

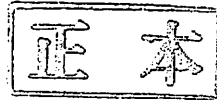
正本

# 鑑定評価書

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員  
公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会会員  
有限会社 廣畑不動産鑑定事務所

鑑 第13-012号

平成25年11月6日



# 鑑定評価書

岡山市長

大森 雅夫 殿

岡山市北区鹿田町1丁目4番8-1503号

岡山県知事登録(4)第53号

有限会社 廣畑不動産鑑定事務所

代表取締役 廣畑 寛治

不動産鑑定士



ご依頼いただきました後記不動産の鑑定評価額につきまして  
本鑑定評価書をもって報告致します。

担当不動産鑑定士 廣畑 寛治



## 記

### 【I】対象不動産の表示

物件 No.	所在及び地番 (岡山市北区)	評価種別	地目 (公簿地目)	地積 (公簿数量)
1	富吉2707番1	宅地見込地	山林	4,424m <sup>2</sup>
	富吉2707番5	宅地見込地	山林	1,269m <sup>2</sup>
	富吉2707番6	宅地見込地	山林	6,854m <sup>2</sup>
	富吉2707番7	宅地見込地	山林	17,670m <sup>2</sup>
	富吉2707番8	宅地見込地	山林	20,548m <sup>2</sup>
	富吉2707番9	宅地見込地	山林	3,500m <sup>2</sup>
	富吉2738番38	宅地見込地	山林	1,995m <sup>2</sup>
	富吉2738番40	宅地見込地	山林	291m <sup>2</sup>
				合計
2	富吉2738番35	宅地見込地	山林	8,028m <sup>2</sup>

### 【II】鑑定評価額

物件No.	鑑定評価額	参考価格	
1	総額 381,800,000円	6,750円/m <sup>2</sup>	約22,310円/坪
2	総額 64,020,000円	7,970円/m <sup>2</sup>	約26,350円/坪

### 【III】鑑定評価の基本的事項

#### 1. 対象不動産の種別と類型

種別：宅地見込地

類型：更地

#### 2. 鑑定評価の対象とする権利

完全所有権

所有者：物件1の内2707番9以外及び物件2は三和興産株式会社

物件1の2707番9は片山和正(持分1/2)、太田展栄(持分1/2)

### 3. 価格時点及び評価年月日

価格時点 : 平成25年4月1日

評価年月日 : 平成25年4月25日

### 4. 鑑定評価の条件

#### (1) 対象確定条件

- ・現状の状態を所与とした鑑定評価である。
- ・対象地上に所有権以外の権利が存しないものとしての評価である。
- ・公簿地積を採用しての評価である。

#### (2) 想定上の付加条件

- ・都市施設(新斎場及びその附帯施設)整備の都市計画が近い将来決定可能であるとしての評価である。
- ・北西方の市道三和富吉2号線に敷設されている上水道管より物件1, 2に上水道の引き込みが可能であるとしての評価である。

### 5. 鑑定評価の依頼目的

都市施設(新斎場及びその附帯施設)整備に要する土地取得価格の参考に供するため

### 6. 鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類

本件評価は、上記各条件及び依頼目的により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格の種類は正常価格である。

### 7. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

- (1) 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係はいずれもない。
- (2) 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係人的関係及び取引関係はいずれもない。
- (3) 本鑑定評価額が依頼者以外の者へ開示される場合の当該相手方又は本鑑定評価書が依頼者以外の者へ提出される場合における当該提出先と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係はいずれもない。

以上

# 鑑定評価額決定の理由の要旨

〈はじめに〉

不動産の価格は、不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者の相関結合により生ずる経済価値を基礎にして成立するものである。

そして、これら三者に影響を与え不動産の価格形成に作用する諸要因(価格形成要因)には一般的要因・地域要因・個別的要因があり、これらの価格形成要因を把握・分析し、さらに各種鑑定評価手法を適用して対象不動産の鑑定評価額を求めるものである。

## 【Ⅰ】対象不動産の確認

(1)実地調査日：平成25年4月11日

(2)立会者：なし(当方単独)

(3)確認資料：貴殿提示の登記事項証明書、法務局備付の公図及び地積測量図、産業廃棄物最終処分場終了図面

(4)照合結果：対象不動産が上記資料と位置、形状、規模等が概ね符合することを確認した。

## 【Ⅱ】価格形成要因の分析

### 〔1〕対象不動産の位置

対象不動産は、岡山市街地北方の丘陵地勢に所在する、北区富吉地区の主要地方道岡山賀陽線沿いの宅地見込地2件である。

### 〔2〕全国及び岡山県の経済状況(一般的要因)

内閣府発表の平成25年4月の月例経済報告によれば、我が国経済の基調は次のようになっている。

景気は一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。

先行きについては、当面一部に弱さが残るものの、輸出環境の改善や経済対策金融政策の効果などを背景に、マインドの改善にも支えられ、次第に景気回復へ向かうことが期待される。ただし海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また雇用・所得環境の先行き等にも注意が必要である。

又日銀岡山支店による平成25年4月の岡山県金融経済動向の概況によれば、岡山県の経済状況は次のようになっている。

県内景気は下げ止まっている。

最終需要面をみると、個人消費は底堅さを維持しており、設備投資も製造業を中心に緩やかに持ち直している。住宅投資は持ち直し基調を続けており、公共投資も持ち直している。

一方輸出は下げ止まっており、雇用・所得環境は製造業が弱めの動きとなっていることから、改善に一服感がみられる。

こうしたもとで、県内主要製造業の生産は下げ止まっている。

### [3] 対象不動産の存する地区の状況(地域要因)

#### (1) 岡山市の状況

岡山市は旭川と吉井川が瀬戸内海に注ぐ岡山平野の中央に位置している。周辺市町村と12回にわたり合併を行い、現在の市域面積は789.91km<sup>2</sup>となっている。

2009年4月に政令指定都市に移行し、2013年3月末日現在の住民基本台帳では、人口総数701,923人、世帯数は308,035世帯を擁する県庁所在都市である。

1988年には瀬戸大橋が完成し、JR瀬戸大橋線並びに瀬戸中央自動車道の開通で四国と結ぶ本州側の玄関口となっている。

道路・交通機関等について見ると、鉄道はJR山陽新幹線のほか7本の在来線(山陽本線、赤穂線、津山線、吉備線、伯備線、瀬戸大橋線、宇野線)により中国地方と四国地方がJR岡山駅で結節している。

又旧市内やや北寄りを東西に山陽自動車道が走り、北方近郊に岡山I.C.が立地している。さらに西方には、中国横断道の岡山総社ICと瀬戸中央自動車道の早島I.C.も立地しているなど、中四国における高速交通網の結節点となっている。

岡山市は県内では圧倒的な集客力があり、香川県や広島県東部からも買い物客が来岡している。代表的な商業地としては、高島屋岡山店並びに岡山駅地下街を中心とした「駅前地区」と、天満屋岡山店と約400の専門店が軒を連ねる「表町地区」があげられる。

又JR岡山駅西口地区には、日用雑貨・食料品店等の多い「奉還町商店街」があり、さらに都心から放射状に延びた幹線街路沿いに、路線商業地域が多数見られる。

近年は市街地にホテル等の宿泊・会議施設も充実してきており、全国組織の学会や総会等も行われている。しかしながら中心部により大きなコンベンション施設が不足している。

近年の岡山都心商業地の変動状況は、1998年に市役所筋のJT工場跡にイトーヨーカドーを核店舗とした「ジョイフルタウン岡山」が開業し、2005年から2007年にかけてJR岡山駅西口周辺の市街地再開発事業の完成と、岡山駅西口広場の拡張整備及び駅舎の橋上化が完了している。

更に2007年11月には、岡山駅東口の一等地にありながら、3年半余りも閉鎖状態であった岡山会館ビルに「ビックカメラ岡山店」が開店した。

なお岡山駅南口の林原駐車場は、開発計画が未実現のまま所有者の林原が会社更生法に至り、平成23年9月にイオンモールが落札している。現在駐車場跡地には、2014年11月開業に向けて西日本最大規模の高層商業施設「イオンモール岡山」の建設が進んでいる。

#### (2) 岡山県における近年の地価動向

##### ①地価公示

平成24年3月に公表された、平成24年1月1日時点の公示地価の概要は次のようになっている。

岡山県内の平均変動率は-2.5%(前年-3.1%)であり、平成5年から20年連続の下落となっており、調査地点別にみてもほとんどの継続地点で下落となっているが、下落幅は縮小傾向である。

用途別では住宅地が-2.3%(前年-2.8%)と17年連続の下落、商業地が-2.9%(前年-3.7%)

と21年連続の下落となっている。

市町村別にみると、岡山市が $-2.0\%$ (前年 $-2.8\%$ )と4年連続の下落、倉敷市が $-2.5\%$ (前年 $-3.2\%$ )と17年連続の下落となるなど、全ての市町(22市町)で下落している。

なお個別の調査地点でみると、岡山市では横這い地点が8地点、倉敷市では上昇地点が2地点、横這い地点が1地点となっている。

次に平成25年3月に公表された、平成25年1月1日時点の公示地価の概要は次のようになっている。

岡山県の平成24年1月以降1年間の地価は、住宅地・商業地を含むすべての用途で下落となったが、下落率は工業地を除きわずかに縮小している。また市町村別に見ると前年に引き続き調査したすべての市町において下落となったが、14市町で下落幅が縮小している。

なお個別の調査地点(標準地)でみると、上昇地点が7カ所、横ばい地点が28カ所に見られるものの、そのほかの継続地点では下落している。

用途別では住宅地が $-2.1\%$ (前年 $-2.3\%$ )と18年連続の下落、商業地が $-2.4\%$ (前年 $-2.9\%$ )と22年連続の下落となっている。一方工業地の平均変動率は、 $-2.2\%$ (前年 $-1.9\%$ )と平成21年から5年連続の下落となっている。

## ②岡山県地価調査

平成23年9月に公表された平成23年7月1日時点の岡山県地価調査の概要は、次のようになっている。

岡山県の平成22年7月以降1年間の地価動向は、東日本大震災の影響等もあり、平均変動率がすべての用途で下落している。

市町村別にみると前年に引き続き、県内全市町村で下落となったが、下落幅は前年より拡大している市町村、縮小している市町村と様々である。

なお個別の調査地点でみると、横這い地点が僅かに見られるものの、ほとんどの継続地点で下落しているが、岡山市では横這い地点が7地点となっている。

県内の全継続基準地の平均変動率は $-2.9\%$ (前年 $-3.2\%$ )の下落となり、下落幅は僅かに縮小している(平成5年以来19年連続の下落)。

用途別では住宅地 $-2.7\%$ (前年 $-2.9\%$ )、宅地見込地 $-3.2\%$ (前年 $-3.6\%$ )、商業地 $-3.5\%$ (前年 $-3.9\%$ )、工業地 $-2.7\%$ (前年 $-2.8\%$ )、市街化調整区域内宅地 $-3.2\%$ (前年 $-3.2\%$ )と市街化調整区域内宅地を除き下落幅が縮小している。

又平成24年9月に公表された、平成24年7月1日時点の岡山県地価調査の概要は、次のようになっている。

岡山県の平成23年7月以降1年間の地価は、住宅地・商業地を含む全ての用途で下落となったが、下落幅は僅かに縮小している。市町村別にみると前年に引き続き、県内全市町村で下落となったが、21市町村で下落幅が縮小している。

なお個別の調査地点でみると、上昇地点が4箇所、横這い地点が11箇所に見られるものの、その他の地点では下落している(前年は上昇地点0、横這い地点8箇所)。

県内の全継続基準地の平均変動率は $-2.6\%$ (前年 $-2.9\%$ )の下落となり、下落幅は僅かに縮小している(平成5年以来20年連続の下落)。

用途別では住宅地 $-2.5\%$ (前年 $-2.7\%$ )、宅地見込地 $-2.6\%$ (前年 $-3.2\%$ )、商業地 $-3.2\%$ (前年

-3.5%)、工業地-2.7%(前年-2.7%)、市街化調整区域内宅地-2.7%(前年-3.2%)と工業地を除き下落幅が縮小している。

上記地価調査時点以降、政権交代による金融経済政策の転換により、供給マインド及び需給マインド共に良くなってきている。県南主要都市における品等のよい住宅地及び商況の良好な商業地においては、地価下落傾向が更に弱まっており、上昇ないし横這いで推移している地域もさらに多くなっている。

なお本件対象地の地域的・用途的に価格牽連性が認められる公的土地の近年における価格動向年は次の通りである。

価格時点	北(県)7-2	北(県)7-3	岡山(林)-1
	岡山市北区津高752 津高地区の国道53号沿いの路線商業地域	岡山市北区大内田761-2 岡山県総合流通センターの流通団地	岡山市北区栢谷1261-1 栢谷地区の都市近郊林地
H19年7月1日	84,400円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 +0.5%	49,100円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 ±0%	700円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.8%
H20年7月1日	84,700円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 +0.4%	49,300円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 +0.4%	680円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.9%
H21年7月1日	83,000円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.0%	48,600円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -1.4%	655円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -3.7%
H22年7月1日	81,200円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.2%	47,600円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.1%	630円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -3.8%
H23年7月1日	79,600円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.0%	46,600円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.1%	605円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -4.0%
H24年7月1日	78,000円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.0%	45,600円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.1%	587円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -3.0%
H25年7月1日	76,500円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -1.9%	44,900円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -1.5%	570円/m <sup>2</sup> 対前年変動率 -2.9%

※H25年7月1日時点の数値は評価時点における予測値である

### (3) 対象不動産の時点修正率

本件対象地の現況雑種地部分及び現況林地部分と比準すべき不動産の時点修正率を、上記地域的・用途的に価格牽連性が認められる公的土地の近年における地価動向から次のとおり査定した。

期間	年間変動率	
	平坦(雑種地)部分	林地部分
平成19年7月1日～平成20年7月1日	-0.6%	-2.9%
平成20年7月1日～平成21年7月1日	-2.0%	-3.7%
平成21年7月1日～平成22年7月1日	-3.1%	-3.8%
平成22年7月1日～平成23年7月1日	-2.6%	-4.0%



期 間	年間変動率	
	平坦(雑種地)部分	林地部分
平成23年7月1日～平成24年7月1日	-2.4%	-3.0%
平成24年7月1日～平成25年7月1日	-2.3%	-2.9%

#### [4] 対象不動産の存する近隣地域の状況(物件1, 2)

近隣地域とは、不動産がある特定の用途に供されることを中心として地域的にまとまりを示している地域をいい、その中では各不動産が用途的・機能的に同質性を有することにより、一定の価格水準が形成されている。

##### ①近隣地域の範囲

対象物件の北西方約500m、南東方約1500mの主要地方道岡山賀陽線沿いの範囲と判定した。

##### ②近隣地域の状況

当該近隣地域は、旧岡山市北部の三和・富吉地区に位置し、標高160m～250mの南東向き丘陵地勢の中を、主要地方道岡山賀陽線が北西方から南東方に通じている。

沿線は主に産業廃棄物処理場と山林・原野でその他に水道施設等が僅かに存する程度であり、路線商業的要因を僅かに内包している地域である。

なお周辺には岡山空港、岡山リサーチパーク、岡山空港流通団地、岡山空港工業団地が立地している。岡山県では、県南の工業団地の未分譲地が減少していることから、岡山リサーチパーク周辺で新たな工業団地の開発を考えている。

##### ③交通施設・公共施設・商業施設等の配置状況及び接近状況

馬屋上小学校	: 約1km内外
香和中学校	: 約6km内外
富吉本村西バス停	: 約0.9km内外
JR岡山駅	: 約14km内外
岡山市北区役所	: 約15.5km内外
イズミヤ津高店	: 約8.5km内外
山陽自動車道岡山I.C.	: 約8.5km内外
岡山空港	: 約3km内外

##### ④街路条件

幅員約26mの舗装主要地方道が接面街路であり、対象物件は上記街路に一部等高接面している。

##### ⑤供給・処理施設並びに危険・嫌悪施設の状況

供給処理施設：上水道・電気引き込み可能(想定上の付加条件より)、都市ガス・公共下水なし  
危険嫌悪施設：周辺に特に存しない(但し若干の航空機騒音が認められる)

## ⑥公法上の規制の状況

地域地区等：市街化調整区域(用途指定なし) 建蔽率60%,容積率200%

## ⑦同一需給圏と市場の特性

基本的な同一需給圏は、旧岡山市北部の丘陵地・山地及びその北方に続く旧御津町分の丘陵地・山地に存する県道及び国道等主要幹線街路沿線地域であるが、広域的には、岡山市全域及び隣接市町の丘陵地勢に所在する、幹線街路沿線地域を含むと判断される。

近隣地域は、県都である岡山市の中心市街地北方背後に所在している。更に北方背後には、合併後の旧御津町域と旧建部町域が位置し、旧両町域から岡山市街地へ出向く際の中間的位置にある。

近隣地域周辺地域では、岡山市街地をはじめとする県南地域へ通じる県道・国道等の新設改良が概ね完了している。また山陽自動車道岡山I.C.にも比較的近いことから、自動車交通の利便性は高いといえ、関西・九州地方への東西高速交通網及び山陰・四国地方への南北高速交通網の利用も比較的容易である。

なお近隣地域及び北方背後地域は、丘陵・山地地勢で人口減少と過疎化が進行している地域が多く、又現況は山林・原野が多いことから、近隣地域の商業的需要は期待しづらい。一方、街路条件が良好で自動車交通の利便性が高く、岡山空港にも近い。又岡山市街地中心部への時間的距離も比較的近いことや、合併後の岡山市域全体からみた位置的バランスがとれる立地条件を具備していることから、公共公益目的の施設や運輸・流通事業関係の施設あるいは知識集約型事業施設等の敷地に対する潜在的需要が存する。

以上のような状況から、近隣地域には、公共公益的団体や県内あるいは全国的に運輸・流事業及び知識集約型事業等を展開している事業者の、市場参加の可能性が認められる。

## ⑧将来動向と標準的使用

当該近隣地域は、現在建物利用がほとんど見られないが、上記のとおり街路条件や接近条件等が良好で、合併後の岡山市における相対的な位置バランスに比較的恵まれている。

従って、中長期的にはなるが、その土地利用度は徐々に上昇していくものと予測される。

以上から当該近隣地域の標準的使用は、公共公益的施設や運輸・流通事業関係の施設並びに知識集約型事業等の施設であり、標準画地は当該主要地方道に接面する地積約10,000㎡前後の中間画地である。

## [5]対象不動産の状況(物件1・2)

### (1)画地の状況

#### ①物件1

東西：約125m、南北：約450m 形状：略台形

地勢：3段の平坦部分と略南東向き中傾斜及び緩傾斜並びに法面

接面街路との関係：南西側及び北東側接面の略二方路画地

南西側で上段の平坦部分が約11m等高接面し、中段の平坦部分が約11m等高接面し、下段の平坦部分が約70m等高接面する北東側は中傾斜及び緩傾斜の法面下端が接面している

〈現況内訳と面積割合〉

現況内訳 (産業廃棄物最終処分場)	現況図面 記載番号	面積	面積割合
産廃埋立地(平坦部)	①②③	27,586㎡	約49%
残置森林(中傾斜)	⑤⑥	8,994㎡	約16%
造成森林(緩傾斜・法面)	⑨⑩⑪	19,486㎡	約34%
調整池・沈砂池・水路・通路	⑮⑯⑰	485㎡	約1%
合計		56,551㎡	100%

※ 現況用途による総面積が、登記地積の総面積より160㎡少ないため、この差を便宜上造成森林部分に加算した。

〈その他〉

造成森林部分は傾斜地勢保全のため、小段が造成されている。なお北東側造成森林部分は、東から南東向き下り傾斜地であり、その強度は産業廃棄物最終処分処理場に応じた強度と推測される。

②物件2

東西：約60m、南北：約150m 形状：不整形  
 地勢：平坦部分と略南東向き緩傾斜並びに法面  
 接面街路との関係：北東側接面の中間画地、平坦部分が約11m等高接面している

〈現況内訳と面積割合〉

現況内訳 (産業廃棄物最終処分場)	現況図面 記載番号	面積	面積割合
産廃埋立地(平坦部)	④	4,400㎡	約55%
残置森林(中傾斜)	⑦⑧	1,043㎡	約13%
造成森林(緩傾斜・法面)	⑫⑬⑭	2,585㎡	約32%
合計		8,028㎡	100%

※ 現況用途による総面積が、登記地積の総面積より28㎡少ないため、この差を便宜上造成森林部分に加算した。

〈その他〉

造成森林部分は傾斜地勢保全のため、小段が造成されている。なお物件2の造成森林部分は、ほぼ上からの下り傾斜地で、強度に対して特段の配慮は不要と判断される。

(2) 接面街路の状況(物件1・2)

①物件1

南西側 幅員約26mの舗装主要地方道で幅員系統連続性は良好  
 北東側 幅員約2.3mの簡易舗装市道で幅員系統連続性は劣る

②物件2

北東側 幅員約26mの舗装主要地方道で幅員系統連続性は良好

(3) 交通施設・公共施設・商業施設等との接近状況(物件1・2)

物件1・2ともに近隣地域の状況とほぼ同様

(4) 環境の状況

物件1・2ともに次のとおりである

周囲の状況 : 山林・原野等

供給処理施設 : 近隣地域の状況とほぼ同様

(5) 公法上の規制(物件1・2)

物件1・2ともに地域地区については近隣地域と同様であり、さらに次のとおりである。森林法第10条の2に規定する林地開発行為(産業廃棄物最終処分場工事)の許可を平成2年5月11日岡山県指令第139号で受けており、又完了検査確認を成23年2月22日に受けている。なお現況林地部分は、概ね地域森林計画対象民有林の指定区域となっている。都市計画法の開発許可については、市街化調整区域での産業廃棄物最終処分場は開発行為に該当しないため許可不要である。

宅地造成工事等規制法については、宅地造成工事規制区域に該当しないため許可不要である。

土壌汚染関係法規については、産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律第14条第6項の許可を平成3年1月11日に岡山市から受け、最新更新許可を平成18年1月11日許可番号08330035908号で受けており、又廃止確認検査を成24年4月17日に受けている。

(6) その他

i) 産業廃棄物埋立ての概要(岡山市産業廃棄物対策課の指定区域台帳より)

	物件1	物件2
埋立開始年月日	平成3年2月1日	平成3年2月1日
埋立終了年月日	平成22年9月30日	平成22年9月30日
処理廃止年月日	平成24年4月17日	平成24年4月17日
埋立深さ	最大35m	物件1より浅いと思われる
最終覆土厚	50cm~80cm	50cm~80cm
埋立産業廃棄物	ガラスくず,コンクリートくず,陶磁器くず がれき類,廃石綿,石綿含有廃棄物	ガラスくず,コンクリートくず,陶磁器くず がれき類
石綿埋立状況(※)	埋立場所は現況図面参照 廃棄数量は3,640m <sup>3</sup>	—
環境汚染物質の 状況	基準値を超える環境汚染物質は 検出されていない。	基準値を超える環境汚染物質は 検出されていない。

※石綿類は深さ約7m、覆土約0.9mで飛散の恐れは存しない。

※近隣地域は土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設及び指定区域に指定されていない。

ii) 埋蔵文化財の有無

物件1・2はともに文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

従って埋蔵文化財については、物件1・2の価格形成要因に影響はないと判断した。

## (7) 同一需給圏における対象不動産の競争力の程度(物件1・2)

### ①物件1

物件1の近隣地域は、街路条件が良好で自動車交通の利便性が高く、岡山市街地中心部への時間的距離も比較的近いことや、合併後の岡山市における相対的な位置バランスに比較的恵まれていることから、同一需給圏内での地域としての競争力は高いと预料される。

一方物件1は、産業廃棄物最終処分場であることから、スティグマ(心理的嫌悪感)が存することは否めず、また建物等の基礎工事や耐震性に難点が存することも否めない。さらに物件1は、全体の規模が過大で平坦部分が3段に分かれており、一体利用がしづらい面も存する。

しかしながら既に開発済みで、造成・整地費用が少なくすむ利点があり、また造成後の用途や建築物の種類・構造・配置により、上記難点は十分軽減されうるものである。

なお若干の航空機騒音が認められるが、標準的使用からは特に競争力を低下させる要因には至らない。又産業廃棄物は、一般的な建築廃材が主(若干石綿類を含む)であり、覆土により特に環境汚染を引き起こすことはないと判断される。

以上から、物件1の同一需給圏における類似不動産との競争力は、造成・整地後に想定される用途や建築物の種類・構造・配置により、競争力の程度に大きな差が生じることになるため、その競争力に関わる優劣の程度の判断は、困難と言わざるを得ない。

### ②物件2

物件2は物件1と同一の近隣地域であり、かつ物件1と一連の産業廃棄物最終処分場であるため、同一需給圏における類似不動産との競争力については、物件1と概ね同様である。

但し、物件2は石綿類の埋立てではなく、全体の規模もほぼ標準的である。なお平坦部分は1枚のみであるが、奥行がやや短く範囲がやや狭いといえる。

## (8) 対象物件の最有効使用の判定(物件1・2)

以上の地域要因の分析並びに個別的要因の分析から、物件1・2の最有効使用は、造成・整地後に低層の公共公益的施設や、低層の運輸・流通事業関係の施設並びに知識集約型事業関係の施設等の敷地としての利用と判定した。

なお現況の残置森林部分及び造成森林部分は、平坦部分の効用を補完する役割が主である。森林法による開発許可工事の状況や、再工事費による経済的負担を考慮して、物件1・2ともに現状有姿の状態を継続使用することが、最有効使用の観点から合理的と判定した。

## 【Ⅲ】 鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定

### 〔1〕 方式の指摘(物件1・2)

物件1・2は丘陵地勢に位置する標準地積の大きな宅地見込地であるが、現況は平坦部分の雑種地(産業廃棄物埋立地)と林野地及びその他(調整池等)である。

対象不動産の評価種別が、宅地見込地であることから、原則としては取引事例比較法で求められた比準価格と、転換後・造成後の更地価格から転換・造成に必要な費用を控除して求められた価格を、関連づけて鑑定評価額を決定する。

本件においては、現況が従前の地形・地勢から大きく変容しており、従前の地勢・地形の

把握が困難であった。又丘陵地勢の幹線街路沿いに存する大規模雑種地の取引事例も、収集把握が困難であった。

従って、本件では平坦部分の雑種地は、宅地とした場合の価格から造成・整地費用等を控除する方法を適用した。そして現況用途部分毎の価格を判定し、それらを加算・総合した後最終的な鑑定評価額を決定した。

具体的には平坦部分の雑種地は、宅地との価格牽連性が強いことから、まず宅地とした場合の標準価格を求める。それに平坦部分の個別性を反映した宅地としての価格を査定しそこから造成費等を控除して平坦部分の価格を判定する。次に残置森林・造成森林部分及び調整池・沈砂池等についても、それぞれ個別に価格を査定する。そして加算・総合した価額に、各物件全体としての規模とスティグマ(産業廃棄物最終処分場)を反映した後、最終的に鑑定評価額を決定する。

なお上記宅地の標準価格は、対象物件の個別性と地域の実情から、原価法(積算価格)及び収益還元法(収益価格)の適用は、断念せざるを得なかった。従って、取引事例比較法による比準価格を中心に査定した。

一方、残置森林・造成森林部分等は、平坦部分の効用を補完する役割が主であり、森林法による開発許可の条件及び最有効使用の観点から、現状維持が最も合理的であると判断される。従って、林地の標準価格についても、取引事例比較法を適用した比準価格を中心に査定した。

## [2] 標準価格の決定(物件1・2)

### (1) 比準価格の査定

対象物件が一般的でないため、同一需給圏をより広域的にとり事例の収集に努めたが、取引時点の古い事例の採用もやむを得なかった。採用した事例に取引事例比較法を適用し、妥当と認められる宅地及び林地の比準価格を次の通り査定した。

