

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	5,180,000 円	1㎡当たりの価格	31,400 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 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	美濃市字殿町1435番6				②地積 (㎡)	165	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (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 30 m、西 30 m、南 50 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 7.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 175 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	ほぼ成熟した既成住宅地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	美濃市 北西 1.2km	法令規制	(都) 1住居 (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											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,400 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	同一需給圏は美濃市南部の従来からの既成市街地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する個人及び事業者である。当該地域では、引き続き全般的に取引は低調であり、既成市街地への外部からの需要も弱い。取引の中心となる価格帯は標準的な規模で600万円前後が中心であると推定される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの住宅地域であり、取引は自己居住目的が大半である。比準価格は近傍での取引が少ないことから、同一需給圏の住宅地から広く取引事例も収集の上、試算した。他方、収益価格は対象標準地は地積も小さく、間口も狭いことから、共同住宅等収益想定が困難で、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 標準地番号	美濃 -1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [103.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	31,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	公示価格	33,100 円/㎡												交通 0.0	交通 -0.4		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	関 -1	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [121.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	31,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.2
	前年指定基準地の価格	38,400 円/㎡												交通 0.0	交通 -3.3		
(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	前年標準価格	31,900 円/㎡			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、回復基調が続いているが、潜在的な土地需要が低迷している。									
	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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[地域要因]	地域要因等の変動は特段認められないが、既成市街地であり、建物の建替え、リニューアル等が散見される。									
②変動率	年間	-1.6 %	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	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） - 2	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	7,080,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	美濃市大字藍川19番3				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 80)			
	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 200 m、西 200 m、南 150 m、北 150 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡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、6 m 市道	交通施設	松森駅 北西 3km	法令規制	(都) 1低専 (50, 80)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(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	26,700 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	同一需給圏の範囲は、対象基準地に関する典型的な市場参加者の観点から、美濃市の住宅地域全域である。中心となる需要層は30才代以降の1次取得者層が考えられる。不安定な経済環境のなか、当地区住宅地の需給関係は依然として弱い。需要の中心となる価格帯は中古住宅で総額1000万円前後が中心である。土地価格は標準規模で総額700万円～800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と代替競争関係にある類似地域内の取引事例価格に比準して求めたもので、取引市場の実態を反映し規範性が高い。従って、以下のとおり比準価格を重視し、当地区住宅地の需給動向及び地域要因の変動状況をも勘案のうえ、上記価格を鑑定評価額と決定した。なお、本評価においては収益想定に合理性が認められないため、収益還元法を適用することが出来なかった。											
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	標準地番号	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 -4.5
	美濃 - 3	公示価格	[99.5]	100	100	[100]	26,600	その他 0.0	交通 -3.2	環境 -28.0	行政 +3.1	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 +2.0	
	関 - 1	[99.5]	100	100	[100]	26,700	その他 0.0	交通 +7.3	環境 +27.0	行政 +3.1	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	前年標準価格	27,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は、回復調が続いているが、潜在的な土地需要が低迷している。						
	継続	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	-			[地域要因]	成熟した戸建住宅団地で地域要因は静態的であり、特記すべき変動要因は認められない。					
	代表標準地	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 -1.8 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） -3	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	4,710,000 円	1㎡当たりの価格	12,200 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 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3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	美濃市大字蕨生字西屋敷1943番1				②地積 (㎡)	386	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						
	1.2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南東5.1m市道、背面道	水道 下水	美濃市 8.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 20 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡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、1 m市道	5 交通施設	美濃市 北西 8.4km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	美濃市北西端の既成集落を中心とした住宅地域。当該地区は、世帯数、人口共減少傾向にあり、特に人口の減少が顕著である。土地需要も潜在的に弱く、地価も下落傾向が続いている。										
(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 二方路 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,200 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	同一需給圏は美濃市外縁部の農家住宅地域一帯。需要者の中心は当該圏域に地縁性を持つ個人である。全般に過疎化の過程にあり、今後もその傾向に、拍車がかかっていくと予測される。需給は弱く、近時の取引価格などを参考とすると、取引の中心となる価格帯は土地が300㎡前後で、総額400万円前後と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域であり、自己居住目的での取引が中心である。比準価格は地域の特性に鑑み、需給圏を広げ、多数の取引事例を収集し、求めたもので、信頼性は高い。他方、収益価格は賃貸市場も未成熟で、規範性を有する賃貸事例も僅かなことから、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	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/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.8 交通 +6.7 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃 -3	公示価格	[99.5] 100	100	100	[102.0] 100	12,200					
(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検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 景気は、回復基調が続いているが、過疎化が進む地域は潜在的な土地需要が低迷している。							
	[継続] 前年標準価格 12,400 円/㎡		[新規] 前年標準価格 12,400 円/㎡		[地域要因] 地域要因等の変動は特段認められない。							
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] 標準地番号 -		[標準地] 標準地番号 -		[公示価格] 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	-1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	3,820,000 円	1㎡当たりの価格	42,000 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 13 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	美濃市字依町 2 1 1 8 番 3 外				②地積 (㎡)	91	⑨法令上の規制等	(都)商業 (80,400)		
	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 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 100 ㎡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	7 m 市道	交通施設	美濃市駅 北西 600m	法令規制	(都)商業 (80,400)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地				(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	43,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	26,900 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	同一需給圏の範囲は美濃市内の商業地域のほぼ全域のほか、隣接関市の商業地域を含む。主たる需要者は物販及び飲食関係で地縁性を有する地元事業者であるが、美濃 I C 周辺の大規模店舗への顧客流出が続き、慢性的に集客力低下傾向が続いており、低迷する地域経済と相俟って需給関係は総じて弱い。市場における中心価格帯は土地面積が概ね 1 0 0 ㎡前後で総額 4 0 0 万円～5 0 0 万円程度が標準的である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用店舗を中心に貸店舗も散見されるが、当地区における賃貸物件は投資効率が低く収益価格は低位に試算されている。試算価格の調整に際しては、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、当地区商業地の需給動向、変動要因等を勘案のうえ、適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。										
(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 +4.1
	美濃 5-1	[99.0]	100	100	[100]	42,000		交通 0.0	交通 -3.3		
(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 -2.5	行政 -6.9	行政 -6.9
	-	[]	100	100	[]			画地 +1.0	画地	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政 0.0	行政	その他 0.0	その他
	前年標準価格 43,000 円/㎡	[]	100	100	[]			その他 0.0	その他	その他	その他
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	その他 0.0	その他	その他	その他
	-	[]	100	100	[]						
② 変動率	年間 -2.3 %	半年間 %									
③ 変動状況	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にあるが、競争力のない土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。									
	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	[地域要因] 伝統的建造物群保存地区に近接する旧来の既成商業地域であるが、静的で特記すべき変動要因が認められない。									
② 変動率	[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	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印
鑑定評価額	772,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 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 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 3 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	美濃市大字楓台7番				②地積 (㎡)	39,193	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)工業 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 800 m、南 100 m、北 300 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 200.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 40,000 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜県土地開発公社による工場団地	街路	10m市道	交通施設	松森駅 西 4.1km	法令規制 (都)工業(60,200)			
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	不整形 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,700 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	同一需給圏の範囲は、広域的で美濃市のほか関市その他の近接市町を含む工業地域である。需要者の特性は、全国的な上場企業及び地元企業で、金融緩和策による円安等の影響もあり、企業の生産活動は緩やかに増加しており、企業業績の改善とともに当地区工場地の需給関係にも改善が認められる。需要の中心となる価格帯は土地単価が20,000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	比準価格は対象基準地と代替競争関係にある広域的な類似地域内における工場地の取引事例価格に比準して求めたもので、取引の実態を反映し実証的で信頼度が高い。従って、規範性に優る比準価格をそのまま採用して、当地区工場地の需給動向及び地域要因の変動状況を勘案の上適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。なお収益価格は、画地規模との関連から現実性がないため採用しなかった。										
(8) 公示価格としての	① 代表標準地 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/㎡)	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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(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	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 経済政策効果として生産活動と企業収益には改善し、企業の景況感は大企業を中心に好調である。							
	前年標準価格 19,700 円/㎡			[地域要因] 成熟した工場団地で新規の企業進出もなく、特記すべき変動要因は認められない。							
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %								