②変動率 年間 -0.8% 半年間

%

## 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出 美濃加茂(県) -1 **宅地-1** 

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 クニタチ鑑定事務所

 美濃加茂(県)
 一1
 岐阜県
 岐阜第1分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 山村 寛
 印

鑑定	評価	額				15,	900, 00	0 円	1 ㎡当	たりの値	西格					5	1,100 F	]/m²
1	基本原	的事項										1 1						
(1)	価格明	寺点	平	成 28年 7月	1日	(4)鑑定	2評価日		平成	28年	7月 13日	(6) 路 線		<sup>2</sup> 成 28年 1 <b>線価又は倍</b>	· · · · -	4	11,000 F 倍	
(2)	実地記	周査日	華	成 28年 7月	5日	(5) 価格	の種類	į	正常信	<b>西格</b>		備		倍率種別				-
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての鑑定	?評価													
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨														
(1) 基準地		f在及び地番s 住居表示」等		美濃加茂市  「田島町1・			番					②地 (m		311	1 )	9法	令上の規	制等
华地	③形	状	④敷地(	の利用の現況	元 ⑤周 状況	辺の土均	也の利月	用の ⑥	接面道路	の状況	⑦供約 処理的 設状況	接 接		文通施設 D状況	との		(都) 1 中 (60, 200 の他)	
		1:1.5	住宅 W2		在す	、アパ <sup>-</sup> る区画 宅地域	ートが沿 整理済み	16	ìm市道		水道下水	美濃. 700m					, , ,	
(2)	①範		東 13	30 m、西	200 m.	南	30 m,	北	35 <b>m</b>	2標2	 準的使用	低層化	主宅	地				
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口 約	10.0	m、 :	奥行 :	約	20.0 m.	規模	<b></b>	20	00 1	m²程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にない			街	基準7 m市i	方位 北、 新	6 交	<b>ξ通</b> 美	濃太田 1東 700	駅		法令	(都)	1 中専(60	), 200)
			事項				路			旅	<b>运</b> 設	上来 100	111		規制			
		型域要因の 注来予測		! 農太田駅の徒 こ地価が高い												の増力	『が見込る	まれる。
(3) 最	是有效	使用の判定	低層住宅	三地							(4) 対象	基準地の	)	方位				0.0
		価の手法	取引事	列比較法	比準価格	 }		51	, 100 F			的要因						
	)適用		収益還え	元法	収益価格	<u> </u>			, 900 F									
			原価法		積算価格				/ F.	∕m³								
			開発法		開発法に	よる価	格	/	/ F	∕m <sup>*</sup>								
(6) †	方場の	特性	画地が反	合圏は、JR 三地と代替・ 玄く総額が大 当該地域では	こきくなる	うことか	ら一気	に住宅類	は築が進む	ッ状況に	こはない。	_ 本来》	8額	町、新池町 、住環境も 1000万	「等の市 よく需 万円程度	内でも 要は庭 の土地	」比較的品 医堅い。 - 地には需要	品等の 一方で、 要が強
E	·検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	大半では性、住場	対策や遊休地 あり需要者は 環境等を判断 ほえ、将来の	t利便性、 r基準とし	快適性	を価格 取引が	判断の差 中心であ	5準とする。本係	る傾向に ‡ではり	こある。- と準価格を	一方で記	斤隣:	地域及びそ	- の周辺	の土地	也取引は、	利便
(8) 対準と	見価格	① 【代表標標準地番号	<b>準地</b>	<b>標準地</b>	②時 点 修 正		準化	④地域 因の 較		因の	⑥対象基 の規準 (円/	価格		標準化補	<b>§</b> 0.	0 0 0 0 0 0 0 0	街路 交通 環境	-1. 0 -0. 3 -10. 0
		公示価格	45, 700	円/mi	[ 99.3 100	_	00	100		00 ]	51	1, 100		正 画地 行政 その他	τ 0.	0 0 0	行政その他	0.0
(9) 指定基準地	)\ O	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正		準化 正	④地域 因のb 較		因の	⑥対象基 の比準 (円/	価格	<b>⑦</b> 内訳	標準化補交環境	<u>1</u>	地域要因	街路 交通 環境	
华 稻	<del>文</del> 寸	前年指定基		円/mi	100	] 1	00	[	] 10	]				一 回収 行政 その他	ζ <u>1</u>		その他	
(10) 対象基準地の対象	<b>F票售面各等いらの検討</b>	①-1対象基準 耐年標準価率 ①-2基準地点)であるも □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	51,500   点(代表標 <sup>2</sup>		司一地	③	一般的	因]	ている。 JR「美	·	駅徒歩		が増加傾向の土地区画				
前力	)/	標準地番号 公示価格	各		- 円/r		め [	個別的	要因] (	固別的要	要因に変動	動はない	١,					

#### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

別記様式第6 美濃加茂(県) -2宅地-1 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 不動産鑑定士 清水事務所 -2美濃加茂(県) 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 清水裕示 印 1 ㎡当たりの価格 鑑定評価額 7,900,000 円 28, 300 円/m² 基本的事項 22,000 円/m<sup>2</sup> (1) 価格時点 平成 28年 7月 15日 「平成 28年 1月] 平成 28年 7月 1日 (4) 鑑定評価日 路 路線価又は倍率 倍 線価 (2) 実地調査日 平成 28年 7月 1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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 2 (1)①所在及び地番並びに 美濃加茂市森山町5丁目字大木洞10番21 ②地積 279 ⑨法令上の規制等 「森山町5-10-21」 「住居表示」等  $(\mathbf{m}^2)$ ) 地 (都) 1 低専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑥接面道路の状況 ⑦供給 ⑧主要な交通施設との (50, 80)接近の状況 処理施 設状況 (その他) 南東6m市道 一般住宅の多い住宅 団地 (森山団地) 水道 下水 台形 1.5:1 住宅 LS2 古井 950m ①範囲 東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地  $100 \, \mathrm{m}$ 15.0 m. 17.0 m. ③標準的画地の形状等 問口 約 奥行 約 規模 250 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 基準方位北、6 m 市道 特にない 古井駅 北 950m (都) 1 低専(50,80) 特記 ④地域的特性 街 交诵 法令 事項 路 施設 規制 市街地郊外の丘陵地に、昭和40年代から50年代にかけて造られた住宅団地である。若年世代の入居が減り、高齢化が進行しており、地価は当面弱含みで推移するものと予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +5.0 (4) 対象基準地の (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 比準価格 取引事例比較法 円/mឺ 28, 300 の適用 収益還元法 収益価格 円/mi 原価法 積算価格 円/mi 開発法 開発法による価格 円/mឺ 同一需給圏は当市から隣接する加茂郡富加町及び坂祝町にかけての住宅地域一帯と判断される。特に価格牽連性が認められるのは、丘陵地の住宅団地である。需要者は市内及び加茂郡一円の個人が中心。近隣地域を含め、昭和年代に開発された 分譲地は坂が多く、中心市街地から離れているため、近年は引き合いが減っており、高齢化が進行している。中心的な価格 (6) 市場の特性 帯は、更地で800万~1,000万円程度、建物付きは1,000万円前後の中古物件が多い (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性よりも環境の快適性、利便性等が重視され、類似の住宅地との比較の観点から土地価格が形成される。よって、本件では市 本件では市場にお ける取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 評価額の決定の (8)標準地 地域要 ① ■代表標準地 6対象基準地 2 時 点 ③標準化 4地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 0.0 街路 -1.3公示価格を 価格 に の規準価格 標準地番号 因の比 要因の 交通 0.0 交通 修正 補正 内訳 +4. (円/m²) 環境 0.0 囡 環境 +18. 美濃加茂 - 2 較 比較 画地 +2. 0.0 行政 [ 99.9 ] 100 100 公示価格 [ 105, 0 ] 行政 0.0 その他 +10.0 28, 100 100 100 36,600 円/mi 100 [ 136, 4 ] その他 0.0 (9) ① 指定基準地番号 6 対象基準地 2 時 点 3 標進化 ④地域要 5個別的 街路 0.0 街路 -1.0標準化補正 1域要因 の比準価格 指 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +8. 內訳 定基準地がらの検討 美濃加茂(県) - 4 環境 0.0 環境 較 比較 (円/m²) -8. 画地 0.0 行政 +2. ( 前年指定基準地の価格 100 ] 100 100 [ 105.0 ] 行政 0.0 その他 0.0 28, 200 100 27,000 円/m<sup>\*</sup> 100 ] [ 100.6 ] 100 その他 0.0 駅北地区と駅南地区、新興住宅地と旧来からの住宅団地で、それ ぞれ需要と価格に二極化が見られる。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 \_\_新規 (10)3 対象基準地の前、年標準価格等か 29,000 円/㎡ 価格形 動 [地域要因] ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 森山町の中でも、近隣の引き合いが少ない。 近隣地域の属する森山団地は特に若年世代から 検討 点)である場合の検討 成 淣 \_\_\_代表標準地 標準地 要因 標準地番号

個別的要因に変動はない。

「個別的要因」

 $\sigma$ 

%

円/m<sup>2</sup>

-2.4% 半年間

公示価格

年間

②変動率

公示価格

②変動率 年間

円/m³

%

-0.9 % 半年間

#### 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

											•						美濃加	茂(県	)	<b>-</b> 3	宅	地-1
		基準地番	号		提出	出先	所	属分科:	会名	業有	<b></b>	クニ	タチ鑑	定事	务所							
	美	農加茂 (県)		<b>-</b> 3	岐	阜県	岐阜	第1分	科会	氏	名	不動	<b>声鑑</b> 定	全士	山村	寛						印
鑑只	官評価	額					7,	930, 00	00 F.	1	m³当†	こりの	の価格							21, 200	円	∕m²
1	基本	的事項																				
(1)	価格	侍点	平	成 28年	7月 1	. 目 (	4) 鑑定	₽評価 日	3		平成	28年	5 7月	13日	路		28年	· · · -				∕ m <sup>*</sup>
(2)	実地記	調査日	平	成 28年	7月 5	5日 (	5) 価格	各の種類	Į.		正常個	格			線		西又は倍 率種別			1.1	倍	
(3)	鑑定言	評価の条件	更地と	しての	鑑定評	価										ID	十年加					
		評価額の決定																				
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		美濃加力	支市蜂 屋	屋町下蜂	屋字東	東田 1 7	796	番					②地和 (m³)	<b>†</b> (	37-	4 )	9;	去令上の	力規制	消等
基準地	3形	状	④敷地(	の利用 <i>の</i>	)現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土±	地の利用	用の	<b>⑥接面</b>	道路(	の状況	処	供給 連理施 数状況		要な交近の状	通施設	との		(者 (60, その他)		
		1:2	住宅 W2					一般住宅 る住宅5		東6m市	道			道水	加茂野 2.5km	:				C 0711L)		
(2)	①範	5囲	東 11	10 m, 2	<b>5</b> 10	00 m、[	有	20 m.	、北	13	80 m	<b>②</b> 桃	票準的信	使用	低層住	宅地						
近隣	3標	<b>撃</b> 的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口:	約	15.0 r	n,	奥行	約	20.	0 m.	月	見模		300	m⁴₹	呈度、	形状	ほぼ	長方形		
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 市道	北、	6	交通		支野駅			法令		(都) (60	, 200	))
			事項					路		.,,,,			施設	165	₹ 2.5ki	n		規制				
	⑤地	対要因の	近隣地域	- 成は農地	も残る	住宅地域	<b>或とし</b>	て安定	的に	推移し	ている	5。-	-時期に	こ比べ	土地取	引は後	全々に漏	     載少して	おり	 、下蜂	屋地	区は
	将	孫予測	昨年ごろ	ろから人	口が減	少に転	じてい	る。地	価動	向はや	や下落	<b></b> 「	可で推利	多する	と予測	する。						
(3) ±	是有效	使用の判定	低層住宅	三地									(4) 対	対象基	準地の	方位	立					+1. (
		価の手法	取引事	列比較法	比	準価格				21, 20	00 円	∕ m <sup>*</sup>	<b>1</b>	國別的	要因							
	の適用		収益還	元法	収	益価格				3, 36	60 円	∕m <sup>*</sup>										
			原価法		積	算価格				/	円	∕m <sup>*</sup>										
			開発法		開	発法に。	よる価	格		/	円	∕ m <sup>*</sup>										
(6) ī	市場の	)特性	同一需約 野町に付 傾向にあれている	弋表され らるが、	る北部 同一需	及び北京	西部地 では依	区であ 然数区	る。 画の	需要者 ミニ開	は、1 発住年	し次取 ご地の	文得者原 2供給が	層が中 ぎ見ら	心であ れる。	とのf る。「 一方 ¬	弋替・競 市場の課 で、需要	競争関係 唇給動向 要は地価	くは、 可は、 近が安	蜂屋町 近時は いこと	及び やや で維	加茂 減少 持さ
ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	不動産取 ものが力 実態を反 上記のと	て半であ え映し規	り、投 範性が	資効率に 高い比望	は総じ 準価格	て低いを採用	。従	って、	同一課	言給層	園内の値	ӹ格牽	連性の	ある耳	文引事例	前を採用	した	:。不動	産市	場の
(8) 公示価	現権格	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 美濃加	<b>標準</b> 均		)時 点 修 正		準化 計正	B	地域要 図の比 交	⑤個5 要 比 非	因の	<b>の</b>	象基準 規準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u>¥</u> 0.	.0 地域要	也	通	-1. +15. : +54.
格を方	)	公示価格	36, 600	円/m		99.8	T	100		100 74. 2 ]	[ 101			21,	200	正	画地 行政 その他	<b>女</b> 0.	. 0 . 0 . 0	行: その:		0.
(9) 指定基準地	לי ס	① 指定基準	<b>地番号</b> 美濃加河	<b>芝</b> - ·		時 点修 正	_	準化 計正	_	域要  の比	⑤個5 要區 比草	因の	<b>の</b>	象基準 比準値 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通 環境	<u> </u>	. 0 地域要压	也	通	-1. +15. +12.
準地	<b>负</b> 討	前年指定基	基準地の( 27,000	西格 円/m	.   -	100	·	100		100 28.3	[ 101			21,	300	正	画地 行政 その他	女 0.	. 0	行: その:	他	0.
(10) 対象基準地の前	<b>丰票集画各等からの検討</b>	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価が 点)で表標準 標準地積 で表標準	□新規格 が共通地 場合の検 準地 □	21, <sub>4</sub> 点 (代表			一地	③ 価格形成要因	[地域	(的要医 (要因)	**************************************	女区画	う。 ゴミニ豚	<b>昇発住</b>	ではあっ 宅地の(	供給が				も転入		

②変動率 年間

0 % 半年間

%

## 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

| 美濃加茂 (県) — 4 宅地-1 | | 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | クニタチ鑑定事務所 | |