なお上記方式の指摘より、平坦部分(雑種地)については、まず宅地としての標準価格を査定した。

宅地としての比準価格： 23,100 円/㎡ (P.18 別表1-1標準価格査定明細表(宅地)参照)

林地としての比準価格： 1,200 円/㎡ (P.19 別表1-2標準価格査定明細表(林地)参照)

### (2) 公的価格を基準とした価格(以下規準価格という)の査定

宅地としては、価格牽連性の認められる地価調査基準地の北(県)7-3を選定し、林地としては、同じく岡山(林)-1を選定した。各々適切に規準して次の通り規準価格を査定した。

宅地としての規準価格： 22,900 円/㎡ (P.18 別表1-1標準価格査定明細表(宅地)参照)

林地としての規準価格： 900 円/㎡ (P.19 別表1-2標準価格査定明細表(林地)参照)

### (3) 標準価格(単価)の決定

上記方式の指摘のとおり、対象物件の個別性と地域の実情から、方式適用による試算価格は比準価格のみの査定になった。

比準価格は、対象不動産の市場性に着目し、市場における実際の取引価格を基礎にして

適切に比準して求められたもので、市場の実勢を反映しており、実証的で説得力を有する。

また公的価格と規準して得た規準価格との比較考量は、鑑定評価額決定において常に留意すべき事項である。本件では試算価格が比準価格のみであり、特に規準価格との均衡に留意を要する。

そこで上記のとおり査定された、平坦部分(雑種地)に援用する宅地とした場合の比準価格と規準価格を比較考量したところ、価格相互の均衡がとれている。一方、残置森林部分に採用する林地の比準価格及び規準価格には、開差が認められるものの、事例の特性からこの程度の開差は許容範囲と思料される。

従って比準価格と規準価格を比較考量した結果、標準価格を次の通り決定した。

平坦部分に援用する宅地としての標準価格 : 23,000 円/m<sup>2</sup>

残置森林部分に採用する林地としての標準価格 : 1,150 円/m<sup>2</sup>

なお造成森林部分に採用する標準価格は、傾斜地勢の造成宅地における法面とその効用と状況が、概ね類似していることや、内陸工業団地の分譲で一般に採用されている法面の価格割合等を参考に、本件の造成森林部分の状況を斟酌した結果、上記宅地としての標準価格の7.5%相当額である1,750円/m<sup>2</sup>を妥当と判断した。

造成森林部分に採用する林地としての標準価格 : 1,730 円/m<sup>2</sup>

### [3] 対象物件価格の査定(物件1・2)

#### (1) 現況用途毎(平坦部分は宅地とした場合)の個別格差率の査定

前記対象物件の個別的要因による現況用途の個別格差率を次の通り査定した。

##### ①物件1

現況用途	現況図面 対応番号	形状 ㉑	規模 ㉒	地盤 強度㉓	接面 間口㉔	その他 ㉕	格差率 (㉑×㉒×㉓ ×㉔×㉕)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	①	稍不整形 0.95 (▲5%)	稍狭い 0.95 (▲5%)	弱い 0.88 (▲12%)	標準的 1.00 (±0%)	- 1.00 (±0%)	0.79 (▲21%)
	②	標準的 1.00 (±0%)	標準的 1.00 (±0%)	弱い 0.88 (▲12%)	稍狭い 0.98 (▲2%)	- 1.00 (±0%)	0.86 (▲14%)
	③	稍不整形 0.97 (▲3%)	標準的 1.00 (±0%)	弱い 0.90 (▲10%)	稍狭い 0.98 (▲2%)	石綿埋立 0.95 (▲5%)	0.81 (▲19%)
残置森林 (従前の林地)	⑤	残置森林は、物件1の平坦部の効用を補完するものである。本件では、残置森林部分を物件全体の評価の一部として価値把握し評価額に加算するため標準価格を採用した。					1.00 (±0%)
	⑥						
造成森林 (小段傾斜地)	⑨	造成森林は、物件1の平坦部の効用を補完するものである。本件では、造成森林部分を物件全体の評価の一部として価値把握し評価額に加算するため標準価格を採用した。					1.00 (±0%)
	⑩						
	⑪						
	登記 地積差	現況用途による総面積が登記地積の総面積より160m <sup>2</sup> 少ないため、この差を便宜上造成森林部分に加算した。					

②物件2

現況用途	現況図面 対応番号	形状 ㉔	規模 ㉕	地盤 強度㉖	接面 間口㉗	その他 ㉘	格差率 (㉔×㉕×㉖ ×㉗×㉘)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	④	標準的 1.00 (±0%)	稍狭い 0.95 (▲5%)	弱い 0.90 (▲10%)	稍狭い 0.98 (▲2%)	奥行稍短い 0.95 (▲5%)	0.80 (▲20%)
残置森林 (従前の林地)	⑦	残置森林は、物件2の平坦部の効用を補完するものである。本件では、残置森林部分を物件全体の評価の一部として価値把握し評価額に加算するため標準価格を採用した。					1.00 (±0%)
	⑧						
造成森林 (小段傾斜地)	⑨	造成森林は、物件2の平坦部の効用を補完するものである。本件では、造成森林部分を物件全体の評価の一部として価値把握し評価額に加算するため標準価格を採用した。					1.00 (±0%)
	⑩						
	⑪	現況用途による総面積が登記地積の総面積より28㎡少ないため、この差を便宜上造成森林部分に加算した。					
	登記 地積差						

(2) 造成・整地費等の査定(物件1・2)

