

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, 渡邊カンテイ事務所. Includes details for 美濃加茂 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

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 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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.

Table with 5 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, (5) 地域要因の将来予測.

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 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法).

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	7,420,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美濃加茂市森山町5丁目字大木洞10番21 「森山町5-10-21」				②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50,80) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 150 m、北 100 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	古井駅 北 950m	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	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	26,600 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	同一需給圏は美濃加茂市の北東部を中心に、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。但し、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。高度成長時代に開発された丘陵地の分譲地であり、現在では居住者の高齢化も進み、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。										
(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。よって市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を標準として、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 -2.8 交通 +7.0 環境 +35.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	[99.9] 100	100 [100]	100 [143.2]	[105.0] 100	26,600					
(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	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.2 環境 +4.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] 100	100 [100]	100 [106.2]	[105.0] 100	26,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 当市人口は、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、人口比率約9%が外国人である。						
	前年標準価格	27,000 円/㎡		[地域要因] 団地内の高齢化は徐々に進んでいる。		[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		□代表標準地 □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（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, 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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.

Table with 5 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, (5) 地域要因の将来予測.

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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前年標準価格.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前年標準価格.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況, (12) 変動率.

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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Includes details for 美濃加茂（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 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

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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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.

Table with 5 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, (5) 地域要因の将来予測.

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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	
美濃加茂（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀 印

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	美濃加茂市牧野字与次郎1753番9				②地積 (㎡)	185	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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	基準方位 北 5 7 m市道	交通施設	古井駅 南東 2.4km	法令規制	(都) (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	20,900 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、美濃加茂市東部の住宅地域であり、特に飛騨川左岸の住宅地域との代替競争関係が強い。主たる需要者は、住宅取得目的の市内在住者及び隣接する八百津町・川辺町等の郡部在住者である。飛騨川左岸における土地需要に関しては、小学校やスーパー等の利便施設が下米田地区に集積していることから、牧野地区は下米田地区に比べて総体的に弱い。当該地区における需要の中心価格帯は、土地総額400～600万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の賃貸市場においては、戸当たり1台以上の駐車場確保の必要性から、300㎡以下でのアパート建設の実現性が乏しいため、本件では収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たり、牧野地区での取引が少なく近隣地域周辺の事例の採用はできなかったが、飛騨川左岸の事例の採用により、地域の取引実態を反映することができた。よって、公示価格との均衡や指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって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	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 -2.2 交通 +13.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃加茂 - 2	[100] 100	100 [100]	100 [174.6]	[100] 100	20,800					
(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	地域要因	街路 -1.4 交通 +9.5 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃加茂（県） - 4	[100] 100	100 [100]	100 [129.6]	[100] 100	20,800					
(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 価格形成要因の		[一般的要因] 周辺郡部からの転入や外国人労働者の増加により、県内でも有数の人口増加都市であり、高齢化率も低い。							
	■継続 □新規	前年標準価格	21,200 円/㎡		[地域要因]	特にない。					
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-1.4%	半年間								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃加茂 (県) -6), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 3 columns: 鑑定評価額 (7,180,000 円), 1㎡当たりの価格 (19,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (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) 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (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) 公示価格とした, (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の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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8番				②地積 (㎡)	999	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) (その他)						
(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	交通施設	美濃太田駅北西 500m	法令規制	(都) (60,200)
	⑤地域要因の将来予測	国道4 1号や国道2 4 8号が交差する道路交通の要衝エリアに位置し、各種郊外型店舗の集積するネイパーフード型商業ゾーンとして安定的に推移してきた。但し、近年は過剰出店気味である。												
(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	比準価格	60,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因									
	収益還元法	収益価格	39,700 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域を含む。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。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。当該近隣地域を含んだ商業ゾーンは、近時山手通り沿いの東方に拡大する様相を呈し過剰出店気味である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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取得かもしくは借地が中心で、当初より賃貸目的の企画建物が安定的に運営できる環境にはない。よって、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として収益価格をも参酌の上、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	街路	0.0	地域要因	街路	-0.9		
	美濃加茂 5-2	[99.8] 100	100 [100]	100 [66.9]	[100] 100	59,700		交通	0.0		交通	-18.7		
(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	地域要因	環境	-17.0		
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地	0.0		行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の 変動状況												
	■継続 □新規 前年標準価格 59,800 円/㎡													
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/㎡	<p>[一般的要因] 当市人口は、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、人口比率約9%が外国人である。</p> <p>[地域要因] 当地区周辺は、道路交通の要衝にあたり、店舗集積と面的な拡大がみられる。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>												
②変動率	年間 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃加茂 (県) 9-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 3 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 4 columns: (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), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (美濃加茂市蜂屋台1丁目5番16), (2) 地積 (14,852 ㎡), (3) 形状 (台形 1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (工場), (5) 周辺の土地の利用の状況 (美濃加茂 I.C. に近接した中小工場が建ち並ぶ新興の工業団地), (6) 標準的画地の形状等 (間口 約 100.0 m, 奥行 約 150.0 m), (7) 市場の特性 (同一需給圏は主として、東海環状自動車道沿線の中濃や東濃地区の工場地域一帯と判断される), (8) 公示価格 (各務原 9-1, 31,400 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (22,100 円/㎡), (11) 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %)