

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
海津（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 海津（県）, -, 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,100 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)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (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

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)鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6)市場の特性, 同一需給圏は、海津市南部に位置する住宅地域である。需要者の中心は、市内、又は桑名市等に勤務する一次取得者層である。

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, 近隣地域は戸建住宅団地であり、居住環境が重視される。市場参加者は自用目的で取引された取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にある。

Table with 10 columns: (8)公示価格を規準とした, (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, (7)内訳, 標準化補正, 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)対象基準地の比準価格, (7)内訳, 標準化補正, 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対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点, (2)変動率

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
海津（県） - 2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 海津（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,510,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,900 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, (7)倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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 9 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, 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) 鑑定評価方式等の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、海津市南濃町地区及び隣接する養老町南部に位置する住宅地域である。

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, 近隣地域及びその周辺の不動産市場は低調で取引自体が少ないが、居住環境に着目した自用目的の取引が中心、と考えられる。

Table with 10 columns: (8) 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 columns: (9) 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③変動状況

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
海津（県） - 3 宅地-1

基準地番号	海津（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	7,960,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	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) (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						
	台形 1.2:1	住宅 W2	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	北5m市道	水道 下水	石津 5.6km						
(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	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 450 ㎡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 5 m市道	交通施設	石津駅 南東 5.6km	法令規制	(都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	海津市のみならず、岐阜県下でも最南端地域であり、農家集落地域を形成するものの、より利便性良好な市街地への流出で、過疎化が進むものと予測する。地価も弱含み傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	18,600 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	同一需給圏は海津市にあって南部の南濃町内の一般住宅地域と判定する。需要者の主体は地縁及び血縁のある一次取得者には限定される。持家比率が高い土地柄で、静態的な農家集落的色彩が強い住宅地域であり、昨今の不動産経済情勢及び都心回帰の傾向で取引の発生件数は少なく、土地需要は弱含み持続と推察する。需要の中心価格帯は、土地分譲で500万円前後、新築の戸建分譲住宅で1,500万円～2,000万円程度と把握する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	変化に乏しい農家集落であるという地域的特性等により、共同住宅の建築想定は経済的合理性に欠け、土地に見合う賃料水準が未形成で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の南濃町内の住宅地の事例を中心に収集し、選択、実証的で信頼性は高い。自用の取引が大半で、快適性を重視する住宅地域であることから、単価と総額との関連に留意し、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をも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	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 +2.0
	海津 -2						18,500		交通 0.0	交通 +1.7	環境 0.0	環境 +9.0
	公示価格		[98.9] / 100	100 / [101.0]	100 / [113.1]	[100] / 100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 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 -3.0	
	養老 -2							交通 0.0	交通 +12.1	環境 0.0	環境 +56.0	
	前年指定基準地の価格	[97.6] / 100	100 / [101.0]	100 / [169.6]	[100] / 100	18,600	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 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		③ 変動状況		[一般的要因] アベノミクス効果が大都市で顕著である一方、地方への影響は実感できない。消費税増税前の駆け込み需要より、増税後の停滞を懸念。							
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 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] 海津市及び海津町内においても、南端に位置し、小学校に比較的近い以外に利便性にかなり欠ける。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
海津（県） - 4 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 海津（県）, - 4, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,800 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, (7)倍率

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(m²), (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

Table with 5 columns: (2)①範囲, (2)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)鑑定評価方式等の適用

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)公示価格を標準とした, (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

Table with 4 columns: (10)①-1対象基準地の検討, (10)①-2基準地が共通地点である場合の検討, (10)②変動率, (10)③価格形成要因の変動状況

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
 海津（県） - 5 宅地-1

基準地番号	海津（県） - 5	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 荒山徳統	印
-------	-----------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	7,780,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3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	海津市平田町高田字上流897番3				②地積 (㎡)	327	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	新羽島 11km	(その他) (60,188)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 200 m、北 150 m			②標準的使用	2階建程度の戸建住宅地							
	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	名鉄新羽島駅 南西方 11km	法令規制	(都) (60,188)				
(3) 最有効使用の判定	2階建の戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	24,100 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	同一需給圏は市内及び周辺市町を含む既成住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心である。近隣地域及びその周辺地域において近時目立った宅地開発及び未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用の漸増も見受けられず土地取引件数も低調に推移している等依然として需給は弱含み傾向にある。なお需要の中心となる価格帯は土地坪当たり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	当該地域は自己利用に基づく取引が大半であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、長年に亘り価格下落傾向で推移する地方圏不動産市場の動向を十分に考慮の上、指定基準地から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) 公示価格を標準とした	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	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	[] / 100						
(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	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 -2.1 交通 +6.3 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	32,700 円/㎡	[97.6] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100	23,600						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	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 24,500 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 景気回復に向けての期待感はあるが海外景気や為替の動向等による下振れリスクが存在し先行き不透明感は未だ拭えない状況にある。							
	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		<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] 地域要因に特に目立った変動は認められない。							
	②変動率		年間 -2.9%	半年間 %		[個別的要因] 特にない。							

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
海津（県） 5-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 海津（県）, 5-1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 西分科会, 氏名, 不動産鑑定士 荒山徳統, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 31,200 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)倍率

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(m²), (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

Table with 5 columns: (2)①範囲, (2)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)鑑定評価方式等の適用

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)公示価格を標準とした, (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

Table with 4 columns: (10)①-1対象基準地の検討, (10)①-2基準地が共通地点である場合の検討, (10)②変動率, (10)③価格形成要因の

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
海津（県） 9-1 宅地-1

基準地番号	海津（県）	9-1	提出先	岐阜県	所属分科会名	西分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	83,800,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項					
(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 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	海津市海津町高須字西 4 6 番外				②地積 (㎡)	4,791 ()	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	(都) (60,200)	(その他) (70,200)			
	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 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m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	当市の中心市街地と比較的近いこと等から周辺には戸建住宅の分譲が見られが、地域自体は現状程度で推移するものとみる。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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、広義には中京工業ベルト地帯に位置することから全国的であるが、総じて名神高速道路利用を前提とした地域と判定する。ただ、取引事例収集及び価格形成要因比較の限界等の関係上、概ね当市内の工場等も存在する地域を中心とする。需要者はその規模、用途等から全国的と言え。昨今の景気低迷下、需要は依然として弱いと推察する。需要の中心価格帯は、取引において分割される可能性が高く、及び規模等が区々であることから、把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件の試算価格は比準価格のみである。当該地域は自家利用形態が殆どで、地価水準もそれに基づき形成されており、当該規模の貸工場、貸倉庫等の賃貸市場は未成立である。よって、本件では市場性、実証性に優れる比準価格を標準とし、公示価格を基準とした価格との検討を踏まえ、更にマクロ的な工業地の地価水準にも留意した結果、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。金額の張る工業地の場合、総額が特に重視されるので、単価と総額との適否も検討した。										
(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 -1.0 交通 +4.8 環境 +19.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 安八 9-1	[98.6] 100	100 [103.0]	100 [117.3]	[102.0] 100	17,500					
(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 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] 東日本大震災の影響で、港湾型工業地より、内陸型工業地への指向が鮮明化。県内の工業団地は全国的に上位であるが、選別化が顕著に。						
	前年標準価格 17,900 円/㎡				[地域要因] 東海環状自動車道養老 JCT から「大垣西」IC が一部開通 (約 6 km) したが、海津市内の影響は殆ど見られない。						
	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	-									
	公示価格	円/㎡									
	② 変動率	年間	-2.2 %	半年間	%						