

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 渡邊カンテイ事務所, 印. Includes details for 美濃加茂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (51,100 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Includes address: 美濃加茂（県） - 2 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 久保 輝 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,530,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,000 円/㎡)

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) 倍率種別. Includes date: 平成 30 年 7 月 1 日, 平成 30 年 7 月 19 日, 正常価格, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率 21,000 円/㎡ 倍

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) 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, (9) 法令上の規制等. Includes address: 美濃加茂市森山町5丁目字大木洞10番21

Table with 4 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. Includes details: 東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 m, 戸建住宅地, 間口 約 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形

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) 鑑定評価の手法の適用. Includes: 戸建住宅地, 方位 +5.0, 取引事例比較法, 標準価格 27,000 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Text: 同一需給圏は、美濃加茂市北東部を中心に広域的には隣接する加茂郡の住宅地域一帯である。主な需要者は美濃加茂市内、加茂郡東部在住の勤労一次取得者層であるが、比較的価格低廉な周辺の小規模開発分譲地に需要を奪われているものと考えられる。高度成長期に開発された丘陵地の分譲地であり、現在では居住人口も減少傾向にあって、不動産の市場性が乏しくなりつつある。住宅用地の需要総額は 80 坪程度で 700 万円前後と考えられるが低下傾向にある。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Text: 当該近隣地域は戸建住宅敷地としての土地利用が大半の住宅地域である。したがって収益建物の想定は現実性に欠くため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、標準価格を標準とし、さらには指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した次第である。

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Includes: 代表標準地, 標準地, 標準地番号 美濃加茂 - 2, 公示価格 36,400 円/㎡, 修正 [99.8/100], 補正 [100/100], 比較 [100/141.2], 要因比較 [105.0/100], 標準価格 (円/㎡) 27,000, 内訳: 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

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Includes: 指定基準地番号 美濃加茂（県） - 4, 前年指定基準地の価格 27,000 円/㎡, 修正 [100/100], 補正 [100/100], 比較 [100/104.2], 要因比較 [105.0/100], 標準価格 (円/㎡) 27,200, 内訳: 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

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等からの検討. Includes: ①-1 対象基準地の検討 (継続), 前年標準価格 27,500 円/㎡, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, 標準地番号, 公示価格, ②変動率 年間 -1.8%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 30 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, 渡邊カンテイ事務所. Includes details for 美濃加茂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,000 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) 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美濃加茂市加茂野町加茂野字西野 2 2 4 番 7				②地積 (㎡)	194	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					
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅のほか農地も多く見られる地域	北東5m市道	水道 下水	加茂野 850m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 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 17.0 m、規模 200 ㎡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	標準方位北、5 m 市道	交通施設	加茂野駅 南西 850m	法令規制 (都) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	市の西部郊外部に位置する、農地が多く残存する中に小規模宅地開発等により継続的に宅地化が進展している地域である。総額を抑えた新築住宅が入手できるため安定的に需要が見られ、地価は横ばい傾向にある。									
(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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	27,000 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、市内、富加町、関市郊外部の住宅地域を中心としている。主な需要者は、関市・美濃加茂市等の工場等に通勤者する勤労一次取得者層である。美濃加茂市内にあっても加茂野地区は人口の増加が目立つ地区であり、小規模開発による宅地供給が続いてきた。特に平成以降は人口増加傾向が強いが、近年は増加傾向はやや弱まりつつある。但し、一次取得者層の所得水準との関係から、土地付新築建物の総額は 2 千万円台前半程度に留まっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件近隣地域は農地も残存する住宅地域であり賃貸市場は未熟成である。敷地規模の制約もあり収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、基準価格を標準とし、さらには類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.8 交通 -0.2 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃加茂 - 2	[99.8] 100	100 [100]	100 [133.7]	[100] 100	27,200					
	公示価格	36,400 円/㎡									
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	前年指定基準地の価格	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 ■継続 □新規 前年標準価格 27,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口は、ここ数年では僅かに増加し、5万7千人弱程度で推移している。外国人の集住傾向が強くなり約8%である。						
	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 円/㎡				[地域要因] 数区画の小規模開発による住宅用地の供給が、依然として継続している。周辺で大規模店の出店計画が公表された。						
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 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, 渡邊カンテイ事務所. Includes details for 美濃加茂 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,200 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 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (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, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
美濃加茂（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 隆吾 印

鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美濃加茂市下米田町東柵井字石倉184番3				②地積 (㎡)	378	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他) (60, 160)							
	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 180 m、西 80 m、南 160 m、北 160 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 18.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 360 ㎡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 3.3m市道	交通施設	古井駅 北東 2.9km	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	方位形状	0.0 -1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,300 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	7,540 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加茂市内の住宅地域であるが、特に対象基準地の存する下米田地区、牧野地区等美濃加茂市東部の住宅地域との代替競争関係が強い。農地を開発した戸建分譲地における需要者の中心は、周辺市町村からの勤労者であるが、現在の需要は総じて弱い。取引総額の価格帯は規模によりばらつきがある。需要の中心価格帯は土地で700万円前後である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地も多く見られる住宅地域で、自用目的の取引が中心である。付近に賃貸住宅等は散見される程度で、収益価格は共同住宅を想定したが、駐車場確保の必要性と賃貸市場の未熟成等により、土地の利用効率が低い地域事情にあるため、相対的に低廉に試算され参酌するに留めた。したがって、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	美濃加茂 - 2	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [187.5]	⑤個別的要因の比較	[99.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,200	⑦内訳	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 +5.4 交通 +13.3 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	36,400 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	美濃加茂（県） - 4	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [138.9]	⑤個別的要因の比較	[99.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	19,200	⑦内訳	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 +6.2 交通 +13.7 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	27,000 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 19,600 円/㎡		③価格変動要因の	[一般的要因] 県下において人口増減率、高齢化率等の一般的要因は相対的に優るも、地価は緩やかに下落傾向が継続する。 [地域要因] 美濃加茂市東部である下米田、牧野地区はいずれも地域要因の変化に乏しい。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	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	<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 -1.5 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	59,700,000 円	1㎡当たりの価格	59,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 19 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美濃加茂市山手町1丁目80番				②地積 (㎡)	999	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				
	1:1.2	店舗 S1	店舗、営業所等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	西15m市道	水道 下水	美濃太田 500m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0 m、奥行 約 33.0 m、規模 990 ㎡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 15 m市道		
	⑤地域要因の将来予測	国道41号や国道248号が交差する道路交通の要衝地区内に位置し、各種郊外型店舗の集積するネイバーフッド型商業ゾーンとして安定的に推移している。			交通施設	美濃太田駅 北西 500m		法令 規制 (都) (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	基準価格	60,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,800 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JR高山本線美濃太田駅北側の幹線道路沿道を中心に、広域的には中濃東濃諸都市の商業地を含む。主な需要者は市内事業者の他、全国展開するチェーン店舗等である。当該地域及び周辺では、新規出店や店舗の入れ替え等も依然見られ、店舗用地の引き合いは強いエリアである。但し借地による出店ケースが多いため、明確な売買相場は形成されていない。土地需要に対して供給は少ないため、取引事情により売買価格は上振れする可能性も存する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、集積度の高い都市部の商業地域とは異なり自用地が中心で、当初より賃貸目的の企画物件が安定的に運営できる環境にはなく、収益価格は低位に求められた。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。したがって、取引市場を反映した比準価格を標準に収益価格を参照し、さらには類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	美濃加茂 5-2	[99.8] 100	100 [100]	100 [66.9]	[100] 100	59,700		地域要因	街路 -0.9 交通 -17.7 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	40,000 円/㎡								
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格									
	円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 59,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口は、ここ数年では僅かに増加し、5万7千人弱程度で推移している。外国人の集住傾向が強くなり約8%である。					
	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 円/㎡				[地域要因] 道路交通の要衝にあり、店舗集積と面的な拡大がみられ、商業ゾーンとして安定している。					
	②変動率				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 美濃加茂（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 328,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,100 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, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 1.1 倍, 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (Shape, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison, etc.), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for adjustment), (8) 公示価格とした (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated sites), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous year's standard price, etc.)