

鑑定評価書 (令和 6 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. Values include 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, 7,990,000 円, 1㎡当たりの価格, 48,400 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) 路線価又は倍率, (7) 倍率種別. Values include 令和 6年 7月 1日, 令和 6年 7月 8日, 更地としての鑑定評価, 令和 6年 7月 12日, 正常価格, [令和 6年 1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Reasons), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 and Reasoning), (8) 規格外の公示価格 (Outlier Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Specified Standard Land Review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Price Review).

鑑定評価書（令和 6 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. Row 1: 美濃加茂（県）, -2, 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, 7,140,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,600 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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 20,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 市場の特性, (6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (7) 規格外標準地, (8) 指定標準地, (9) 対象標準地の前年標準価格等, (10) 変動状況.

鑑定評価書（令和6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）. Row 1: 美濃加茂（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, 基準価格, 20,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 3,110 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, 同一需給圏は、主として蜂屋地区や加茂野地区の住宅地域であるが、広域的には美濃加茂市北部郊外の住宅地域や隣接する富加町の住宅地域が含まれる。主な需要者は、市内に立地する事業所等に通勤する勤労者を中心としている。当該地域は美濃加茂市の外延部にあたり、土地建物の総額を抑えて住宅を購入する需要者が中心となることから、建築費高騰と一次取得者の購買力との兼ね合いで、土地の需要単価は坪7万円程度と考えられる。

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, 本件では収益価格を求めたが、元本価値を回収するに足る賃料の設定が困難な地域であるため、低位に求められた。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は市内郊外部の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。よって収益価格は参考とするに留め、代表標準地並びに指定標準地との比較検討を踏まえ、取引市場実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (1)代表標準地, (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, (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

Table with 10 columns: (9)指定標準地からの検討, (1)指定標準地番号, (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)対象基準地の比準価格, (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

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の検討, (1)-1対象基準地の検討, (1)-2基準地が共通地点である場合の検討, (2)変動率, 年間 -0.5%, 半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
美濃加茂（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	5,100,000 円		1㎡当たりの価格	26,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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		美濃加茂市加茂野町加茂野字西野224番7				②地積 (㎡)	194	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 80 m、西 60 m、南 100 m、北 60 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	基準方位北、5 m 市道	交通施設	加茂野駅南西 850m	法令規制	(都) (60, 200)				
(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	26,300 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、主として市内西部のほか、富加町、坂祝町等の新興住宅地域。需要者の中心は、市内や閉市等の企業に就労する一次取得者層。加茂野地区は小規模開発が複数見られ、土地取引は多い。分譲住宅は、総額2千～2千5百万円程度が中心である。土地は画地規模や用途が様々で、素地売買も多く見られ、中心となる価格帯は把握できない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺では共同住宅も見られるが、当基準地の画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の収益物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、画地規模や用途及び需要者層の類似する事例を採用し、試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、類似する公示価格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	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	+2.0	
	標準地番号 美濃加茂 - 4					26,200		交通	0.0		交通	+9.3	
(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	+34.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100			画地	0.0	行政	-1.0		
(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 ■継続 □新規		前年標準価格		26,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。					
	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		-			[地域要因]	特に顕著な変動要因は見られない。				
	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	-0.4%	半年間	%									

鑑定評価書（令和6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, (有) 不動産インベストラサー. Row 1: 美濃加茂（県） -5, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,640,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,700 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, (7) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, (10) 標準的画地の形状等, (11) 地域的特性, (12) 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, (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

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等, (11) 変動要因, (12) 変動率

鑑定評価書（令和 6 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. Values include 美濃加茂（県）, 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, 6,880,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,200 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, [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 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.

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, 同一需給圏は、市内東部の住宅地域であり、特に飛騨川左岸の住宅地域と価格牽連性が強い。

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, 本件においては、収益還元法も適用したが、収益価格は相当低位に試算された。

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格, (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の検討.

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格, (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の検討.

Table with 10 columns: (8) 規格外の価格, (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の検討.

鑑定評価書（令和6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）. Row 1: 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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 59,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 59,100 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)倍率. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月25日.

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, (6)市場の特性.

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 describing the rationale for price adjustments.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Includes columns for 標準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, etc.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 要因, etc.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 前年標準価格, 変動率, 変動状況.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
美濃加茂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	336,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	美濃加茂市蜂屋台1丁目5番16				②地積 (㎡)	14,852	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	美濃太田 3km	(その他) 地区計画等 (70,200)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 420 m、西 270 m、南 110 m、北 370 m			②標準的使用	工場地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0 m、奥行 約 150.0 m、規模 15,000 ㎡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 1.5 m市道	交通 美濃太田駅北 3km	法令 規制 (都) 工業 (60,200) 地区計画等							
	⑤地域要因の将来予測	分譲可能な用地不足もあるが、圏域縦横の輸送ルート要衝であり、工業用地への需要は堅調に推移するものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 角地		-2.0 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	22,600 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	同一需給圏は市内の他、隣接市町、及び東海環状自動車道等沿線の工業地全般が把握される。需要者は、県内、又は中部圏内陸部への工場、事務所などの新設及び拠点構築を目指す企業などがその対象になるものと思料する。取引の中心となる価格帯は、県内東海環状線等沿線の市町村について広範に、市町村間の誘致競争も視野に検討すれば、概ね土地で㎡当り22,000円/㎡～25,000円前後と判断する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模工場用地は自用の工場が多く、賃貸市場は未成熟であり、適正な賃料の把握が困難なため収益還元法の適用ができず、収益価格を求めることができなかった。他方、基準価格は企業を取り巻く現行の経済環境の中、同一需給圏内の多数の信頼性のある取引事例を基に算出した価格であり実証性に優れる。従って本件は、基準価格を標準とし、類似地域の公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 9-1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [142.3]	⑤個別的要因の比較	[102.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,500	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.9 交通 +21.6 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	31,700 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	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡																
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。													
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られないが、工業地の引き合いは堅調に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
②変動率	年間	+1.3%	半年間	%														