	美	農加茂(県)		-4	岐阜	県	岐阜第1	分科会	氏	名	不動	産鑑定	士	山村	寛				印
鑑	定評価	額					5, 240,	000 F	円 1	m³当	こりの	)価格					2	7,000 P	∃∕m <sup>®</sup>
1	基本	的事項													·				
(1)	価格	寺点	2	平成 28年	7月 1日	] (4	4)鑑定評価	i日		平成	28年	7月 1	13日		平成 28年				∄∕m <sup>ª</sup>
(2)	実地記	凋査日	3	平成 28年	5月 5日	] (!	5) 価格の種	類		正常值	格			線。一個	格線価又は 倍率種5			1.1 信	<b>E</b>
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評価	<u> </u>								<u>.</u>					-
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨															
(1) 基準地	0	f在及び地番s 住居表示」		美濃加力	支市加茂!	野町加	茂野字西野	F22	4番7					②地積 (m <sup>i</sup> )	1 (	.94	9法	令上の規	制等
地	3形	状	4 敷地	也の利用の		⑤周辺 状況	の土地の和	川用の	⑥接面	<b>面道路</b>	の状況	処	供給 理施 状況		『な交通施』 『の状況	設との	(3	(都) (60, 200	))
		1:1	住宅 LS2	2			宅、農家信 農地も多く 地域		北東5	m市道			道水	加茂野 850m			. ( <i>e</i>	の他)	
(2)	①範	通	東	100 m、 Ē	<b>西</b> 150	m, Ā	有 100 r	n、北	, 10	00 <b>m</b>	②模	票準的信	吏用	低層住	 宅地				
	3標	準的画地の	· 形状等	間口	約 1:	2.0 n	n、 奥行	約	17.	0 m,	規	模		200	m <sup>2</sup> 程度、	形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11		f	晢 a	基準方位 n市道	北、	5	交通		支野駅 西 850m		法令	(1	部) (60, 20	00)
			事項				E	各				施設				規制			
		2域要因の 子来予測					豊地等から 更も底堅く									域。中心	市街均	也より安何	価で宅
(3):	最有效	使用の判定	低層住	宅地										準地の	方位				0.0
	鑑定評 の適用	<sup>፲</sup> 価の手法 I	取引事	<b>事例比較法</b>	比	≛価格			27, 00	00 円	∕ mื	110	別的	安囚					
		,	収益還			佐価格					∕ m <sup>*</sup>								
			原価法			価格					∕m <sup>*</sup>								
(0)		4+14	開発法				よる価格				∕ m <sup>*</sup>								
(6)	市場の	)特性	町地区 体は依	.である。 :然市内で	需要者は 旺盛な地	は、1½ 地域では	支市内の郊 欠取得者層 ある。同一 いる。需要	が中心 需給圏	♪である 別内では	。市場依然数	易の需 女区画	言給動向 『のミニ	司は、 -開発	土地取引	引は若干減 の供給が見	沙傾向に られるか	あるだ 、需要	ゞ、取引作	牛数自
i	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	のが大	半であり 益還元法	、投資效	カ率は 糸	であり、賃賃 窓じて低い。 った。本件	更に	二対象基	準地に	は戸建	は用地で	ご、 ア	パートな	等の収益建	物建築に	適して	「おらず、	この
(8)	規 価準格	① ■代表標標準地番号		標準地	_	寺 点 多 正	③標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個! 要[ 比!	因の	の#	象基準 規準値 円/I	格内	準 化 交	通 0	地域要因	街路 交通 環境	-0. 8 -0. 2 +37. 0
公示価格を	とした	公示価格	36,600		[ 9	99. 8 100	100		100 135.6	[ 10	00 ]			900	正画	ī地 0. F政 0.	. 0	行政その他	0.0
(9) 指 定	から	① 指定基準			2	寺 点	③標準化 補正	<b>4</b> #	地域要 図の比	⑤個! 要[	別的 因の	<b>の</b> I	象基準比準値	格内	準 ・交	i路 :通	地域要因	街路交通	
指定基準地	の 検 討	前年指定基	<b>基準地の</b>		_ [_	]	100	# -	交 100 -	[	]	(	円/ɪ	11) 11/	1 1	境 ī地 政	占	環境 行政 その他	
(10) 対象基準	年標準価らの検討	①-1対象基準 継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>1</sup>	──新規格 格 が共通り	現 27, 也点 (代表	000 円/1		形 划	E     [地均	业 股的要因 或要因]	· ( ***********************************	方内の	o。 iのミニ			<b>その</b> るが増加傾 の供給は依	〔向。社会			
対象基準地の前	画 討 格 等 か	一代表標準 標準地番号 公示価格	<b>基地</b>	標準b		- ∄∕m³	成要因の	č	削的要因				二変動	はない。					

