

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 美濃（県）, - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 30,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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: (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, (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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） - 2 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 美濃（県）, - 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 北村修一, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 7,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2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 including: (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, (2) 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, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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) 公示価格を標準とした, (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（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） - 3 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 美濃（県）, - 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 1.1 倍, (3)鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価, 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: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） 5 - 1 宅地-1

Table with 8 columns: 基準地番号, 美濃（県）, 5 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士, 北村修一, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 4,250,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 25年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 25年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 美濃市宇俣町2 1 1 8番3外, ②地積 (㎡), 91, ⑨法令上の規制等, (都)商業 (80,400), ③形状, 1:1.5, ④敷地の利用の現況, 店舗兼住宅 S3, ⑤周辺の土地の利用の状況, 各種小売店舗が建ち並ぶ商業地域, ⑥接面道路の状況, 南西7m市道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 美濃市 600m, (その他)

Table with 5 columns: (2) 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 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記 特にない, 街路 7m市道, 交通施設 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, 小売店舗を主体とする旧来の既成商業地域で地域要因は静態的であり今後も現状維持と予測。商業中心が美濃 IC 周辺へと移行するなか当地区商業地の需給関係は弱く、地価は当面下落基調で推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層店舗住宅併用地, (4) 対象基準地の個別的要因, ない, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法 比準価格 48,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 32,400 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, 同一需給圏の範囲は、美濃市内の商業地域のほぼ全域である。代表的な需要者は物販及び飲食関係で地縁性を有する地元事業者であるが、美濃 IC 周辺の大規模店舗の攻勢が強く、顧客の外部流出、集客力の低下傾向が続いており、低迷する地域経済と相俟って需給関係は総じて弱い。市場の中心価格帯は土地面積が概ね 1 0 0 ㎡前後で総額 4 0 0 万円～ 5 0 0 万円程度が標準的である。

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, 近隣地域は自用店舗のほか貸店舗も散見されるものの、当地区の賃貸借市場はやや未成熟で投資効率が低く収益価格は低めに算出されている。試算価格の調整に際しては、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として収益価格を関連づけ、公示価格（美濃 5 - 1）との価格均衡のほか、当地区商業地の需給動向、変動要因等を勘案のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。

Table with 10 columns: (8) ① 代表標準地 標準地 美濃 5-1, ② 時点修正 [97.5 / 100], ③ 標準化補正 [100 / 101.0], ④ 地域要因の比較 [100 / 90.3], ⑤ 個別的要因の比較 [100 / 100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 46,800, ⑦ 内訳 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因 街路 +4.1, 交通 -3.9, 環境 -3.0, 行政 -6.9, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 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 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) ①-1 対象基準地の検討 継続, 前年標準価格 48,600 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/㎡, ② 変動率 年間 -3.9%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） 9-1 宅地-1

| | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-----|-----|-----|------------|------|----|--------|------|---|
| 基準地 番号 | 美濃（県） | 9-1 | 提出先 | 岐阜県 | 所属 分科会名 | 中分科会 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 北村修一 | 印 |
|-----------|-------|-----|-----|-----|------------|------|----|--------|------|---|

| | | | |
|-------|---------------|----------|------------|
| 鑑定評価額 | 784,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,000 円/㎡ |
|-------|---------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成 25年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 25年 7月 16日 | (6) 路線価 | [平成 25年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 25年 7月 2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 | | | |
| | 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 ほぼ正方形 | | ④地域的特性 | | 特記事項 | | 岐阜県土地開発公社による工業団地 | | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | | 平成17年に分譲完了した工場団地（美濃テクノパーク）で地域要因は安定的に推移。企業の業況判断は改善の動きが見られるが設備投資は未だ低調、地価は当面弱含みの状態で推移するものと予測。 | | 街路 | | 10 m市道 | | 交通施設 | | | |
| (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) 鑑定評価方式等の適用 | 取引事例比較法 | | 比準価格 | | 20,000 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 | 同一需給圏の範囲は、広域的で美濃市のほか閉市その他近接の市町を含む工業地域である。需要者の特性は、全国的な上場企業及び地元企業で、経済政策（アベノミクス）効果による円安等を背景として生産活動には改善の兆しが見られるものの、海外経済等先行き懸念も払拭できず当地区の需給関係は依然として弱含みである。需要の中心となる価格帯は土地単価が20000円/㎡程度が標準的である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 収益還元法については別記記載の理由から非適用とした。比準価格は対象基準地と代替競争関係にある広域的な類似地域内の工場地の取引事例価格に比準して求めたもので、当地区における取引の実態を反映し実証的で信頼度が高い。従って、規範性に優る比準価格をそのまま採用して、当地区工場地の需給動向及び地域要因の変動状況を勘案のうえ適正と判断する上記価格をもって鑑定評価額と決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格を | ① 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 対象基準地の標準価格 (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 |
| | 標準地番号 | - | [] / 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] 経済政策アベノミクス効果として生産活動と企業収益には改善の兆しがみられ、企業の景況感は大企業を中心に好転しつつある。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 20,400 円/㎡ | | | [地域要因] 成熟した工場地域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 | | <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 | -2.0 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 18日 提出
美濃（県） 9-2 宅地-1

Table with columns: 基準地番号, 美濃（県）, 9-2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 中分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with columns: 鑑定評価額, 24,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.0 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1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 columns: (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)鑑定評価方式等の適用, (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