

## 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

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		
鑑定評価額			6,640,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格			36,100円/m <sup>2</sup>			
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	円/m <sup>2</sup>			
(2)実地調査日	平成25年7月4日		(5)価格の種類		正常価格			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(m <sup>2</sup> )	184( )	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)			
	1:1.2	住宅W2	駅前の中規模な一戸建住宅地域(田鶴桜ヶ丘団地)	南5m市道	水道ガス下水	美濃松山350m			(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西250m、南300m、北150m		②標準的使用	戸建住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約12.0m、奥行 約15.0m、	規模	180m程度、		形状	ほぼ長方形					
	④地域的特性	特記	造成時期の古い熟成した住宅団地	街	基準方位北5m市道	交通	美濃松山駅北東350m	法令	(都)(60,200)	規制		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅団地として熟成しており、環境の変化に乏しい。今後とも現状のまま推移する、と予測する。市内の不動産市場は低迷を続けており、地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。										
(3)最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		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	36,100円/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>								
		開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>								
(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。海津市は人口減少が続いている、圏内全域における住宅地需要も低迷を続けている。加えて、近隣地域は造成時期が古く、建物、施設の老朽化、居住者の高齢化等による市場競争力の減退も見られる。中心となる価格帯は、土地は600万円程度、中古住宅は1,000万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。										
(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。比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、団地内の用途は殆どが戸建住宅であり、賃貸物件としては一時的な貸家が見られる程度である。このため、共同住宅の想定は現実性を欠く。従って、収益価格は試算せず、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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	
	標準地番号	-										
(9)指定からの基準地検討	公示価格		[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]		街路	0.0	街路	-3.1	
	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	内訳	交通	0.0	交通	-0.3
	前年指定基準地の価格	32,700円/m <sup>2</sup>	[ 97.6 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 103.0 ]	35,800	環境	0.0	環境	-6.0	
(10)対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 37,500円/m <sup>2</sup>				(3)価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	海津市の人口は県平均を上回るペースで減少している。土地取引件数は微減、住宅着工戸数は横ばいで推移している。					
	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	[地域要因]		既成の住宅団地として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。						
	標準地番号	-		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。						
	公示価格	円/m <sup>2</sup>										
②変動率	年間 -3.7%	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）－2 宅地-1

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		
鑑定評価額		6,510,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		26,900円/m <sup>2</sup>			
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 1.1倍	円/m <sup>2</sup>		
(2)実地調査日	平成25年7月4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		海津市南濃町駒野字篠ノ浦177番1				②地積(m <sup>2</sup> )	242( )	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)			
	1:2	住宅W2	一般住宅、農家住宅のほか農地も介在する住宅地域	南4m市道	水道下水	駒野1km	(その他)			
(2)近隣地域	①範囲	東50m、西250m、南250m、北50m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約11.0m、奥行 約20.0m、規模		220m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記	県道南濃関ケ原線、国道258号線背後の住宅地域	街路	基準方位 4m市道	北	交通施設	駒野駅北西1km	法令規制	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は環境の変化に乏しく、現状のまま推移していく、と予測する。農地が多く残り熟成度が劣る等の理由から、市場での人気は低い。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。								
(3)最有效地の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的原因		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	26,900円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格	/円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>							
(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。需要者の中心は、圏内に居住する一次取得者層である。海津市は人口減少が続いている、圏内全域における住宅地需要も低迷している。このため、不動産の取引件数は低位で推移している。近隣地域周辺も市場での人気は低く、不動産取引が少ない状況が続いている。中心となる価格帯は、土地は600万円程度、新築戸建では2,000万円程度である。									
(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。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、と考えられ、比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺に賃貸物件は殆どなく、賃貸市場は形成されていない。このため収益価格を試算できなかつた。従って、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)公示価格としめた	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ ]	[ 100 ]			
(9)指定からの基準地検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(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	32,700円/m <sup>2</sup>	[ 97.6 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 101.0 ]	[ 118.6 ]			
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ 100 ]	[ 101.0 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	26,900			
(10)対象地の標準地格形等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 27,600円/m <sup>2</sup>				(3)価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 海津市の人口は県平均を上回るペースで減少している。土地取引件数は微減、住宅着工戸数は横ばいで推移している。 [地域要因] 新規の宅地開発、その他店舗、事業所等の進出は殆どない。地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的原因] 個別的原因に変動はない。					
	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 □代表標準地 □標準地									
	標準地番号 -									
	公示価格	円/m <sup>2</sup>								
②変動率	年間 -2.5%	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） - 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格		18,600 円/m <sup>2</sup>					
1 基本的事項												
(1) 價格時点	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]	円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日		(5) 價格の種類		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 1263番					②地積(m <sup>2</sup> )	428	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)					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 200m、南 100m、北 150m		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 m <sup>2</sup> 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 5m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原因	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/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
		開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(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的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ほぼ限定される。持家比率が高い土地柄で、静態的な農家集落の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50万円前後、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) 評価額の調整・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) 公示価格としをた	① ■代表標準地 標準地番号	□標準地 海津 - 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +1.7 +9.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 21,400 円/m <sup>2</sup>	[ 98.9 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 113.1 ]	[ 100 ] 100	18,500	街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +12.1 +56.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定基準地の検討	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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +12.1 +56.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,700 円/m <sup>2</sup>	[ 97.6 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 169.6 ]	[ 100 ] 100	18,600		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +12.1 +56.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の状況	[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。									
	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/m <sup>2</sup>	[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。										
	②変動率 年間 % 半年間 %	[個別的原因] 個別的原因に変動はない。										

