

鑑定評価書（令和5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, and 鑑定評価額. Includes details for 美濃 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,500 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) [令和5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 10 sections (1-10) detailing site characteristics, neighborhood, market, and price determination. Includes sub-tables for (8) 公示価格 and (9) 指定基準地.

鑑定評価書（令和5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, and 氏名. Values include 美濃（県）, 岐阜県, 岐阜第2分科会, インティ不動産鑑定, and 田内 淳.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,280,000 円, 1㎡当たりの価格, and 23,700 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, and 倍率. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月3日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月11日, 正常価格, and 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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, and (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

鑑定評価書（令和5年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (美濃 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第2分科会), 業者名 (インティ不動産鑑定), and 氏名 (不動産鑑定士 田内 淳).

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (9,710 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和5年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和5年7月11日), (6) 路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和5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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (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 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 年標準価格等の検討 (Review of Annual Standard Prices, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
美濃（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨
鑑定評価額	3,360,000 円	1㎡当たりの価格	36,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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) (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	低層店舗併用住宅地													
	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 7 m市道	交通 美濃市駅北西 600m	法令 規制 (都) 商業 (80,400)								
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は美濃市内の旧来の中心商業地域であり、伝建地区であるうだつの上がる町並みの外縁に存し、小売店舗を主体とした商業地域である。昨今は美濃IC周辺に商業の中心が移りつつあり、繁華性は低下しつつある。																	
(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	37,400 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	14,100 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内の旧来からの商業地である。主たる需要者は個人、不動産業者であり、自用の低層店舗、店舗併用住宅、戸建住宅が需要の中心と考えられるが、供給が乏しいことから、市場参加者の属性を正確に把握することは困難である。大規模小売店舗の進出により地域は衰退し、後継者不足も相まって繁華性は減退の一途を辿っている。元来小規模な店舗兼住宅が中心であり、店舗閉鎖後も居住しており、供給が乏しく相場観を形成するには至っていない。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域の画地はいずれも小規模であり、自用の店舗もしくは自用の店舗併用住宅である等、建物の賃貸を前提とした土地の需要は限定的であり、そもそもの賃貸需要も限定的である。そのため収益価格の規範性は低く、比較可能性の高い現実の取引事例を基礎として実証的な価格を求める事の出来る比準価格の規範性は高い。従って、比準価格を標準に規準価格との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格とした	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	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +6.0	交通 -6.1	環境 +20.0	行政 -10.0	その他 +10.0	
	美濃 5-1	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [118.2]	[100] / 100	36,500	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +6.0	交通 -6.1	環境 +20.0	行政 -10.0	その他 +10.0	
(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	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		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
(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] 人口減少、高齢化の進行が県平均を超えて進行中であり、山間部はその傾向が顕著である。市街地外縁では区画整理が進行中である。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 37,300 円/㎡			[地域要因] 伝統的建造物群保存地区に近接する旧来からの商業地域であり、地域内に目立った動きは無く、地域要因に特段の変動はない。															
	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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
美濃（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨
鑑定評価額	768,000,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月23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 正方形									
	④地域的特性	特記事項	岐阜県土地開発公社が造成を行った工場団地（美濃テクノパーク）	街路	10 m市道	交通施設	松森駅西 4.1 km	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	19,600 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	同一需給圏は県内の工業地を中心として、岐阜県中部以南及び愛知県北部に存する郊外の工業地と広域的に形成される。主たる需要者は市内に存する事業所に加え、近隣市町にて一定規模の工場を操業している企業が中心となり、市場接近性、費用の経済性等を重視し取引を行う傾向にある。新規の工業団地以外は企業の入れ替えは少なく静態的に推移しており、価格は規模・事業内容によっても変動するため、需要の中心価格帯は見出しにくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域及び周辺地域の大規模工場地では自社所有地が大半であり、特に1万㎡超の工場地については賃貸市場が形成されるには至っていない。よって、適正な賃料水準の把握が困難なため、本件においては収益還元法は非適用とした。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準として、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 人口減少、高齢化の進行が県平均を超えて進行中であり、山間部はその傾向が顕著である。市街地外縁では区画整理が進行中である。						
	前年標準価格 19,500 円/㎡				[地域要因] 地域内に目立った動きは無く、地域要因に特段の変動はない。						
	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/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 +0.5 %	半年間 %								