

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	6,240,000 円	1㎡当たりの価格	33,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価 路線価又は倍率	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 30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)		
	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	33,900 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が中心で、一部に縁故・地縁に関連する取引も見られる。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、住宅市場での選好性が低下傾向にあり地価下落が続いている。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には不向きな所で収益性を測るには難がある。また、実際の取引は自用目的のものが支配的で、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る。以上から、本件では収益還元法は非適用とし、成約事例から試算した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					33,800		交通 -2.2	環境 -18.5	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
	養老 -2					33,800		交通 -2.9	環境 -3.0	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	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
	前年標準価格 34,900 円/㎡					33,800		交通 -2.9	環境 -3.0	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	①-2 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	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
	標準地番号 -					33,800		交通 -2.9	環境 -3.0	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	② 変動率	年間 -2.9 %	半年間 %	③ 変動状況		[一般的要因] 景気回復・円安等の影響があるも当市の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、下落基調で推移している。					
				[地域要因] 既成の早くからの住宅団地で熟成しており、若年層の転出傾向が窺え、今後住民の高齢化が懸念される。		[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	6,240,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 30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) (60, 160)										
(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	25,800 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、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見られる。やや集落然とした近隣地域周辺は元々持家比率が高い土地柄であり、民間業者による宅地開発は近年全く見られない。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が難し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支配的である。また、取引は縁故・地縁等に関連して特殊事情が介在するものが多く、取引価格は先例に基づく価格水準を指標に決定されるのが通常である。一方、近隣地域はアパート等の収益物件が見られず賃貸市場が未成熟なため、収益価格は求めなかった。以上より、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如く決定した。																
(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	[98.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [78.2]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,800	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 -6.5 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	20,200 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	[97.7] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [117.3]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,800	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 -1.4 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	31,000 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 26,300 円/㎡		③ 変動状況		変動状況 形成要因の 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	-1.9 %	半年間	%	【一般的要因】 景気回復・円安等の影響があるも当市の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、下落基調で推移している。 【地域要因】 幹線道路に近接するもやや集落然とした地域状況にある。近時は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。 【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	7,620,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 30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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	17,800 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。市内の取引は戸建分譲や中古住宅のほか、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がみられる。こうした中で、集落然とした福江地区は旧来住宅主体の持家比率が高い土地柄であり、取引にあたって特殊事情が介在しやすく、明確な市場を見出すことが難し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	近隣地域は農家集落に近似する住宅地であり、取引は自用目的のものが大半を占める。また、取引は縁故・地縁等に関連して売買当事者が付近の相場を指標に取引価格を決定する傾向がある。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である。以上から、本件では収益価格を求めず、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	海津 -4					17,700		交通 0.0	環境 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	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					17,700		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 変動状況		[一般的要因] 景気回復・円安等の影響があるも当市の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、下落基調で推移している。						
	前年標準価格 18,200 円/㎡		[地域要因]		周辺は旧来住宅等が散在する地域で、変動要因に乏しい状況が続いており、概ね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。						
標準地番号 -		② 変動率		年間 -2.2 %		半年間 %					
公示価格 円/㎡											

鑑定評価書（平成 27 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, 有限会社寺村不動産鑑定所. Includes details for 海津 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 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 27年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 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, (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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 年標準価格等の前年標準価格.

Table with 4 columns: (10) 年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況, (12) 一般的要因, (13) 地域要因, (14) 個別的要因.

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	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印

鑑定評価額	7,490,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 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						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 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 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 南西 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	比準価格	22,900 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	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。元来、土地取引の少ない地域であるが、長期に亘る地価続落を経て下落の収束傾向がみられ、中心部に近い今尾小学校区は土地取引にもわかに活性化している。典型的な住宅分譲地の地価相場は坪 7 万円から 7 万 5 千円前後と解する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅向けの賃貸投資に現実味はなく、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、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) 公示価格を規準とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号 海津 - 4					22,300		交通	0.0	交通	+8.3	
(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	-14.0	
	養老 - 2					22,000		画地	0.0	行政	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	② 変動状況	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	行政	0.0	その他	0.0	
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規							画地	+1.0	行政	0.0	その他
	前年標準価格 23,200 円/㎡							街路	0.0	街路	-2.1	
	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							交通	0.0	交通	+13.6	
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地							環境	0.0	環境	+24.0		
標準地番号 -							行政	0.0	行政	0.0		
公示価格 円/㎡							その他	0.0	その他	0.0		
②変動率	年間 -1.3 %	半年間 %										
①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 消費増税の延期により駆け込み需要は暫時なくなったが、政策効果により市況は緩やかに回復している。								
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		③ 変動状況		[地域要因] 外縁海西小学区との対比で、圏域中心を含む今尾地区の新興住宅地は市場性優位に推移している。								
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		③ 変動状況		[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

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	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎 印
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 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						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	海津市平田町今尾字町内 3 0 3 0 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 S 3	小売店舗のほか一般住宅も混在する既存商業地域	南 5.6m 市道	水道 下水	名鉄新羽島 12km		(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 12.0 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	名鉄新羽島駅 南西 11.5km	法令規制	(都) (70,200)												
(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	30,000 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	18,500 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	隣接周辺の既存商業地域のみでは十分な事例が得られないことから西濃圏域から広域的に事例を収集した。主たる需要者は地縁性を有する個人事業者が中心で圏域外からの転入は殆どない。都心部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	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、賃貸目的の取引は殆ど認められない。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	海津 5-2	② 時点修正	[98.3] / 100	③ 標準化補正	100 [103.0]	④ 地域要因の比較	100 [122.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.9	交通 +1.7	環境 +13.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	37,900 円/㎡												街路 0.0	交通 0.0	環境 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	神戸 5-1	② 時点修正	[97.7] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [162.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,300	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +8.9	交通 +10.9	環境 +32.0	行政 +2.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	48,800 円/㎡													街路 0.0	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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		30,200 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 消費ニーズの多様化により商圏は拡散。大型 S C ではテナント入替による競争が常態化。全国的には一部都心回帰の動きもみられる。											
	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		-			[地域要因] 新規参入の気配はないが、比較的近隣向けの商店街としては健闘しており、近年の撤退は少ない。											
② 変動率		年間	-2.6 %	半年間	%	[個別的要因] 特にない。															

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） 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	82,400,000 円		1㎡当たりの価格	17,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 30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	8m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) 鑑定評価方式等の適用	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	同一需給圏は当市のほか隣接市町等の中小工場地域。主な需要者は地元の中小企業等が見込まれる。リーマンショック後、円高や新興国の追い上げから工場の海外移転が進行したが、進出先は中国から東南アジアへ軸足が変化しており、また一部に国内回帰も見られる。近時、西濃圏域では大・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、工業団地を除き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価格を求めることは精度が劣り、収益還元法は非適用とした。本件では実際の成約事例から比準価格のみ求めたが、当該価格は市場実態を反映して指標性を充たし有用である。本件では比準価格を標準にして、安八町に所在する公示標準地との検討もふまえ、鑑定評価額を上記の如く決定した。											
(8) 公示価格	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 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 +39.0 行政 -5.0 その他 0.0
	安八 9-1		[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [118.2]	[102.0] / 100	17,200					
(9) 指定基準地	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) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景況・円安の影響があるも当市の不動産市場は依然弱い。西濃圏域の工場地需要は地元企業を中心に堅調で工場地価は下げ止まっている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,300 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/㎡		<input type="checkbox"/> 変動 <input type="checkbox"/> 形成 ②変動率 年間 -0.6% 半年間 %		[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、概ね安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							