## 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出 美濃加茂 (県) - 5 **宅地-1** 

		基準地番	:号		提出	出先	見	<b>f属分科</b>	会名	業	者名	不動	産鑑気	定士 注	青水事	務所							
	美》	農加茂(県)		<b>-</b> 5	岐	阜県	岐	阜第1分	分科会	<b>氏</b>	名	不重	助産鑑:	定士	清才	k裕ā	ŕ					E	J
鑑定	E評価	額						4, 010, 0	000 F	ዓ 1	m³当	たり(	の価格	i						21	1,700	円/r	πÎ
1	基本的	的事項																					
(1)	価格問	寺点	크	戸成 28年	- 7月 1	l目	(4) 鑑	定評価	日		平成	28年	F 7月	15日	(6) 路 線		成 28年		_			円/	m¹
(2)	実地記	周査日	7	区成 28年	- 7月 1	LΒ	(5) 価	格の種	類		正常信	価格			線価		は		*		1. 1	倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地。	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		美濃加力	<b></b>	§字与}	欠郎 1	7 5 3	番9						②地 (m)		(	185	)	9法	令上の	規制等	Ê
-地	③形	状	<b>④</b> 敷地	の利用の	)現況	⑤周:	辺の土	=地の利	用の	6接面	面道路	の状	5	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施 状況	設と	σ	(そ)	(都 (60, 2 の他)	) 00)	
		1:1.2	住宅 LS2					二一般住		西5.7	m市道	Ì		水道 下水	古井 2.4km	l				( )	· > (E)		
(2)	①範	通	東 1	.00 m、	<b>5</b> 20	00 m,	南	50 m	、北	1	00 m	2	標準的	使用	低層住	E宅地	<u>h</u>						
近迷	3標	準的画地の服	<b>杉状等</b>	間口:	約	10.0	m,	奥行	約	20.	0 m	, <u>‡</u>	見模		20	0 m	<b>指程度、</b>	形		ぼ長	:方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11			往	· 基	上準方位 加市道	北、	5.	交通	古	上駅 上駅			污	去令	(者	彩) (60,	200)	
			事項					路		1111172	-		施設		東 2.4k	ζm		丸	見制				
	5地	  域要因の   来予測	当地域に	- は飛騨川 ことから	左岸に	位置し	、農	地も多く	残る	開発途	上の	新興は	也域で	ある。	ミニ分	譲も	比較的	り多く	、土均	也需要	その増力	1も見	込
	11	不了点	4400		, 10 IIII	14女儿	-HJ(C)	1年1979 6	J 0 V	/ C ] 仮	IGAU.	ص م				+	f位					(	0. 0
	3) 最有効使用の判定		低層住											対象基 個別的	準地の 要因	) /	7.17.						,. U
(5) £	監定評 の適用	<sup>:</sup> 価の手法 		例比較法		準価格	-				00 F												
			収益還原価法			益価格						∃⁄mi ∃∕mi	_										
			開発法			発法に	-	<b>価格</b>				]/ m											
(6) F	市場の	特性	同一領 以北及 地が多	需給圏は び下米田 く残る地 0万~7	当市及町にか	び加茂 けての ニ開発	郡一 新興(	円の住宅 住宅地域 よる宅域	成であ 也供給	 一帯と る。需 が盛ん	判断 要者 に行	される の中心 われて	るが、 いは市 ており	内及び 、人口	近隣の 及び世	)川辺 :帯数	2町やノ なは継続	っれる し百津 売的に	のは、 E町等の L増加し	当市 )居住 ンてV	iJR高 E者であ いる。 更	高山本 うる。) 〔地分〕	線農譲
Ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	件の建築	多い郊外 築を前提 証的かつ 公示価格	とした 説得力	収益価 を有す	i格を る。	求めるこ 類似の信	ことは 主宅地	できな !との比	かった較の	た。 - 観点だ	ー方、 から取	比準価 引され	i格は現	実の	)取引事	事例を	・ 価格半	非定の	)基礎と	・して:	お
(8) 小 ‡	3 (邢	①■代表標	準地	標準地	也 ②	時点		標準化		地域要	⑤個		⑥対 <i>(</i> )	大 会 は り 規 準 の	ままな しし	7) 標	票積	<b>計路</b>	0.0	地域	街路		1. 5
示価	集格	標準地番号	美濃加	茂 -	2	修正		補正		因の比 較	安 比	因の 較	"	(円/エ	[	カカ沢   標準化解	上が	≿通 環境	0.0	一安	交通 環境		2.8 1.0
格をか	現権とした	公示価格	36, 600	円/m	.   -	99. 9 <b>100</b>	_   .	100	[ ]	100 167. 8		00 ]	]	21,	800	Ï	E i	画地 庁政 D他	0. 0 0. 0 0. 0	)	行政その他		0.0 0.0
(9) 指定基準地	からの	① <b>指定基準</b> 美濃力	<b>地番号</b> 叩茂(県	.) –		)時 点 修 正		標準化 補正	_	地域要 図の比 校	_	別的 因の 較		け象基準 )比準値 (円 <i>ノ</i> )	FF 142	7. 村沢 一根準化補正	票 往 3	財路 を通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	**	街路 交通 環境	<u>f</u> +1	0. 7 6. 5 7. 0
準地	検 対	前年指定基		価格 円/m	_   -	100	] [	100	[ ]	100 123.8	I -	00 ]	]	21,	800	11	12	画地 テ政 D他	0. 0 0. 0 0. 0	)	行政その他		0.0
		①-1対象基準							[一船	<b>设的要</b> 因					区、新		宅地と	:旧来	きからの	)住宅	団地で	、それ	ħ
(10) 対象基準地の前	年票集価各等からの検討	■継続 前年標準価が ①-2基準地が点)であるが 一代表標準 標準地番号 公示価格	が共通地 場合の検 <sup>焦地</sup>	21, 2 点(代表				③ 価格形成要因の変動状況		或要因] 可要因 可以要因	Ī	市全体は、こ	本の人 この 1 :	口はほ 年間で	二極化 ぼ横は (大口、 にはない)	いで 世帯	ご推移し	してい					て
				-0 5 <b>%</b>	半年問		·· %																

公示価格

②変動率 年間 -1.0% 半年間

円/mឺ

#### 继定证価建 (亚成 98 年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

万リ 記	<b>ໄ</b> 棣式	第 6		j	<b>〜</b>	. at 14		(+		o <del>+</del> ,	ᄪ	川 心内	11			美濃加	茂(県)	) -	- 6 ·	宅地-1		
		基準地番	号		提出	先	所属统	分科会	名 業	養者名	みず	ほ不動	<b>)産鑑</b> 5	三事務所	近							
	美	濃加茂(県)		-6	岐阜	具	岐阜	息第 1	J	氏名	不動	<b>力産鑑</b> 気	定士	水野	隆吾					印		
鑑5	E評価						7, 52	20, 000	円	1 ㎡当	たりの	の価格						1	9,900 <b>F</b>	円/㎡		
1		的事項	-	:- A 00 F	5 D .	п /	4\ ASE ===================================	:/= =		TF-1	> 00 <i>f</i> =			(6)	T 77 44	00/7:	1 1 1			円/mi		
(1)	価格	诗 <u>点</u> ————————————————————————————————————	4	成 28年	7月 1	H (4	4) 鑑定評	4曲日		平成	28年	- 7月	15日			28年 <b>5又は</b> 船			1.1			
(2)	実地語	調査日	4	成 28年	7月 3	日 (	5) 価格 <i>の</i>	種類		正常	価格			価	倍	率種別						
		評価の条件		としての銀	<b>注定評</b>	西																
г —		評価額の決定			\			- ^ -	0.475.0					@ ut 1	+			@ \d	^ L O H			
(1) 基 準		f在及び地番st 「住居表示」等		美濃加茂	巾下木	田町果		777 1	84番3					②地 (㎡)		37	8	9法	令上の規	見制寺		
地	3#:	<b>/</b> 状	④敷地	の利用のヨ	見況	⑤周辺 状況	1の土地の	の利用	の ⑥接	面道路	が状況	処	)供給 □理施 设状況		要な交 近の状	通施設:況	との		(都) (60, 20			
		台形 1:1	住宅 W1				・ 中に一舸 する住 <sup>©</sup>			3m市道	İ	オ	ば水	古井 2.9km				_ (そ	の他) (60, 16	0)		
	- H													W = 0				<u></u>				
(2) 近	1) ¥			80 m、西		0 m、 🖪		0 m、		160 m		票準的	使用	低層住		- <del>-</del>	파시나	) T ) T E				
近隣地域	_	標準的画地の語		間口が特にない		18.0 n	n、 奥·	行 約	基準方位	0.0 <b>m</b> 位 北		見模	古夫		m⁴₹	主及、	形状		を力形 都)(60,1	160)		
域	(4)地	地域的特性	特記					街	3. 3	m市道		交通	北東	₽#/\ ₹ 2.9k	m		法令		3p) (00 <b>,</b> 1	.007		
			事項	1				路	 			施設					規制	! !				
		地域要因の 好来予測	周囲にはを受ける	は農地を閉 弱含み基訓	開発した 間で推想	た戸建分	分譲が散 らのと予	見され 測する	ıるが、Ⅰ ゔ。	日集落	は土地	也取引重	動向は	かなり	鈍い。	地価に	は地域の	地域の高齢化等による				
(3) 指	是有效	か 使用の判定	低層住宅	<b></b> 宅地									対象基	. –	方位形料					0. -1.		
		評価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			19,	900 <b>P</b>	∃∕m <sup>°</sup>	10	固別的	要因	7/24	^				1.		
	の適用	1	収益還	元法	収	益価格			8, 2	210 <b>P</b>	∃∕m²											
			原価法			算価格	::-				∃⁄m <sup>*</sup>											
(6) =	<b>与担</b> σ	 )特性	開発法	電公園の第			まま肉の		hでなる。		∄∕m <sup>®</sup>		业の方	ナス下	<b>本□</b> +	hlZ #	かままれる	女主》	典加基古	声並の		
(0) 1	□场().	/行注	住宅地域の需要は	需給圏の筆 或との代春 は総じて引	型囲れる 替競争 弱い。 I	夫優加点 関係が引 取引総物	文川内の 強い。需 質の価格	住宅れ 要者に 帯は規	は、農地を	か、特を を 開発 りばら・	に対象した戸つきか	スを呼ぶます。 でする。	他の任 譲地を 需要	ゅって 中心に の中心	不田月 周辺下 価格書	型合、で 方町村か 寺は土地	X野地区 Pらの勤 也で 7 5	·等天》 分者 ・0万F	であるが、 円前後で	東部の 、現在 ある。		
Ī	• 検証	Б格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	農地を担保を担保を担保を担保をした。	も多く見ら 想定したが 試算され <i>を</i> た。	oれる( i、駐 s酌す	主宅地域 車場確保 るに留る	或で、自 呆の必要 かた。 し	用目的性と質	カの取引流 賃貸市場の つて、標準	が中心 の未熟 準地等	である 成等に との検	う。付え こより、 食討を聞	近に賃 土地 当まえ	貸住宅 の利用 、比準	等は間 効率が 価格を	対見され が低い地 を採用し	1る程度 地域事情 ン、鑑定	で、4 fcある i評価	又益価格 るため相! 頂を上記	は共同対的に		
(8) 公 ‡	目価	① □代表標	準地	標準地		時点	3標準		④地域要		別的		象基準 規準価	地格	標準	街路		. 0 地	街路			
1分元	見価集格	標準地番号	美濃加	茂 -2		修正	補正		因の比 較		因の 較		ルー im (円/n	P		交通 環境		.0 域 要 .0 因	交通 環境			
公示価格を	, 1-	公示価格	36, 600	円/m²	[_	99.8	100		100 [ 182. 0	T	9.0]		19, 9	900	正	画地 行政 その他	<b>女</b> 0.	. 0 . 0	行政 その他			
(9)		① 指定基準			2	時 点	3標準	化化	- 4)地域要		別的	6対	象基準	地。	. 標	街路		. 0 地	街路	+5.		
指定基準地	<sub>أ</sub> أَ		美濃加	茂 - 4	-	修 正	補正		因の比		因の		比準価	P	標準化補	交通		· 0 域要 · 0 因	交通			
基準	D 食		50000						較	比	較	<u>'</u>	(円/n	1) B	補正	環境 画地	-	· 0 <b>因</b> · 0	環境 行政			
地言	<b>া</b>	前年指定基	基準地の 27,000	価格 円/㎡	[_	99.3	[ 100		100 [ 133. 3	T	9. 0 ] 00		19, 9	900		行政 その他		. 0 . 0	その他	0.		
(10)	- >	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ	00 円/	⁄ m²	3	)	一般的要	因]	県下に るも、	おいて地価に	て人口は緩や	増減率かに下	、高齢落傾向	令化率等 可が継続	等の一般 売する。	的要因	因は相対	的に優		
対象基準地の	年票 単西 各等からの検討	①-2基準地 点)である <sup>は</sup> ①代表標準	が共通地 場合の検	点(代表		… 等と同	一地 価格形成要因	変動 [± 状況	也域要因			□茂市 亘 としい。		ある下	米田、	牧野地	也区はい	ずれ	も地域要	因の変		
前が	<del>算</del> り	標準地番号	夂			- □ / ㎡	因の	[1	固別的要	因] 1	個別的	り要因に	こ変動	はない	0							

