

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,030,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,500 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 31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) 基準地, (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士 丸山事務所. Includes details for 美濃（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,700 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. Includes sub-tables for (8) and (9) comparing prices and (10) for annual price change.

|           |     |         |     |                |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 不動産鑑定士 丸山事務所   |
| 美濃（県） - 3 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 丸山 正樹 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 4,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,400 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |              |         |             |       |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 24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      |                        |                |         |
|                                    | 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) |                        |                |         |
| (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 長方形 |              |          |   | ④地域的特性          | 特記事項              | 特にない          | ⑨法令上の規制等 (都) (60, 200) |                |         |
|                                    | 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          |                        | 美濃市駅 北西方 8.4km | 法令 規制   |
| 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である。当該地区は、世帯数、人口共減少傾向にあり、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          |                        |                |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用                     | 取引事例比較法  | 比準価格                                      | 11,400 円/㎡   |          |   | 二方路             | +1.0              |               |                        |                |         |
|                                    | 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、当市外縁部及び周辺市の農家住宅地域一帯である。需要者は当該圏域に地縁、血縁を有する一次取得者が大半である。旧来からの集落地域であり土地の供給及び需要が少なく、市場性は低い。土地取引が少なく需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。  |   |              |          |   |                 |                   |               |                        |                |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由        | 近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域で、自己居住目的での取引が中心であり、賃貸市場も未成熟のため、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は、農家集落地域であり、取引事例も少ないため、需給圏を広げ、隣接関市を含む広域的に取引事例を収集し、求めたもので、信頼性は高い。よって、本件は、比準価格を採用し、標準地からの規準価格との価格検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |   |              |          |   |                 |                   |               |                        |                |         |
| (8) 規準とした価格                        | 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           | 街路 0.0                 | 地域要因           | 街路 -1.8 |
|                                    | 標準地番号  | 美濃 - 3                                    | [ 99.0 ]     | 100      | 100   | [ 102.0 ]       | 11,400            | 標準化補正         | 交通 0.0                 | 交通 +7.1        |         |
| (9) 指定基準地からの検討                     | ①指定基準地番号   | -   | [ 99.0 ]     | 100      | 100   | [ 102.0 ]       | 11,400            | 標準化補正         | 環境 0.0                 | 環境 +51.0       |         |
|                                    | 前年指定基準地の価格   | 円/㎡                                       | [ 99.0 ]     | 100      | 100   | [ 102.0 ]       | 11,400            | 標準化補正         | 画地 4.0                 | 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  |   | ③ 変動状況       |          | [一般的要因] 人口の減少率及び高齢化率の上昇は、ともに県平均を上回っている。潜在的な土地需要が低迷している。 |                 |                   |               |                        |                |         |
|                                    | 継続   |   | 変動状況         |          | [地域要因] 地域要因に特に大きな変化は認められない。                             |                 |                   |               |                        |                |         |
|                                    | 新規   |   | 変動状況         |          | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                    |                 |                   |               |                        |                |         |
| 前年標準価格                             |  | 11,800 円/㎡                                |              | ②変動率     |   | 年間 -3.4 %       |                   | 半年間 %         |                        |                |         |
| 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          |                        |                |         |
| 標準地番号                              |  | -   |              | 公示価格     |   | 円/㎡             |                   |               |                        |                |         |

|           |     |         |     |                |
|-----------|-----|---------|-----|----------------|
| 基準地番号     | 提出先 | 所属分科会名  | 業者名 | 不動産鑑定士 丸山事務所   |
| 美濃（県） 5-1 | 岐阜県 | 岐阜第2分科会 | 氏名  | 不動産鑑定士 丸山 正樹 印 |

|       |             |          |            |
|-------|-------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 3,640,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 40,000 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

## 1 基本的事項

|             |              |           |              |         |                        |       |
|-------------|--------------|-----------|--------------|---------|------------------------|-------|
| (1) 価格時点    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 24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   | 美濃市字俵町2118番3外                            |                 |  |                 | ②地積 (㎡)            | 91            | 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)商業 (80,400) |                |      |      |      |
|                             | 1:1.5   | 店舗兼住宅 S3                                 | 各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域 | 南西7m市道   | 水道、下水           | 美濃市 600m           |               | (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 長方形 |                 |  |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
|                             | ④地域的特性  | 特記事項                                     | 特にない            | 街路   | 7m市道            | 交通施設               | 美濃市駅 北西方 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                                     | 40,900 円/㎡      |  |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
|                             | 収益還元法   | 収益価格                                     | 26,000 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、当市及び隣接関市の商業地域である。需要者の中心は、同一需給圏内に地縁性をもつ小規模事業者である。当市の商業地の需要は、全般に弱く、特に、基準地の属する既存商業地は、繁華性が低く需要は少ない。また、当市の商業地の取引事例は、非常に少なく、需要の中心となる価格帯は見いだすことはできなかった。 |  |                 |  |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内は、在来の個人住宅も介在中、自用の小規模店舗兼住宅が中心で商業事業者向けの賃貸物件は少なく、その賃貸市場の成熟の程度は総じて低い。よって、当市及び隣接関市の商業地の事例より求めた比準価格を標準に収益価格を関連づけ、標準地からの規準価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。     |  |                 |  |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
| (8) 規準とした価格                 | 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | ⑦ 内訳          | 街路             | 0.0            | 地域要因 | 街路   | +4.1 |
|                             | 標準地番号 美濃 5-1  |  |                 |  |                 | 39,900             |               | 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   | -2.0 |      |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ 98.5 ] / 100                           | 100 / [ 101.0 ] | 100 / [ 91.8 ]   | [ 100 ] / 100   |                    |               | 画地             | +1.0           | 行政   | -6.9 |      |
| (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 価格形成要因の                                |                 | [一般的要因] 消費者行動は、車社会を反映し、郊外の大型 S. C. 又はコンビニエンスストアに移行、旧来の商店街が衰退傾向にある。 |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
|                             | 前年標準価格 41,000 円/㎡   | ④ 地域要因                                   |                 | [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、静態的で特記すべき変動要因が認められない。         |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
|                             | 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地   | ⑤ 個別的要因                                  |                 | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                 |                    |               |                |                |      |      |      |
|                             | 標準地番号 円/㎡   |  |                 |  |                 |                    | 行政            | 0.0            | その他            | 0.0  |      |      |
|                             | ② 変動率 年間 -2.4 % 半年間 %   |  |                 |  |                 |                    | その他           | 0.0            |                |      |      |      |

|           |               |         |          |              |   |
|-----------|---------------|---------|----------|--------------|---|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名  | 業者名      | 不動産鑑定士 丸山事務所 |   |
| 美濃（県） 9-1 | 岐阜県           | 岐阜第2分科会 | 氏名       | 不動産鑑定士 丸山 正樹 | 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    | 令和 元年 7月 1日  | (4) 鑑定評価日 | 令和 元年 7月 12日 | (6) 路線価 | [平成 31年 1月] | 円/㎡   |
| (2) 実地調査日   | 令和 元年 6月 24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  | 美濃市大字楓台7番  |                   |  |                 | ②地積 (㎡)            | 39,193 | ⑨法令上の規制等         | (都)工業 (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 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 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             | 10 m市道 | 交通施設        | 松森駅 西方 4.1 km | 法令規制 | (都)工業 (60,200) |
|                             | ⑤地域要因の将来予測   | 工場団地（美濃テクノパーク）で地域要因は安定的に推移している。地価の動向も、ほぼ横ばいで推移すると予測する。 |                   |  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
| (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                   | 同一需給圏は、高速道路等の高速交通網で結ばれた県内の工業地域全域である。その中で、当市、隣接関市を中心とした美濃地域で価格牽連性が高い。需要者の中心は県内企業及び全国展開の大手企業である。昨今、県内の企業立地の需要は多く、基準地周辺も、交通の利便性が良く、需要が見込まれる地域の一つである。取引される規模及び属性や利用形態が様々で、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。 |  |                   |  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 大規模工場地は、自用目的の工場、事業所地が大半で、また、大規模工場地の賃貸借市場も形成されていないため、収益価格を求めることができなかった。よって、当市及び隣接関市の工業地の取引事例より求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお大規模地であり単価と総額との関連にも留意した。   |  |                   |  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
| (8) 公示価格とした                 | ① <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 円/㎡   | [ ] / 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 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規  |  | ③ 変動状況<br>価格形成要因の | [一般的要因] 平成30年上期工場立地動向調査（製造業）に依れば、岐阜県は、立地件数で、全国9位、立地面積4位（31ha）と好調である。 |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
|                             | 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<br><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                       | -  |  |                   |  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
| 公示価格                        | 円/㎡  |  |                   |  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |
| ②変動率                        | 年間   | 0.0 %  | 半年間               | %  |                 |                    |        |                  |                |        |             |               |      |                |