## 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）-4宅地-1

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		
鑑定評価額		5,860,000円			1m <sup>2</sup> 当たりの価格		22,800円/m <sup>2</sup>				
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]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>		
(2)実地調査日	平成25年7月3日		(5)価格の種類		正常価格			1.1倍			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価								倍率種別		
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(m <sup>2</sup> )	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	新羽島6.9km	(その他)				
(2)近隣地域	①範囲	東80m、西50m、南90m、北70m		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15.0m、奥行 約16.0m、規模	240m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北5m 市道	交通施設	名鉄新羽島駅 南西方 6.9km	法令規制	(都)(60,200)		
⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層住宅を中心に未利用地も残る住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。										
(3)最有效地の判定	2階建の戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	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		23,000円/m <sup>2</sup>							
	収益還元法	収益価格		/円/m <sup>2</sup>							
	原価法	積算価格		/円/m <sup>2</sup>							
	開発法	開発法による価格		/円/m <sup>2</sup>							
(6)市場の特性	同一需給圏は市内及び周辺市町を含む新興住宅地域。主たる需要者は地縁性を有する個人が中心的である。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)公示価格としめた	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9)指定からの基準地検討	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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	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 32,700円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ ] 101.0	[ ] 100	[ ] 100	22,700					
(10)対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 23,400円/m <sup>2</sup>	(3)価格形成要因の変動状況	[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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格		[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 -2.6% 半年間 %		[個別的原因]	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

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 m <sup>2</sup> 当たりの価格				23,800 円／m <sup>2</sup>	

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] 路線価又は倍率	円／m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 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 (m <sup>2</sup> )	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																
	1.2:1		住宅 W2		一般住宅のほか工場、 倉庫、空地等が見 られる住宅地域		南4.7m市道		水道 下水	新羽島 11km															
(2) 近隣地 域	①範囲		東 200m、西 150m、南 200m、北 150m					②標準的使用																	
	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 m <sup>2</sup> 程度、			形状 長方形																	
	④地域的特性 事項	特記	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														
		⑤地域要因の 将来予測	当該地域は低層住宅のほか集合住宅、工場、未利用地等が見られる住宅地域であり、今後も現状を維持しつつ推移していくものと予測される。																						
(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 個別的原因	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 24,100 円/m <sup>2</sup>		(7) 内 訳	(6) 市場の特性																			
		収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																						
		原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																						
		開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																						
(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的である。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 とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>		[ 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/m <sup>2</sup> )	(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 32,700 円/m <sup>2</sup>		[ 97.6 ]	[ 100]	[ 100]	[ 101.0 ]	[ 135.3 ]																		
	[ 100]		[ 101.0 ]	[ 100]	[ 100]	[ 100]	23,600																		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	①-1対象基準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,500 円/m <sup>2</sup>					(3) 価 格 変 動 状 況 の 要 因	[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 -						[地域要因] 地域要因に特に目立った変動は認められない。																		
	公示価格 円/m <sup>2</sup>						[個別的要因] 特にない。																		
	②変動率	年間 -2.9 %	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）5-1 宅地-1

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			
鑑定評価額		18,400,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		31,200 円/m <sup>2</sup>					
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]路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日	平成25年7月3日		(5) 価格の種類		正常価格			1.1倍	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		海津市平田町今尾字町内3030番1外					②地積(m <sup>2</sup> )	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	新羽島11.5km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西80m、南70m、北50m		②標準的使用	低層店舗併用住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約12.0m、奥行 約50.0m、規模	600m程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記	特にない	街	5.6m市道	交通	名鉄新羽島駅南西方11.5km	法令	(都)(70,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗を主体とする旧来からの既成商業地域であるが、選好性の変化による継続的な顧客流出に基づく繁華性の減退により衰退傾向にて推移していくものと予測される。										
(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原因		ない				
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	31,600円/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格	12,200円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格	/円/m <sup>2</sup>								
		開発法	開発法による価格	/円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性		同一需給圏は海津市内の商業地域及び商住混在地域。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者が中心的に地域外からの転入は殆どない。日用品主体の旧来型既成商業地域であるが選好性の変化により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自己用店舗経営目的が主体で、収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって比準価格を標準に収益価格を比較考量し、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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	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/m <sup>2</sup>		[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100						
(9) 指定からの基準地検討	① 指定基準地番号 神戸5-1		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別の要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	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 51,400円/m <sup>2</sup>		[ ] 97.7	[ ] 100	[ ] 100	[ ] 100	31,200					
(10) 対象地の標準価格等の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 32,600円/m <sup>2</sup>				(3) 価格形成要因の変動状況	[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 -					[地域要因]	郊外型大規模複合店舗等への顧客の流出に基づく繁華性の減退傾向は依然として続いている。					
	公示価格 円/m <sup>2</sup>					[個別の要因]	特にない。					
②変動率	年間 -4.3%	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） 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 m <sup>2</sup> 当たりの価格			17,500 円/m <sup>2</sup>						
1 基本的事項													
(1) 價格時点	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	円/m <sup>2</sup>							
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 2日	(5) 價格の種類	正常価格		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 (m <sup>2</sup> )	4,791 ( )					
(2) 近隣地域	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)					
	1:3.5	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	(その他)	(70,200)					
(3) 最有効使用の判定	東 0m、西 150m、南 150m、北 200m	②標準的使用	中小工場地										
(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/m <sup>2</sup>	(4) 対象基準地の個別的原因			角地	+2.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>										
(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介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る。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) 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) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地 標準地番号 安八 9-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別の要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 0.0 地域要因 街路 -1.0 交通 0.0 交通 +4.8 環境 0.0 環境 +19.0 画地 +3.0 行政 -5.0 行政 0.0 その他 0.0					
	公示価格 21,000 円/m <sup>2</sup>	[ 98.6 ] / 100	[ 100 ] [ 103.0 ] [ 100 ] [ 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個別の要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他					
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	[ 100 ] [ ] [ 100 ] [ ] / 100										
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 17,900 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格変動形成要因の状況	[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。									
	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]	東海環状自動車道養老 J C T から「大垣西」 I C 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。									
	公示価格 円/m <sup>2</sup>		[個別の要因]	個別の要因に変動はない。									
	②変動率 年間 -2.2 %	半年間 %											