

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	
海津（県） -1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	6,020,000 円		1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	海津市南濃町田鶴字西之川708番22				②地積 (㎡)	184	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)		
	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					
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域（さくらヶ丘団地）	南東5m市道	水道 ガス 下水	美濃松山 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 100 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	美濃松山駅 北東 350m	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は熟成した早くからの住宅団地。桑名市方面からの転入者が近年は見られず、住民の高齢化・若年層の転出などが緩やかに進行しており、今後も当分の間は同様に推移してゆくものと思料する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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	同一需給圏は当市南濃地区及び海津地区等の住宅地域。主な需要者は圏内居住の1次取得者であるが、一部に住替え需要も見込まれる。市内の住宅市場は宅地分譲や中古住宅の取引のほか、隣地買い増しや親族間取引など地縁・縁故に関連する取引も多い。田鶴・松山地区の住宅団地は若年層の転出・住民の高齢化等により、需要が減退し中古住宅の低価格化が進んでいる。取引の中心価格帯は土地で4～8百万円程度、新築戸建分譲で20～25百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地で、アパート等の収益物件を想定するには手狭で不向きな地区である。また、実際の取引では自用目的のものが多く、住宅地としての快適性や利便性が重要視される。以上より、本件では収益還元法は非適用とし、成約事例から求め実態的な比準価格を標準にして、指定基準地等との検討もふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.6 交通 -1.1 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	海津 -1	[98.8] 100	100 [103.0]	100 [82.2]	[102.0] 100	32,500					
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.1 交通 -3.1 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	養老 -2	[97.4] 100	100 [101.0]	100 [91.1]	[102.0] 100	32,700					
(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] 景況は不透明感が増すも、静能的な不動産市場に大きな変化はなく、商業地・住宅地共需給の動きが弱く依然下落基調で推移している。						
	前年標準価格 33,900 円/㎡		[地域要因] 美濃松山駅近くの熟成した住宅団地で、若年層の転出・住民の高齢化が懸念されるが、有効策が見出せない状況が続いている。		[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 -3.5 %	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	
海津（県） - 2	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	6,070,000 円		1㎡当たりの価格	25,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	海津市南濃町駒野字篠ノ浦 1 7 7 番 1				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	(都) (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 50 m、西 100 m、南 120 m、北 50 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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	基準方位北、4 m市道	交通施設	駒野駅 西 1km	法令規制	(都) (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 +2.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 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	同一需給圏は当市南濃及び海津地区等の住宅地域。主な需要者は圏内居住者であるが、一部に圏内に地縁を有する転入者も見られる。市内の取引は宅地分譲や中古住宅のほかに、隣地買い増しや親族間取引など縁故・地縁に関連するものもよく目につく。駒野地区は旧来住宅が多く元々持家比率が高い土地柄であり、民間業者の宅地開発は近年殆ど見られない。こうした中で、取引価格はまちまちで平準化されておらず、明確な市場を見出すことが難しい。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅のほか旧来住宅も介在する住宅地域。取引では、自用目的のものが支配的で居住性や利便性が重要視される。また、縁故・地縁等に関連する取引も多く、価格水準を指標に取引価格が決定されるのが通常である。一方、近隣地域は収益物件が見当たらず賃貸市場が未成熟なため、収益還元法は非適用とした。本件では、成約事例から求めた比準価格を標準とし指定基準地等との検討も行って、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 標準地番号	海津 - 4	②時点修正	[98.8]	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	[102.0]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.2
	公示価格	19,700 円/㎡	100	[100]	[79.1]	100	100	100	25,100	環境 -21.0	画地 0.0	行政 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	養老 - 2	②時点修正	[97.4]	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	[102.0]	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,000	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	30,300 円/㎡	100	[101.0]	[119.4]	100	100	100	25,000	環境 +19.0	画地 +1.0	行政 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	■継続 □新規		前年標準価格 25,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景況は不透明感が増すも、静能的な不動産市場に大きな変化はなく、商業地・住宅地共需給の動きが弱く依然下落基調で推移している。										
	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	代表標準地 □標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 近隣地域は県道背後のやや集落然とした地域状況にあり、付近で個人住宅の建設が見られる程度で安定的に推移している。										
②変動率	年間 -2.7 %	半年間 %	[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	(株) 中園不動産鑑定所	
海津（県） -3	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印

鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	海津市海津町福江字大崎 1 2 6 3 番				②地積 (㎡)	428	⑨法令上の規制等	(都) (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 150 m、西 200 m、南 100 m、北 150 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 25.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 450 ㎡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	基準方位北、5 m 市道	交通施設	石津駅 南東 5.6km	法令規制	(都) (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 0.0 台形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,200 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	同一需給圏は当市海津地区ないし平田地区等の住宅地域。主な需要者は圏内居住者であるが、地縁を有する圏外からの転入者もみられる。当市の外縁部はミニ開発分譲が見られなくなり、土地単体や中古住宅が散発的に取引される程度で、静態的な市場を形成している。元来、当市は持家比率が高く、特に集落地域では縁故・地縁に関連して特殊事情が介在する取引が目につく。従って、市場分析を適切に行うことは困難であり、取引の中心価格帯は見い出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家集落に近似する地域で、アパート等の収益物件が見当たらず、自用目的の土地利用が大半である。したがって、取引で重要視されるのは住宅地としての居住性や利便性であり、収益性を考慮することは皆無に近い。よって、本件では収益還元法は適用せず、実際の成約事例から試算した比準価格を採用して、指定基準地等との検討もふまえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 0.0
	海津 -4					17,200		交通 +3.0	環境 +10.0	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 -3.1
	養老 -2					17,200		交通 +6.5	環境 +65.0	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	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 景況は不透明感が増すも、静態的な不動産市場に大きな変化はなく、商業地・住宅地共需給の動きが弱く依然下落基調で推移している。							
	前年標準価格 17,800 円/㎡			[地域要因] 周辺は旧来住宅等が散在する地域で、特筆すべき変動要因が見当たらず安定的静態的に推移している。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率	年間 -3.4 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
海津（県） -4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	海津市平田町野寺字高須賀9 6 6番5				②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)		
	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					
	1:1	住宅 S 2	一般住宅のほかに農地等も見られる住宅地域	西5m市道	水道 下水	新羽島 6.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 70 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	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 南西方 6.9km	法令規制	(都) (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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 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	同一需給圏は旧平田町を中心に、旧海津町及び隣接の輪之内町の住宅地域と判定した。主たる需要者は、圏内の勤労者が中心と把握する。近隣地域及び隣接周辺に新興のミニ住宅分譲地が散見されるが、当市の不動産経済情勢下、宅地需要は低迷している。静態的であることもあって、近時の取引件数は少ない。よって、需要の中心価格帯を見出し難いが、宅地の取引相場は坪7万円前後と認識する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	試算価格は比準価格のみである。平田地区内では共同住宅が散見される程度である。自己利用を前提とした住宅地取引が主流であることや賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実勢を反映し、有用性、説得性に優れる比準価格を採用し、近傍売り希望価格の動向等も考慮の上、地価公示標準地や指定基準地との要因比較の検討結果も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整、決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	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 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 -1.5 交通 +6.2 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0
	海津 -3		[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [126.6]	[100] / 100	21,100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.1 交通 +3.5 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	養老 -2		[97.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [139.4]	[100] / 100	21,000				
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 当市の人口は県平均以上の減少で、高齢化率が進行している。県外からの転入も低迷している。これを反映して、地価は下落持続である。						
	[継続] 前年標準価格 21,500 円/㎡		[新規] 前年標準価格 21,500 円/㎡		[地域要因] 地域変貌に乏しいが、閑静な住宅地である。安定的な範疇と言え、衰退傾向ではない。						
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		②変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
代表標準地 標準地番号		年間 -2.3 % 半年間 %									
公示価格											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	寺崎不動産鑑定事務所
海津（県） - 5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印
鑑定評価額	7,390,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 29日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 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	海津市平田町高田字上流 8 9 7 番 3				②地積 (㎡)	327	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 188)								
	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											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 340 ㎡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、4.7 m市道	交通施設	駒野駅 北東方 6.2km	法令規制	(都) (60, 188)								
(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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,600 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	取引事例の稀少性等により市内全域の住宅地域を同一需給圏を判定した。主たる需要者は、市内勤務等の地縁性を有する個人が中心と把握する。周辺での売り希望価格は把握できるが、近時の取引事例は少ない。当市の経済情勢を反映して、不動産市場は低迷している。不動産の取引相場は、明解、明確な市場の把握が困難であるが、宅地で坪 7～8 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	試算価格は比準価格のみである。地域の需要者層は自己居住目的が殆どである。売買市場は収益性よりも住環境や利便性が重要視される。賃貸市場は未成熟で、賃貸住宅建築想定は経済的合理性に乏しい。よって、収益価格は求めなかった。以上から、市場の実勢を適切に反映し、指標性に優れた比準価格を採用し、地価公示標準地や指定基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。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	海津 - 3	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.1]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	22,500	⑦内訳	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 -0.6 交通 +5.1 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	27,000 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老 - 2	②時点修正	[97.4] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [130.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	22,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.2 交通 +2.4 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	30,300 円/㎡															
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 22,900 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 当市への景気回復の波及度は低く、当市の不動産市場は商業地、住宅地とも低迷しており、地価下落は持続している。									
	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] 比較的古くから市街地形態にある。特に変化は見られなく、安定的な様相である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	-1.3 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 28 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, 寺崎不動産鑑定事務所. Includes address details for 海津 (県) 5-1 岐阜県 岐阜第3分科会 氏名 不動産鑑定士 寺崎 博男 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,700 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, (7) [平成 28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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, (10) (都) (70, 200) (その他)