## 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

																美	<b>き濃加</b> 了	支(県)	5 -	- 1	宅地-1
		基準地番	·号		提出	先	所属:	分科会	会名	業者名	i みす	げほ不重	助産鑑定	定事務	所						
	美	農加茂(県)	Ę	5-1	岐阜	.県	岐	阜第 1	L	氏名	不!	動産鑑	定士	水	野隆	吾					印
	至評価 基本の	額					59, 70	00, 00	0 円	1 m <sup>2</sup> :	当たり	の価格	i						59	9, 800	円/mi
(1)	価格	 寺点	平	成 28年	三 7月 1日	⊟ (4	)鑑定語	平価日		平	成 284	年 7月	15日	(6)路	[平	Z成 2	28年 1	月]			円/㎡
(2)	実地語	周査日	平	成 28年	三 7月 3日	∃ (5	 前 価格 <i>0</i>	り種類	 [	正常	常価格			線価	路		又は倍	率		1. 1	倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地人	しての	鑑定評価	ffi										1苦卒	種別				
		評価額の決定			<u> </u>																
(1) 基	-	在及び地番s 住居表示」		美濃加力	<b></b>	町1丁	目80種	番						②址 (m		(	999	)	9法	令上の	規制等
基準地	3形	<b>沙状</b>	4敷地(	の利用の	D現況	⑤周辺 状況	の土地の	の利用	用の⑥	接面道	路の状	5	⑦供給 処理施 設状況			」 S 交通 D 状況	重施設 ∂	との	(7	(都 (60, 2	
		1:1.2	店舗 S 1			店舗、 ち並ぶ の商業	幹線道	等がえ 路沿V	Đ	15m県j	<u></u>		水道下水	美濃 500m		l			(*	の他)	
(2)	①範	通	東	50 m、i	西 70	) m、p	<u> </u>	50 m,	北	300 r	n 2	標準的	使用	低層	店舗	地					
	3標	準的画地の	·····································	間口	<b>約</b> 2	28.0 m	n、 奥	:行 :	 約	34. 0 r	n,	規模		9	50	m²程』	度、	形状 卦	長方形		
近隣地域	4地	」域的特性	特記	中濃地で、道	也区の交i 貧路整備z	通の要領が進み	断とし 孰成	街	1 5 1	n県道		交通		農太田				法令	(者	羽) (60,	200)
			事項	しつろ	うある路線	線商業均	也域。	路				施設	1	雪 500	Ш			規制			
		!域要因の  来予測			·同248 性もみら								路線商	業地場	或と	して	熟成し	つつある	る。 中	央分剛	惟帯の有
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層店舗	甫地									対象基	. –	D	ない					
		価の手法	取引事	例比較法	<b>比</b>	集価格			60	, 800	円/n	n <sup>1</sup>	個別的	要因							
0	の適用	l	収益還:	元法	収益	益価格			38	3, 300	円/n	ni									
			原価法		積算	算価格			,	/	円/n	n <sup>*</sup>									
			開発法		開多	発法によ	る価格	ř	/	/	円/n	n <sup>*</sup>									
(6) ਜ	方場の	特性	地域。 る土地和	需要者は 利用が大	R高山本 、市内事 半で、終 上振れず	事業者の 総じて 6	)他全国 5 0 , 0	展開	の幹線道 の店舗 5 円/㎡	道路沿線 チエーン 前後と打	泉の商 ンなど 推測さ	業地域 である れるも	を中心 。新規 、土地	に、 出店、 取引	美濃 も依認 自体	加茂i 然見 は少	†内全 られる なく、	域の商業 。事業 供給が	業地及 者は気 少ない	びその ビ期借り いため、	り周辺の 地権によ 取引事
Ē	· 検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	ものが列	台どであ	その周辺 の馬辺 で反映し規 にし、標	長として	収益価	格は、	一十地位	肝額に見	見合う	価格に	は達し	ていれ	115	. Íti	進価格	は、や	やバラ	ツキ	ぶあるも
(8)		①	I	標準:		诗点	3標準		4)地域		個別的		象基準	Étth		_	街路		) 地	街路	
公示価格を	見価	標準地番号			_	。 修 正	補正		因の	比	要因の	1	規準個	版	⑦ 内訳	標 準 化補	交通	0.0	域要	交i	<u>¥</u> +0.
価と格し			美濃加	茂 5-	1				較		比較		(円/r	ní)	扒	補 正	環境 画地			環境 行政	
を †	E	公示価格	53, 200	円/m		98. 8 ] 100	[ 100		100 [ 87. 8		100	]	59,	900			ー) 行政 その他	0.0	)	その作	
(9) 指定基準地	), ),	① 指定基準	地番号	_		诗 点 修 正	3標準 補正		④地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	$\alpha$	対象基準 )比準値 (円/r	略	7内訳	標準化補	街路 交通 環境		地域要因	街卸 交通 環境	<u> </u>
準地	<b>矣</b> 寸	前年指定基	ま準地の(	価格	Г	1	100	0	100	Γ		1				ΪË	画地 行政			行政その任	女
			_ , ,	円/m	i	100	[		[	_ ] [-	100	_					1] 政 その他			7 071	면
		①-1対象基準						[	一般的	要因]	景気	は緩や	かに回	復傾回	句か	ら停泊	帯傾向	にあり、 下落が約	市内	におり	ける企業
(10) 全様当価本等が	手票 進 番 を	■継続 前年標準価 ①-2基準地 点)である <sup>1</sup> 一代表標準	が共通地 場合の検	59, 点 (代 <b>須</b>			一地格形成要因	5 変	地域要	因]								業地域。			が進む。
前力	, י	標準地番号 公示価格	各		F	- 円∕㎡	めの		個別的	要因]	個別	的要因	に変動	はない	, <b>)</b> 0						
		②変動率	年間	0 <b>%</b>	半年間		%														

公示価格

②変動率 年間

円/mឺ

0% 半年間

# 鑑定評価書(平成 28年地価調査)

平成 28年 7月 20日 提出

美濃加茂(県) 9-1 **宅地-1** 基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 不動産鑑定士 清水事務所

	美》	農加茂(県)		9-1	岐阜	阜県	岐阜	.第1分	·科会	氏	;名	不動	産鑑定	士	清水	裕示	:				印
鑑定	評価	額					328,	, 000, 00	DO 円	] 1	m <sup>3</sup> 当	こりの	価格							22, 100	円/㎡
1 :	基本的	的事項																			
(1) {	価格問	寺点	7	区成 28年	- 7月 1	. 日	(4) 鑑定	₽評価目	3		平成	28年	7月 15	5日	(6)路	[平成	え 28年	1月]			円/㎡
(2):	宇州重	 間査日	ī	区成 28年	〒 7日 1	П	(5) 価格	各の種類	5		正常個	城			線に		価又は保			1. 1	倍
							(О)  Ш1ь	ゴリノ行王入	Ę.		ᄪᅄᅭᄑ	ШТ			ТШ	任	<b>客種別</b>				
		平価の条件		としての	鑑定評	価															
(1)		平価額の決定			大士松月	 = 1	<del>-</del>	E 1 6						1	②地積	ŧ	1.1.0	0.50	(D):	ま令上の:	+日生11年
基準地		在及び地番3 住居表示」等		美濃加力	艾巾 辉煌	·——	日日日日	10					1		②地積 (m²)	Į (	14, 8	)	9/2	5节上の:	<b>規</b> 削寺
地	③形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周罩状況	辺の土♯	地の利用	用の	⑥接面	面道路(	の状況	処理	共給 里施 犬況	-	要なる <b>近の</b> 北	を通施設 犬況	との		(都) I (60, 20	
		台形 1:1.5	工場			接した	を中小!	Cにi 工場がi の工業[	重	南11.:東側道		İ,	水道下方	首	美濃太 3km	田			_ (~	その他) (70, 20	00)
(2)	①範	i <b>m</b>	東 3	800 m. 🗷	<b>元</b> 2(	00 m,	南	200 m	ار بال	30	00 m	②標	準的使	i用	工場地						
		準的画地の那		, -		100.0		奥行			0 m,				15, 000		程度、	形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな				街	-	1. 5		首	交通	美源	農太田駅			法令		5)工業(6	0, 200)
以	<u>ب</u> -د	*%#1141T	事項					路	1				施設	北	3km			規制			
	8			NW 1+			W 1-1			4	Mr. a				A.1.1.		wa II i				-1
		域要因の 来予測	当地域がおり、	及び隣接 交通イン	で する中!	蜂屋工 整備に	棄団地 伴って	に進出、今後	していも安か	いる 定的に	棄は、 推移す	地元	币氏ののと予	雇用	制出にかれる。	別ス、	、駅北水	世区の角	ほん	大さく食	うして こ
(3) 튶	是有效	使用の判定	工場地												準地の	形角	-				-2. 0 +5. 0
(5) 銀	監定評 2適用	価の手法	取引事	例比較法	去 比	準価格				22, 10	00 円	∕ m <sup>†</sup>	個	別的	要因	/ +	40				
V.	)迴力		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m <sup>‡</sup>									
			原価法		積	算価格					円	∕ m <sup>‡</sup>									
			開発法		開	発法に	よる価	i格		/	円	∕ m <sup>*</sup>									
(6) 市	「場の	特性	通アクラ	給圏は東 セスを重 の、生産 退や新た	視する	製造業の一部	や流通製造業	<ul><li>・倉庫</li><li>では昨</li></ul>	業が年間	中心で 様の業	、県外績を維	トから ŧ持し	の参入 ている	も多 企業	い。昨ちある。	年と.	輸送コス 比べると 内の工業	スト面か こ <i>やや</i> 景 き団地は	いら名 と気に は完売	古屋方面 減速感か 状態で、	iへの交 <sup>i</sup> 見られ 進出企
· 評 理	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	は自社がとした。	格は、実 所有の工 。以上に 踏まえ、	場等を	主体と 件では	する工 、比準	業地域 価格を	であり	り、賃 に周辺	貸物件	は発	どない	ため	、賃貸	物件:	を建設点	限定する	収益	還元法は	は 非 適 用
(8) 対率とした	見価:	① ■代表標標準地番号	<b>準地</b> 各務	<b>標準</b> 5		時 点修 正		葉準化 第正	_	也域要 図の比 交	⑤個別 要团 比輔	因の	⑥対象 の規 (P		格		街 交 環 環 場	<b>1</b> 0	. 0 地域要 . 0 因	交通 環境	着 +13.3 € -1.0
格 t	=	公示価格	30, 500	円/m	.   -	100.5	· -	02.0]		100 40. 5	[ 102 10			22,	000	正	画 <sup>均</sup> 行政 その他	女 0	. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	)\	① 指定基準	地番号			時 点 修 正		葉準化 第正	_	域要の比	⑤個別 要团 比輔	因の	⑥対象 の比		格 7	補		各 <u>新</u>	地域要因	街路 交通 環境	1
準 档 計	<b>章</b> 寸	前年指定基	基準地の	価格 円/m	nî [_	100	] _1	100	[	100	[	]				正	画 <sup>均</sup> 行政 その他	<b>汝</b>		行政 その他	
(10) 対 知	F らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価権	──新規 格	22,	100円/			③ 価 変	[一般	的要因	]] 6	月の は、や	日銀短行や悪化	観にした	よれば、 ものの、	中	部地区0 産機械等	)製造業 等の7業	全体	の業況半は逆に改	関制指数 対善した。
対象基準地の前	を 検 話 音 も も も も も も も も も も も も も	①-2基準地点)である場合。 代表標準	易合の検	!点(代₹ 注討 ──標準地		3等と同	可一地	格形成要因 動状況	[地域	要因]		i隣及i いない。		地域	は完売	伏態`	で、地垣	成要因に	特段	の変化は	は認めら
前力	'n	標準地番号	Þ			_ □ /m²	2	めの	[個別	的要因	]] 個	別的	要因に	変動	はない。	,					