

鑑定評価書(平成27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, クニタチ鑑定事務所. Includes details for 美濃加茂(県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 16,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,500 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. Includes dates and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: Location, shape, and area. (2) 近隣地域: Surrounding area characteristics. (3) 最有効使用の判定: Use type and price comparison. (4) 対象基準地の個別的要因: Individual factors. (5) 鑑定評価方式等の適用: Application of 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: Reasoning for price adjustment. (8) 公示価格: Public price details. (9) 指定基準地からの検討: Review of designated standards. (10) 対象基準地からの検討: Review of target standards.

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社 岐阜鑑定. Row 1: 美濃加茂（県） -2, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,090,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,000 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, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 23,000 円/㎡, 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 (㎡), (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) 1低専 (50,80), (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. Includes details on boundaries, usage, and regional characteristics.

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) 鑑定評価方式等の適用. Includes details on the most effective use and valuation methods.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of market characteristics and price trends.

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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Comparison of standard and actual prices with various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of designated standard prices with previous years and various adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討. Analysis of price changes and reasons for fluctuations.

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
美濃加茂 ( 県 ) -3	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	8,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,400 円 / m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	美濃加茂市蜂屋町下蜂屋字東田 1 7 9 6 番				地積 ( m <sup>2</sup> )	374	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W 2	農地の中に一般住宅等が散在する住宅地域	東 6m 市道	水道 下水	加茂野 2.5km (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 100 m、南 20 m、北 130 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形									
	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	加茂野駅 北東 2.5km	法令 (都) (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	当該地域は住宅地域として安定的に推移し、人口は増加傾向である。一方、一時期に比べ土地取引は徐々に減少しており、未利用地を開発した宅地の供給も減少している。地価動向はやや下落傾向で推移すると予測する。									
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	21,400 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	6,840 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、美濃加茂市内の郊外の住宅地域である。なかでも対象基準地との代替・競争関係は、蜂屋町及び加茂野町に代表される北部及び北西部地区である。需要者は、1 次取得者層が中心である。市場の需給動向は、近時はやや減少傾向にあるが、同一需給圏内では依然数区画のミニ開発住宅地の供給が見られる。一方で、需要は地価が安いことで維持されている。需要の中心価格帯は土地で概ね 5 0 0 万円 ~ 8 0 0 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	不動産取引は自用目的が大半であり、賃貸マンション等の収益物件は比較的少なく、あっても遊休地活用・節税対策に依るものが大半であり、投資効率は総じて低い。従って、同一需給圏内の価格牽連性のある取引事例を採用した、不動産市場の実態を反映し規範性が高い基準価格を採用して、収益価格は参考にとどめた。標準地、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 -1.8 交通 +13.2 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 美濃加茂 - 2					21,500					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 -1.0 交通 +15.7 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 美濃加茂 - 4 27,200 円 / m <sup>2</sup>					21,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-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 21,500 円 / m <sup>2</sup>		価格変動状況	[一般的要因] 市内の人口は僅かではあるが増加傾向。社会動態も転入超となっている。						
	-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 / m <sup>2</sup>			[地域要因] 数区画ミニ開発住宅地の供給が目立ち、既成宅地への需要は弱い。						
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない						

鑑定評価書 (平成 27 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
美濃加茂 ( 県 ) - 4	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	5,240,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	27,000 円 / m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円 / m <sup>2</sup>	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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

(1) 基準地	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西野 2 2 4 番 7				地積 ( m <sup>2</sup> )	194	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅、農家住宅のほか農地も多く見られる地域	北東5m市道	水道 下水	加茂野 850m	( 都 ) ( 60,200 )  ( その他 )				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形									
	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 ( 都 ) ( 60,200 ) 規制			
	地域要因の将来予測	美濃加茂市郊外に位置するが農地等から小規模宅地開発が目立ち、宅地供給も多い地域。人口は増加傾向にあるが土地取引は微減傾向にあり、地価は若干の下落傾向にある。									
(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 0.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円 / m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏の範囲は、美濃加茂市内の郊外の住宅地域で特に代替・競争関係にあるのは、北部及び北西部の加茂野及び蜂屋町地区である。需要者は、1次取得者層が中心である。市場の需給動向は、土地取引は若干減少傾向にあるが、取引件数自体は依然市内で旺盛な地域である。同一需給圏内では依然数区画のミニ開発住宅地の供給が見られるが、需要は市街地より地価が安いことで維持されている。需要の中心価格帯は土地で概ね 5 0 0 万円 ~ 8 0 0 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	不動産取引は自用目的が大半であり、賃貸マンション等の収益物件は比較的少なく、あっても遊休地活用・節税対策に依るものが大半であり、投資効率は総じて低い。更に対象基準地は戸建用地で、アパート等の収益建物建築に適しておらず、このため収益還元法は適用しなかった。本件では比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 -0.8 交通 -2.0 環境 +40.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 美濃加茂 - 2	[ 99.8 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 136.1 ]	[ 100 / 100 ]	26,900					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 ( 円 / m <sup>2</sup> )	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 / m <sup>2</sup>	[ / 100 ]	[ 100 / ]	[ 100 / ]	[ / 100 ]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		[ 一般的要因 ]		市内の人口は僅かではあるが増加傾向。社会動態も転入超となっている。						
	前年標準価格 27,200 円 / m <sup>2</sup>		[ 地域要因 ]		数区画のミニ開発住宅地の供給は依然旺盛であるがやや供給過剰である。						
	-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 / m <sup>2</sup>	変動状況 価格形成要因の								
	変動率	年間 -0.7 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 岐阜鑑定, 美濃加茂（県）, -5, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,030,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 27年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 27年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 27年 6月 28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 10 rows: (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

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, 公示価格, 36,700 円/㎡, 21,800

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳, 指定基準地, 27,200 円/㎡, 21,900

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, 前年標準価格, 22,000 円/㎡, 年間 -0.9%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 27 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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 美濃加茂（県） -6, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,100 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, [平成 27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

Main evaluation report 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

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所	
美濃加茂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野隆吾 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	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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						倍率種別

## 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80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)								
	1:1.2	店舗 S1	店舗・営業所等が建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域	西15m県道	水道 下水	美濃太田 500m		(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 28.0 m、奥行 約 34.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	中濃地区の交通の要衝として、道路整備が進み、熟成しつつある路線商業地域。	街路	15 m 県道	交通施設	美濃太田駅 北西 500m	法令規制	(都) (60,200)							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	60,900 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	37,100 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JR高山本線美濃太田駅北側の幹線道路沿線の商業地域を中心に、美濃加茂市内全域の商業地及びその周辺の地域。需要者は、市内事業者の他全国展開の店舗チェーンなどである。新規出店も依然見られる。事業者は定期借地権による土地利用が大半で、総じて60,000円/㎡前後と推測されるも、土地取引自体は少なく、供給が少ないため、取引事情により価格が上振れする可能性もある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺の路線商業地域における店舗は事業用借地または建物リースバック方式（建築協力金方式）によるものが殆どであり、結果として収益価格は、土地価額に見合う価格には達していない。比準価格は、ややバラツキがあるものの市場動向を反映し規範性が認められる。したがって、比準価格を標準とし、収益価格を関連づけ、地代の動向及びその利回り等を参考にし、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	美濃加茂 5-1	②時点修正	[ 99.0 / 100 ]	③標準化補正	[ 100 / 100 ]	④地域要因の比較	[ 100 / 90.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	60,000	⑦内訳	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 0.0 交通 +0.1 環境 -16.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	54,500 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	[ / ]	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	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の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		59,800 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復傾向にあるも、市内における企業進出撤退が激しく、全体として地価は緩やかに下落傾向が継続する。						
	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] 店舗集積と面的展開がみられ、路線商業地域として熟成が進む。						
	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 %	半年間	%											

鑑定評価書（平成 27 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, 株式会社 岐阜鑑定. Row 1: 美濃加茂（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌. Row 2: 印

Table with 4 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 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「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, (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), 台形 1:1.5, 工場, 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, 南11.5m市道、東側道, 水道 下水, 美濃太田 3km, (その他) (70,200)

Table with 5 columns: (1) 範囲, 東 300 m、西 200 m、南 200 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 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 特にない, 街路 11.5m市道, 交通 美濃太田駅北 3km, 法令 (都)工業 (60,200), 事項, 路, 施設, 規制, (5) 地域要因の将来予測, 東海環状自動車道 I. C に近い工業団地である。周辺市における大規模工場地の取引は堅調ようであるが、当市内の工業地は低調で、立地需要と取引動向は不透明な状態が続いている。

Table with 4 columns: (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) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、東海環状自動車道等の広域幹線沿線で、名古屋市・豊田市から同心円を形成する範囲である。画地規模等から需要者の中心は県外企業となり、景況的には工場再編計画に対応した需要が基調と判断される。なお、今期においては隣接する関市や美濃市の中・大規模取引が捕捉できなかったこと及び大規模画地の取引が地元市場を経由しない取引成立上の不透明性等が指摘される。

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, 自用の工場が中心で、類似の賃貸物件の市場性は乏しい状況にある。従って、収益価格の裏付けが難しく、さらに大規模工場等の取引等資料収集上の制約と取引市場の特異性並びに取引頻度等に関する流動性リスクも勘案し、手順の各段階について客観的な再吟味を加え、さらに周辺市町村内の工業団地間の地価体系上の位置と代表標準地との均衡及び過年度等価格の推移等も検討して、鑑定評価額等を表記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ① 代表標準地 各務原 9-1, 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/㎡), 22,100, ⑦ 内訳, 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 +14.8, 環境 +18.8, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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 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 +14.8, 環境 +18.8, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前年標準価格, 22,200 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, ② 変動率, 年間 -0.5%, 半年間 %, ③ 変動状況, [一般的要因] 地方経済においては景気良化の実感はないが、アベノミクスによる大企業等の利益拡大が報告されている。 [地域要因] 当該基準地につき、土壌汚染等の環境法令上の届出履歴等はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。