Table with 5 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

Table with 4 columns: (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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法)

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

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

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

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (1) 1-1対象基準地の検討, (2) 変動率 (年間, 半年間), (3) 変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因)

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	
海津（県） 9-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	81,900,000 円		1㎡当たりの価格	17,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 6月 27日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	海津市海津町高須字西46番外				②地積 (㎡)	4,791	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)		
	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					
	1:3.5	工場	中小工場のほかに一般住宅も点在する工業地域	東8m市道、南側道	水道 下水	駒野 2.9km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用	中小工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 35.0 m、奥行 約 140.0 m、規模 4,900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8m市道	交通施設	駒野駅 南東 2.9km	法令規制	(都) (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	周辺にミニ開発分譲された住宅が見られる中小工場地域。工場をとりまく市場環境は上向いているものの、近隣地域に特筆すべき変動要因が見当たらず、今後暫くの間は現状推移してゆくものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中小工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,100 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	同一需給圏は当市のほか隣接市町等の中小工場地域。主な需要者は圏内の中小企業で、一部圏外企業や上場企業も見込まれる。工場の海外移転は東南アジアを軸に動いているが、近時製造業は全般的に回復傾向にあり、設備投資や工場の新設・増設の動きは緩やかに上向いている。ここ数年来、西濃圏域で大・中規模の工場地取引が比較的活発な状況にあるが、通常、工場地の取引は相対で個別事情が介在することが多く、成約価格は把握しづらいというのが実態である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市の中小工場は大半が自社工場であり、一方、賃貸市場における貸工場は100坪程度の小規模なものが多い。従って、対象基準地のような中規模工場について収益モデルを想定することは難があり、収益価格は求めなかった。本件では、輪之内町の事例も採用して比準価格を試算したが、比準価格は実際の成約事例から求めて有意義な価格である。以上から、本件では比準価格を標準とし、安八町の公示標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① <input type="checkbox"/> 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +4.3 環境 +22.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	安八 9-1				17,000					
	公示価格	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [119.1]	[102.0] / 100						
	20,500 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	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 / []	[] / 100						
	円/㎡										
(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] 景況は不透明感が増すも、静能的な不動産市場に大きな変化はなく、商業地・住宅地共需給の動きが弱く依然下落基調で推移している。						
	前年標準価格	17,200 円/㎡		[地域要因]	中小工場地として特段の変動要因が見られず、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		標準地番号		[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	-0.6 %	半年間	%						