㎡															
②変動率	年間	-0.8%	半年間	%											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
羽島（県） - 4	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	5,680,000 円		1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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 40m、西 70m、南 50m、北 90m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 17.0m、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	標準方位北、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
	⑤地域要因の将来予測	未利用地も残る住宅地域であるが、今後は住宅地域として熟成しつつ推移すると予測する。地価水準は上昇基調にて推移すると予測する。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,400 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は福寿小校区を中心とした市内の住宅地域。主たる需要者は市内在住者又は就労者である個人を中心とする。近年、岐阜羽島駅周辺の舟橋、福寿地区を中心に住宅需要が多く見られる。当該地域も周辺の住宅地域に位置し、割安感から新規分譲等による販売が多く見られる。なお市場の中心となる価格帯は土地のみで総額500万円～700万円程度、土地建物で2800万円程度と見られる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は画地規模が小さく、収益建物の想定は経済合理性を欠くため収益還元法の適用を見送った。一方比準価格は市場の実勢を表しており説得力が高い。また需要者は自用目的を前提に取引に参加する場合は中心となっている。よって比準価格を採用し、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 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	+3.0		
	標準地番号 羽島 - 7	公示価格 42,500 円/㎡	[99.5 / 100]	100 [105.0]	100 [117.8]	[100 / 100]	34,200	交通	0.0	環境	+11.0			
(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	その他	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		標準化補正	交通		環境		行政		
(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		③ 価格変動要因		[一般的要因] 人口は微減傾向だが減少率は県全体を下回り、高齢化率も同様の傾向にある。土地取引件数は前年を上回る水準で推移している。									
	前年標準価格 33,900 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] 周辺では宅地開発が進行し、住宅地域として緩やかに熟成しつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率	年間 +1.5%	半年間 %												

鑑定評価書（令和 4 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, 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, 7,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,400 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 4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 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 of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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) 規準とした価格 (Standard 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 Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和4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）, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,300 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4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) 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（令和4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） 5-1, 岐阜県, 岐阜第3, 氏名, 不動産鑑定士 向川原 奈美

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 46,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 41,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士伊藤事務所
羽島（県） 5-2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 伊藤 晃宏
鑑定評価額	32,600,000 円		1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年7月8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) (100,300)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 25m、南 100m、北 150m			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 28.0m、奥行 約 25.0m、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 1.1km	法令規制	近商 (100,300) 準防
	⑤地域要因の将来予測	沿道サービス、各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価水準はやや弱含み傾向で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	比準価格	50,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	21,300 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	同一需給圏は市内の幹線道路、準幹線道路沿いの路線商業地域を中心とする。主たる需要者は沿道サービス業による法人、事業者等で圏域の内外は問わない。対象基準地の面する道路は車両等の往来が多いものの、新規出店等による集積の程度は低く、繁華性の優れた地域とは言い難い。なお取引は事業用定期借地権等の借地利用が多いため市場の中心価格帯の把握は困難であるが、概ね土地のみで坪当たり1.5万円～1.8万円程度と推定する。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益性を前提に取引参加する需要者は少なく、自用目的による取引が中心である。比準価格は道路の系統連続性が類似する取引事例を中心に試算しており、説得力を有する価格として規範性が高い。よって市場の実勢を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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	-0.3		
	標準地番号 羽島 5-4	公示価格 51,500 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100]	100 / [106.8]	[100] / 100		48,700	交通	0.0	環境	+2.0		
(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	0.0	行政	+5.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			その他	0.0	その他	0.0			
(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 49,200 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向だが減少率は県全体を下回り、高齢化率も同様の傾向にある。土地取引件数は前年を上回る水準で推移している。								
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [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	%									

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
羽島（県） 5-3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 横幕 輝俊

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月27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	羽島市江吉良町字村前2244番1外				②地積 (㎡)	1,477	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	準工 (60,200) (その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 80m、南 250m、北 200m				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 50.0m、奥行 約 30.0m、規模 1,500㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.7m県道	交通施設	江吉良駅南西方 900m	法令規制	準工 (70,200)
	⑤地域要因の将来予測	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。												
(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	角地 +6.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		48,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		26,100 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、店舗等の連担性はやや劣るが、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。													
(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重視して、収益価格を参酌して、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) 規準とした価格	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	-0.4	
	標準地番号 羽島 5-4					47,400		交通	0.0	交通	+1.3	環境	+6.5	
(9) 指定からの検討	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	0.0	行政	+8.2	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							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 価格形成要因の		[一般的要因] 羽島市の人口は近年横ばいで推移していたが、最近では減少傾向にある。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。										
	前年標準価格 47,000 円/㎡			[地域要因] 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IC南部地域が市街化区域に編入された。										
	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			[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	+0.9%	半年間	%									