各物件の平坦部分は、産業廃棄物を埋め立てした上に山土で0.8m～1mの厚さの覆土を施しているが、さらに造成・整地が必要であり、次の通り造成・整地費等を査定した。

なお工事の概略は、各物件の平坦部分に盛土約1m、擁壁約1m、水道引込(各平坦部分の北西端部ないし北東端部付近まで)等であり、期間は半年程度を想定していることから、時間的要因の考慮は不要と判断した。

〈物件1〉

内 訳	金 額 (円)	構成割合
土工事	42,480,000	33.6%
擁壁工事	50,220,000	39.7%
排水工事	6,050,000	4.8%
仮設工事	1,150,000	0.9%
水道工事	10,000,000	7.9%
諸経費	16,490,000	13.1%
合 計	126,390,000	100.0%

〈物件2〉

内 訳	金 額 (円)	構成割合
土工事	3,940,000	20.5%
擁壁工事	6,800,000	35.3%
排水工事	740,000	3.9%
仮設工事	250,000	1.3%
水道工事	5,000,000	26.0%
諸経費	2,510,000	13.1%
合 計	19,240,000	100.0%

(3) 現況用途毎の価格と総額の査定(物件1・2)

上記現況用途毎の個別格差率に当該地積と当該標準価格を乗じて次の通り査定した。

なお平坦部分は、上記造成・整地費等を合算額から控除して総額を査定し、調整池等は再調達原価及び現価率を査定して総額を求めた。



①物件1

現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (m <sup>2</sup> )	標準価格 ② (円/m <sup>2</sup> )	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/m <sup>2</sup> )	総額 (②×④) (円)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	①	3,500	23,000	0.79 (▲21%)	18,200	63,700,000
	②	10,980	23,000	0.86 (▲14%)	19,800	217,400,000
	③	13,106	23,000	0.81 (▲19%)	18,600	243,770,000
計		27,586				524,870,000
物件1の造成・整地费等控除						▲126,390,000
物件1の平坦部分の価額(i)						398,480,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 ⑤ (m <sup>2</sup> )	標準価格 ⑥ (円/m <sup>2</sup> )	格差率 ⑦	単価⑧ (⑥×⑦) (円/m <sup>2</sup> )	総額 (⑥×⑧) (円)
残置森林 (従前の林地)	⑤	3,641	1,150	1.00 (±0%)	1,150	4,190,000
	⑥	5,353	1,150	1.00 (±0%)	1,150	6,160,000
計		8,994	物件1の残置森林部分の価額(ii)			10,350,000
造成森林 (小段傾斜地)	⑨	17,573	1,730	1.00 (±0%)	1,730	30,400,000
	⑩	1,305	1,730	1.00 (±0%)	1,730	2,260,000
	⑪	448	1,730	1.00 (±0%)	1,730	780,000
	登記 地積差	160	1,730	1.00 (±0%)	1,730	280,000
計		19,486	物件1の造成森林部分の価額(iii)			33,720,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 (m <sup>2</sup> )	再調達原価 ①	現価率 ②	総額 (①×②) (円)	
調整池	⑮	360	20,000,000円 調整池・沈砂池・水路道路 の再調達原価を一括で 2,000万円と査定した。	20% 築造後約23年 経過しており現 価率を20%と 査定した。	4,000,000	
沈砂池	⑯	74				
水路通路	⑰⑱	51				
計		485	物件1の調整池等の価額(iv)		4,000,000	
合計		56,551	物件1の全体総額[(i)+(ii)+(iii)+(iv)]			446,550,000

②物件2

現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (㎡)	標準価格 ② (円/㎡)	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/㎡)	総額 (①×④) (円)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	④	4,400	23,000	0.80 (▲20%)	18,400	80,960,000
計		4,400				80,960,000
物件2の造成・整地費等控除						▲19,240,000
物件2の平坦部分の価額(i)						61,720,000
残置森林 (従前の林地)	⑦	610	1,150	1.00 (±0%)	1,150	700,000
	⑧	433	1,150	1.00 (±0%)	1,150	500,000
計		1,043	物件2の残置森林部分の価額(ii)			1,200,000
造成森林 (小段傾斜地)	⑫	121	1,730	1.00 (±0%)	1,730	210,000
	⑬	70	1,730	1.00 (±0%)	1,730	120,000
	⑭	2,366	1,730	1.00 (±0%)	1,730	4,090,000
	登記 地積差	28	1,730	1.00 (±0%)	1,730	50,000
計		2,585	物件2の造成森林部分の価額(iii)			4,470,000
合計		8,028	物件2の全体総額 [(i)+(ii)+(iii)]			67,390,000

(4) 対象物件の最終価額の査定(物件1・2)

上記より次の通り、各物件の現況用途の総額が求められた。

物件1の現況用途の総額： 446,550,000 円

物件2の現況用途の総額： 67,390,000 円

対象物件には前記方式の指摘の通り、現況用途の総額に全体としての規模とスティグマ(産業廃棄物最終処分場)を反映した、価額修正が妥当と判断される。

前記個別分析から最有効使用の用途と規模を考慮して、規模による修正率とスティグマによる修正率を次のとおり査定した。

①物件1

規模過大修正率 0.90 (▲10%)

全体として規模が過大である

スティグマ修正率 0.95 (▲5%)

最有効使用の観点からスティグマの程度は弱い

②物件2

規模過大修正率 1.00 (±0%)

全体として概ね標準的規模である

スティグマ修正率 0.95 (▲5%)

最有効使用の観点からスティグマの程度は弱い

上記各修正率を現況用途の総額に乗じて最終価額を次の通り求める。

物件No.	現況用途の総額 ①	規模修正率 ②	スティグマ修正率 ③	最終価額 ①×②×③
1	446,550,000円	0.90	0.95	381,800,000円
2	67,390,000円	1.00	0.95	64,020,000円

#### [4] 鑑定評価額の決定

##### (1) 試算価格の再吟味と説得力に関わる判断

本件鑑定評価においては、取引事例比較法のみ適用とならざるをえなかった。

そこで、比準価格算出過程及び標準価格決定の過程について再検討し、更に現況用途の総額及び最終価額の説得力について、検討を加えて鑑定評価額を決定する。

はじめに取引事例及び規準した地価調査基準地について再検討する。本件では対象不動産の特殊性及び地域の実情から、特に宅地事例は取引時点の古いものや離れた位置のものを採用せざるをえなかった。又林地事例では、幹線街路沿線という場所的同一性の乏しい事例の採用もいたしかたなかった。

地価調査基準地についても同様に、価格牽連性は存するが位置的に離れた場所のものや場所的同一性の乏しいものを採用せざるを得なかった。

しかしながら、比準及び規準の試算過程においては、可能な限り市場に成り代わり、批判的客観的に補修正を行っており、求められた比準価格及び規準価格は、恣意性のない市場性を反映した妥当な価格と判断される。

一方標準価格は、以上のような比準価格と規準価格を十分斟酌して決定されている。

従って、それらから査定された各物件の総額及び最終価額は、説得力を有する妥当な価額である。

なお地域分析や個別分析にも、再度客観的批判的に検討を加えた結果、資料の収集分析及びそれに基づく各種分析・判断は適切に行われている。

##### (2) 鑑定評価額の決定

鑑定評価額の決定にあたり、昨今の経済情勢等の一般的要因の動向並びに単価と総額との関連の適否等について考量した。

その結果、上記各物件の最終価額は適切かつ妥当なものと判断されたので、本件鑑定評価額を表記の如く決定した次第である。

以上

以下 余 白

## [5] 附帯意見

### (1) 物件1に関わる平坦部の内訳価格

本件鑑定評価においては平坦部、残置森林部、造成森林部、調整池・沈砂池・水路通路部が、一体となって物件1の効用を発揮しているが、便宜上鑑定評価額の内訳として、物件1に関わる各部分の価額を次のとおり査定する。

### (2) 内訳価額の査定

内訳価額は、物件1の鑑定評価額に最終価額を査定する前(一体での規模過大補正及びスティグマ補正をする前)の各部分の価額割合を乗じて査定する。

なお平坦部分(①②③)については、各々に造成整地費用を割り振った後の価額を採用し前述の15ページに記載している物件1の査定表を援用する。

(物件1)

現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (㎡)	標準価格 ② (円/㎡)	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/㎡)	総額 (①×④) (円)
平坦部分 (雑種地) (産廃埋立地)	① (2707番9)	3,500	23,000	0.79	18,200 (造成整地費) (控除後総額)	63,700,000 (24,780,000) (38,920,000)
	② (2707番7の一 部)	10,980	23,000	0.86	19,800 (造成整地費) (控除後総額)	217,400,000 (50,850,000) (166,550,000)
	③ (2707番8の一 部)	13,106	23,000	0.81	18,600 (造成整地費) (控除後総額)	243,770,000 (50,760,000) (193,010,000)
計		27,586				524,870,000
物件1の造成・整地費等控除						▲126,390,000
物件1の平坦部分の価額(i)						398,480,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 ① (㎡)	標準価格 ② (円/㎡)	格差率 ③	単価④ (②×③) (円/㎡)	総額 (①×④) (円)
残置森林 (従前の林地)	⑤	3,641	1,150	1.00	1,150	4,190,000
	⑥	5,353	1,150	1.00	1,150	6,160,000
計		8,994	物件1の残置森林部分の価額(ii)			10,350,000
造成森林 (小段傾斜地)	⑨	17,573	1,730	1.00	1,730	30,400,000
	⑩	1,305	1,730	1.00	1,730	2,260,000
	⑪	448	1,730	1.00	1,730	780,000
	登記地積差	160	1,730	1.00	1,730	280,000
計		19,486	物件1の造成森林部分の価額(iii)			33,720,000
現況用途	現況図面 対応番号	地積 (㎡)	再調達原価 ①	現価率 ②	総額 (①×②)	
調整池	⑮	360	20,000,000円	20%	4,000,000	
沈砂池	⑯	74				
水路通路	⑰⑱	51				
計		485	物件1の調整池等の価額(iv)			4,000,000
合計		56,551	物件1の全体総額[(i)+(ii)+(iii)+(iv)]			446,550,000

上記平坦部の造成整地費(赤字部分)は、各々の工事が必要な周囲長及び地積を基本に査定・集計し、水道工事費は各々に均等配分したものである。

①価額割合

上記査定表より、各々の価額割合を次のとおり求めた。

対象部分	控除後総額等 ③ (円)	物件1の全体総額 ④ (円)	価額割合 (③÷④)
平坦部分①(2707-9)	38,920,000	446,550,000	0.087
平坦部分②(2707-7の一部)	166,550,000		0.373
平坦部分③(2707-8の一部)	193,010,000		0.432
残置森林部分	10,350,000		0.023
造成森林部分	33,720,000		0.076
調整池・沈砂池・水路通路	4,000,000		0.009
合計	446,550,000		1.000

②内訳価額

以上より、物件1の鑑定評価額に上記各々の価額割合を乗じて、物件1の内訳価額を次のとおり求めた。

対象部分	価額割合 ③	物件1の鑑定評価額 ④ (円)	内訳価額(円) (③×④)
平坦部分①(2707-9)	0.087	381,800,000	33,217,000
平坦部分②(2707-7の一部)	0.373		142,411,000
平坦部分③(2707-8の一部)	0.432		164,938,000
残置森林部分	0.023		8,781,000
造成森林部分	0.076		29,017,000
調整池・沈砂池・水路通路	0.009		3,436,000
合計	1.000		381,800,000.000

以上

以下 余 白