

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	5,800,000 円		1㎡当たりの価格	31,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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住宅団地で桑名市方面からの転入者が近年は少なく、住民の高齢化・若年層の転出などが緩やかに進んでおり、今後も当分の間は同様に推移してゆくものと予測する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,500 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、市外からの転入者は少ない。住宅市場は住宅用地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目につく。松山地区の早くからの住宅団地は、若年層の転出・住民の高齢化により、市場性が大きく落ち込んで物件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。										
(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、取引は居住環境を重視する自用目的のものが大半である。したがって、当地域はアパート等の収益物件を想定することがなじまない所であり、実際の取引では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に見合う比準価格を標準にして、指定基準地等からの検討も行って、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.6
	海津 - 1					31,300		交通 -1.1	環境 -18.0	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					31,600		交通 -3.1	環境 -2.0	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	前年標準価格 32,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向・高齢化が進行。市場は全般的に需給の動きが弱い。戸建分譲が著しく減少し、土地単体・中古住宅の取引が中心である。						
	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] 美濃松山駅近くの熟成した住宅団地で、近くの松山グリーンハイツのような若年層の転出・住民の高齢化が徐々に進行している。						
	② 変動率	年間 -3.7 %	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） - 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	5,900,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 6月 26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	24,400 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	同一需給圏は当市及び隣接市町の住宅地域。主な需要者は市内居住者であるが、一部に地縁を有する転入者も見られる。住宅市場は戸建住宅に関連する取引のほか、隣地買い増しや親族間など特殊事情が介在する地縁・縁故取引も見られる。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。このような中で、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	近隣地域は新旧来住宅が見られる住宅地域でアパート等の収益物件が見当たらず、取引では自用目的のものが支配的である。したがって、取引では土地の収益性を考慮することは皆無に近いので、本件では収益還元法は非適用とした。一方、比準価格は実際の成約事例から試算して、客観性・実証性が認められる。以上から、市場実態に見合う比準価格を標準とし、指定基準地等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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	海津 - 4	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 / [ 80.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,300	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 -3.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,300 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	[ 97.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 119.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 102.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,400	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 +0.3 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,500 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 前年標準価格 25,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向・高齢化が進行。市場は全般的に需給の動きが弱い。戸建分譲が著しく減少し、土地単体・中古住宅の取引が中心である。 [地域要因] 周辺で個人住宅の建設が見られる程度で、安定的静態的に推移している。 [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 -2.8 %	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	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印

鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	16,900 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	同一需給圏は当市及び隣接市町の住宅地域。主な需要者は市内居住者であるが、地縁を有する転入者もみられる。当市は戸建や宅地の分譲が殆ど見られなくなり、土地単体や中古住宅が散発的に取引される程度で、総じて静態的な市場を形成している。したがって、近隣地域のような外縁部の農家集落では隣地買い増しや親戚間取引、競売・担保物件の処分などが目につく状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅主体の集落地域で、アパート等の収益物件は見当たらず、土地利用は自用目的のものが大半を占める。したがって、本件では、収益性を追求することはなじまないで収益還元法は非適用とし、類似地域の実際の成約事例から求め、客観性を備える比準価格のみを試算した。以上より、本件では市場実態に見合う比準価格を標準とし、指定基準地等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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 113.3 ]	[ 100 ] 100	16,900		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	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 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 +6.5 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 97.6 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 168.2 ]	[ 100 ] 100	16,900		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] 人口は減少傾向・高齢化が進行。市場は全般的に需給の動きが弱い。戸建分譲が著しく減少し、土地単体・中古住宅の取引が中心である。							
	前年標準価格 17,200 円/㎡			[地域要因] 周辺は新旧来住宅が散在する地域で、特段の変動要因が見られ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		標準地番号 -		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 円/㎡		② 変動率									
		年間 -1.7 %	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	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	5,320,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 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) (その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 90 m、北 70 m			②標準の使用	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 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)				
	⑤地域要因の将来予測	小学校と近く、小規模な住宅分譲地も見られる新興の住宅地である。周辺は、農地等の未利用地がかなり残存する。東隣の羽島市との位置関係に比較的恵まれており、徐々に成熟して行くものと予測する。															
(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	20,700 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.5						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			交通	+6.1										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			環境	+21.2										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0						
(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も含む。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、近時の住宅地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、説得性に優れた比準価格を採用し、近傍の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	①代表標準地	標準地番号	海津 - 3	②時点修正	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 126.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,700	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	公示価格	26,500 円/㎡	⑦内訳	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0									
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	養老 - 2	②時点修正	[ 97.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 137.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	20,700	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	29,500 円/㎡	⑦内訳	交通 0.0	環境 +38.0	画地 +1.0	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	継続	前年標準価格	21,000 円/㎡	③ 変動状況	[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。										
	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	標準地番号	-		[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。										
②変動率	年間	-1.4 %	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	寺崎不動産鑑定事務所
海津（県） -5	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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								
	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) (60, 188)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準の使用	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	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 5.8 km	法令規制	(都) (60, 188)		
	⑤地域要因の将来予測	低層住宅のほか工場、倉庫、未利用地等が見られる用途混在の住宅地域である。不動産需要は相対的に低位で、静態的な様相である。今後も大きな変化なく推移して行く地域と推考する。														
(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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,100 円/㎡		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	22,100	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.6				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+4.8					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+15.5					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	0.0	行政	0.0					
(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と判定した。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、不動産市況は低迷している。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、住宅地で坪 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、賃貸住宅の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、指標性等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	①代表標準地 標準地番号	海津 -3	②時点修正	[ 99.2 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 120.3 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	22,100	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 +4.8 環境 +15.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,500 円/㎡														
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	養老 -2	②時点修正	[ 97.6 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 101.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 130.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	22,000	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 +1.9 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	29,500 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	22,600 円/㎡		③変動状況要因の	[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、依然として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	□代表標準地 □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。							
②変動率	年間	-2.2 %	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	寺崎不動産鑑定事務所
海津（県） 5-1	岐阜県	岐阜第3	氏名	不動産鑑定士 寺崎 博男 印

鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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) (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	低層店舗住宅併用地											
	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 ㎡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	駒野駅 北東方 4.4km	法令規制	(都) (70,200)				
	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の競合下、商業立地条件が劣位であることから顧客流出が認められ、静態的な地域展開である。後継者不足も相まって今後も住宅地化等の進展が予測される。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	15,000 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商業地域が中心であるが、事例の稀少性により西濃圏域の商業地域等もそれと把握せざるを得ない。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者が中心で、近時圏外からの転入は殆どない。幹線道路沿いの大型商業施設に顧客が流出しており、その繁華性は低くなっている。当該傾向を反映して取引事例自体が少なく、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、土地のみで坪当たり10万円弱程度と推定する。																
(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、合理的な収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど皆無と言ってよい。よって、市場性を反映し納得性、有用性に優れる比準価格を標準とし、収益判定資料としての収益価格の意義に留意し、代表標準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり調整し、決定した。																
(8) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	羽島 5-4	②時点修正	[ 99.6 / 100 ]	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 186.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,100	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 +16.1 交通 -0.2 環境 +45.5 行政 +10.3 その他 0.0
	公示価格	52,400 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	[ / 100 ]	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	[ / 100 ]	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/㎡															
(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	28,700 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、地価は低落、それが持続している。									
	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	□代表標準地 □標準地	標準地番号	-	公示価格	円/㎡		[地域要因] 停滞傾向の商況に特段の変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率	年間	-2.1%	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	氏名	不動産鑑定士 中園 真一	印
鑑定評価額	81,400,000 円		1㎡当たりの価格	17,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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46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	駒野 2.9km	(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)		
(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	17,000 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	同一需給圏は当市のほか隣接市町の中小工場地域。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。製造業は全般的に緩やかな回復傾向にあり、設備投資や工場の新設・増設の動きも見られる。近年、西濃地区では大・中規模の工場地取引が比較的活発な状況にある。但し、既存工場地取引は、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と思われる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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く、対象基準地のような中規模工場の収益モデルを想定することは精度を欠き実態に合わないため、収益還元法は非適用とした。本件では、同一需給圏が広範に及ぶことから輪之内町等の事例も採用して比準価格を求めたが、実際の成約事例から試算して当価格の指標性は高い。よって、本件では比準価格を標準とし、安八町の標準地公示価格との検討も行い、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 <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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.5
	標準地番号 安八 9-1					17,000		交通 0.0	交通 -0.1		
(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	環境 0.0	環境 +28.0	行政 -5.0	行政 -5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地 +3.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況		[一般的要因] 人口は減少傾向・高齢化が進行。静態的な不動産市場に大きな変化はなく、工場地の需給動向も判然としない状況が続いている。							
	前年標準価格 17,100 円/㎡	③ 変動状況		[地域要因] 中小工場地として特筆すべき変動要因が見当たらず、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	③ 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡	③ 変動状況									
②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %									