

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分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	6,420,000 円		1㎡当たりの価格	34,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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 7 0 8 番 2 2				②地積 (㎡)	184	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 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	特にない	街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	美濃松山駅 北東 350m	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 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	34,900 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。市内の住宅市場は戸建分譲や中古住宅の取引のほか、縁故・地縁に関連するものがみられる。元来持家比率が高い土地柄であり、愛知県や三重県桑名市等からの流入が止まったこともあって、総じて静態的な市場である。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20～26百万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の収益物件も見られるが、これは節税を主目的として元々の土地所有者が資産運用しているケースが多く、土地の収益性を追求したものではない。近隣地域は住宅団地であって収益性を測るには難があり、よって、収益還元法は非適用とした。以上より、本件では比準価格を標準にして、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 <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 +2.6
	標準地番号 海津 - 1					34,900		交通 0.0	環境 -20.5	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
	前年指定基準地の価格 31,900 円/㎡					34,800		交通 0.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 景況は好転するも、人口減・高齢化が進行している。土地取引件数は近年減少傾向。愛知県や桑名市からの転入が止まり市勢は停滞きみ。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 36,100 円/㎡	[地域要因] 既成の住宅団地として熟成しており、地域要因に特筆すべき変動要因は見られない。		[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	②変動率									
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	年間 -3.3 %	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分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一 印

鑑定評価額	6,360,000 円	1㎡当たりの価格	26,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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 250 m、南 150 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 北西 1km	法令規制	(都) (60,160)								
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	26,300 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。市内の取引は戸建分譲や中古住宅のほか、縁故・地縁に関連するものがみられる。当市は元来持家比率が高い土地柄であり、取引は隣地買い増しや親戚間取引など特殊事情が介在するものが中心と思われる。こうした中で、取引価格は平準化されておらず、明確な市場を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来住宅・一般住宅主体の住宅地であり、取引は自用目的のものが殆どである。また、取引は縁故・地縁等による特殊事情が介在するものが多く、この場合、市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向がある。一方、近隣地域は収益物件が少なく賃貸市場が未成熟である。以上から、本件では収益還元法は非適用とし、唯一求めた比準価格を標準にして、指定基準地等との検討も踏まえ、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 標準地番号	海津 - 4	②時点修正	[ 98.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 79.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,300	⑦内訳	標準化補正	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 +3.2 交通 -6.3 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	20,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	養老（県） - 2	②時点修正	[ 97.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 117.6 ]	⑤個別的要因の比較	100 / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	26,400	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 0.0 交通 -1.2 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,900 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 □新規		前年標準価格	26,900 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景況は好転するも、人口減・高齢化が進行している。土地取引件数は近年減少傾向。愛知県や桑名市からの転入が止まり市勢は停滞ぎみ。									
	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	-			[地域要因]	周辺で個人住宅の建設が見られる程度で、概ね安定的に推移している。								
	公示価格			円/㎡			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
	②変動率	年間	-2.2 %	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） -3	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	7,790,000 円		1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 6月 25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)		
(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 台形		0.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,200 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。当市の住宅市場は近年戸建分譲が減少し、土地単体や中古住宅が散発的に取引されるなど需給とも弱くなっている。元来、当市は持家比率が高く、特に集落地域では縁故・地縁に関連する取引が中心と思われる。こうした中で、市場分析を適切に行うことは難しく、取引の中心価格帯が見い出せな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	近隣地域は集落に近い地域でアパート等の収益物件が見当たらず、自用目的の用途利用が支配的である。したがって、取引で重要視されるのは住宅地としての快適性や利便性であり、収益性を追求するには精度を欠き限界がある。よって、本件では収益還元法は非適用とし、実際の成約事例から求め信頼性がある比準価格を採用して、指定基準地等との検討も踏まえ、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 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					18,100		交通 +7.5	環境 +6.0	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（県） -2					18,100		交通 +12.8	環境 +55.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 18,600 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 景況は好転するも、人口減・高齢化が進行している。土地取引件数は近年減少傾向。愛知県や桑名市からの転入が止まり市勢は停滞ぎみ。					
	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 -			[地域要因] 近隣地域周辺では変動要因に乏しい状況が続いており、総じて安定的静態的に推移している。					
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率		年間	-2.2 %	半年間							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
海津（県） - 4	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	5,680,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 8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966番5				②地積 (㎡)	257	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)				
	1:1	住宅 S2	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	名鉄新羽島 6.9km	(その他)				
(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	2階建程度の戸建住宅地					
	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	名鉄新羽島駅 南西 6.9km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	小学校に近接しており、周辺は未利用地が多いが、新興のミニ分譲地として熟成しつつある地域である。圏域中心から外れており、徐々に熟成を強めていく程度と予測する。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,100 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	市内外縁の新興住宅地域等からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心と解する。近隣地域及び隣接周辺に新興のミニ分譲地が点在しており、売り希望価格は把握できるが近時の取引はない。消費税増税前の駆け込み需要も稀薄であり、土地取引は低位で推移している。蛇池周辺等で少ないながら新規住宅地の分譲が認められるが、土地の取引相場は坪7～8万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を前提とした住宅地取引が主流であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、近傍売り希望価格の動向等も考慮の上、代表標準地価格からの規準、指定基準地からの検討結果も踏まえるに、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。										
(8) 公示価格	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 0.0
	標準地番号 海津 - 4	[ 98.7 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 94.2 ]	[ 100 ] / 100	21,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 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
	番号 養老 (県) - 2	[ 97.2 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 138.6 ]	[ 100 ] / 100	22,100		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 価格形成要因の	[一般的要因] 消費税増税後も物価は増税分を超えた上昇を続けており、東海圏の雇用環境も労働力需給が引き締まっている。							
	前年標準価格 22,800 円/㎡			[地域要因] 消費税増税前の駆け込み需要自体稀薄であり、住宅関連の不動産取引は変わらず低調に推移。							
	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] 特にない。							
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -3.1%	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
海津（県） -5	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	7,590,000 円	1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 8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	(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4.7m市道	交通施設	名鉄新羽島駅 南西 11km	法令規制	対象基準地と同じ		
(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	比準価格	23,200 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	事例の稀少性により市内全域の状況類似地域からなる同一需給圏を判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心と解する。近隣地域内にも売り希望価格は把握できるが近時の取引はない。消費税増税前の駆け込み需要も稀薄であり、土地取引は低位で推移している。蛇池周辺等で少ないながら新規住宅地の分譲が認められるが、土地の取引相場は坪7~8万円程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己利用を前提とした住宅地取引が主流であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、近傍売り希望価格の動向等も考慮の上、代表標準地価格からの規準、指定基準地からの検討結果も踏まえるに、鑑定評価額を上記のとおり調整決定した。										
(8) 公示価格	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 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 +1.0 交通 +8.1 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 海津 -4	[ 98.7 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 91.7 ]	[ 101.0 ] 100	22,700					
(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 -2.1 交通 +13.4 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	番号 養老（県） -2	[ 97.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 135.4 ]	[ 101.0 ] 100	22,900					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 消費税増税後も物価は増税分を超えた上昇を続けており、東海圏の雇用環境も労働力需給が引き締まっている。							
	前年標準価格 23,800 円/㎡	変動状況		[地域要因] 消費税増税前の駆け込み需要自体稀薄であり、住宅関連の不動産取引は変わらず低調に推移。							
	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	③ 価格形成要因の		[個別的要因] 特にない。							
	標準地番号 -	③ 価格形成要因の									
	公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の									
	② 変動率	年間 -2.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
海津（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	17,800,000 円	1㎡当たりの価格	30,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 8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	海津市平田町今尾字町内3030番1外				②地積 (㎡)	589	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) (70,200)			
	1:4	店舗兼住宅 S3	小売店舗のほか一般住宅も混在する既成商業地域	南5.6m市道	水道 下水	名鉄新羽島 11.5km		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 70 m、北 50 m			②標準の使用	低層店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 600 m程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.6m市道	交通施設	名鉄新羽島駅 南西 11.5km	法令規制	対象基準地と同じ		
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗を主体とする旧来からの商店街である。郊外型SCの台頭により顧客流出が進んでおり、後継者不足も相まって今後も衰退化・住宅地化の進展が予測される。									
(3) 最有効使用の判定	2階建の店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	30,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,900 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	本来的な同一需給圏は海津市内の既成商業地域であるが、事例の稀少性により隣接する羽島市内の商業地域からも事例を収集した。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者が中心的で圏域外からの転入は殆どない。幹線道路沿いの大型商業施設等に顧客が流出しておりその繁華性は持続的な減退傾向にある。当該傾向を反映して取引事例自体が少数であるため需要の中心となる価格帯を把握することは非常に困難であるが土地のみ坪当たり10万円程度と推定する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域における取引は既存の地権者による買増等地縁性の高い自用目的の取引が主体で、節税目的を除けば、収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど皆無と見てよい。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、代表標準地からの規準、指定基準地からの検討結果も踏まえて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 <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 +6.9
	標準地番号 海津 5-2	[ 98.2 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 124.2 ]	[ 100 ] 100	30,100		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	交通 +2.8 環境 +13.0 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 +8.9
	神戸（県） 5-1	[ 97.2 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 163.0 ]	[ 100 ] 100	29,900		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	交通 +11.2 環境 +32.0 行政 +2.0 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価格形成要因の			[一般的要因] 消費税増税後も物価は増税分を超えた上昇を続けており、東海圏の雇用環境も労働力需給が引き締まっている。						
	前年標準価格 31,200 円/㎡				[地域要因] 繁華性は減退しており、衰退傾向にある。						
	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				[個別的要因] 特にない。						
	標準地番号 公示価格										
	②変動率	年間	-3.2 %	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） 9-1	岐阜県	岐阜第3分科会	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	82,900,000 円		1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 6 月 25 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	海津市海津町高須字西 4 6 番外				②地積 (㎡)	4,791	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) (70,200)			
(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	8 m 市道	交通施設	駒野駅 南東 2.9 km	法令規制	(都) (60,200)		
(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	17,300 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	同一需給圏は当市のほか隣接市町の中小工場地域。主な需要者は地元の中小事業者及び上場企業等。県下の工場地市況はリーマンショック後の景気悪化により冷え込んだが、その後の緩やかな回復から自治体による工業団地の分譲など成約事例が出始めている。ただ、工場地は通常相対取引が多く、供給大需要小の買手市場に変化はなく、その成約価格もまちまちで市場実態の把握が難しい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市の中規模工場は自社工場が大半であり、一方賃貸市場における貸工場は小規模なものが多い。したがって、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。試算価格は比準価格のみ求めたが、当該価格は成約事例から比準して規範性・指標性を充たしており有用である。以上より、本件では比準価格を標準とし、安八町に所在する公示標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 <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 -9.6 環境 +38.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 117.3 ]	[ 102.0 ] / 100	17,300					
(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						
(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] 景況は好転するも、人口減・高齢化が進行している。土地取引件数は近年減少傾向。愛知県や桑名市からの転入が止まり市勢は停滞ぎみ。							
	前年標準価格	17,500 円/㎡		[地域要因] 中小工場地域として安定的に推移しており、現状では特段の変動要因が見当たらない。							
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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間	-1.1 %	半年間	%						