

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） -1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	5,770,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	美濃市字殿町 1 4 3 5 番 6				②地積 (㎡)	181	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 住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 150 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 7.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 175 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	ほぼ成熟した既成住宅地域	街路	基準方位北、5 m 市道	交通施設	美濃市北西 1.2 km	法令規制	(都) 1 住居 (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	31,900 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	同一需給圏は美濃市南部の従来からの既成市街地を中心とした住宅地域である。需要者の中心は当該圏域に地縁性を有する個人及び事業者である。当該地域では、引き続き全般的に取引は低調であり、既成市街地への外部からの需要も弱い。取引の中心となる価格帯は標準的な規模で 6 0 0 万円前後が中心であると推定される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの住宅地域であり、取引は自己居住目的が大半である。比準価格は近傍での取引が少ないことから、同一需給圏の住宅地から広く取引事例も収集の上、試算した。他方、収益価格は対象標準地は地積も小さく、間口も狭いことから、共同住宅等収益想定が困難で、求めることができなかった。この為、本件では、比準価格を重視し、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.1
	美濃 -1	公示価格	[98.8] / 100	100 [101.0]	100 [102.3]	[100] / 100	32,000		街路 0.0	交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0
(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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +5.2	
	関 -1	[99.5] / 100	100 [100]	100 [120.0]	[100] / 100	32,000		交通 0.0	交通 -3.3	環境 +18.0	行政 0.0	その他 0.0
(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 価格変動要因の		[一般的要因] 景気は、回復基調が続いているが、潜在的な土地需要が低迷している。							
	■継続 □新規		前年標準価格		[地域要因] 地域要因等の変動は特段認められないが、既成市街地であり、建物の建替え、リニューアル等が見られる。							
	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		[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	-1.5 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 28 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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes details for 美濃 (県) - 2, 岐阜県, 岐阜第 2 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 豊田 真弘.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,210,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,200 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, [平成 28 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 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) 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. Contains various numerical values and descriptive text.

鑑定評価書（平成 28 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, 有限会社トヨタカンテイ. Includes address: 美濃（県） -3 岐阜県 岐阜第2分科会 氏名 不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額: 4,790,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,400 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Includes values: 平成 28年 7月 1日, 平成 28年 7月 15日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 美濃市大字蔵生字西屋敷1943番1. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 50m, 南 25m, 北 20m. (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 二方路. (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. (6) 市場の特性: 同一需給圏は美濃市外縁部の農家住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は過疎化が懸念される農家住宅地域. (8) 公示価格とした: 標準地番号 美濃 -3, 公示価格 19,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 -. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 円/㎡, 変動率 年間 % 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ
美濃（県） 5-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘 印

鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	美濃市字俵町 2 1 1 8 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	特記事項	特にない			法令規制	(都)商業 (80,400)	
	④地域的特性	特記事項	街路 7 m 市道			交通施設		美濃市駅 北西 600m		(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近接する伝統的建造物群保存地区に比較して地域要因は静態的であり今後も現状維持と予測する。土地需要は依然軟弱で地価は当面下落基調と予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併住宅地					(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	43,300 円/㎡			⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	100			⑧地域要因	街路	+4.1
	収益還元法	収益価格	28,000 円/㎡					環境	-4.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					画地	+1.0	行政	-6.9			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					行政	0.0	その他	0.0			
(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のほか、隣接開市の商業地域を含む。主たる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 I C 周辺の大規模店舗への顧客流出が続き、慢性的に集客力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。市場における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。													
(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を中心に貸店舗も散見されるが、当地区における賃貸物件は投資効率が低く収益価格は低位に試算されている。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、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。													
(8) 公示価格を	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.1	
	美濃 5-1	[97.6]	100	100	[100]	42,900		交通	0.0	環境	-4.0	行政	-6.9	
(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	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0	
	-	[]	100	100	[]	100		標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.1	
(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	景気回復基調の中、地価下落幅は縮小傾向にあるが、競争力のない土地需要は依然として弱く、格差は広がっている。												
	継続 新規	前年標準価格	44,000 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	伝統的建造物群保存地区に近接する旧来の既成商業地域であるが、静態的で特記すべき変動要因が認められない。											
	代表標準地 標準地	標準地番号	-											
②変動率	年間	-2.3 %	半年間	%										
③ 変動状況											[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社トヨタカンテイ		
美濃（県） 9-1	岐阜県	岐阜第2分科会	氏名	不動産鑑定士 豊田 真弘	印	

鑑定評価額	772,000,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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場団地	街路	10 m市道	交通施設	松森駅 西 4.1km	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	19,700 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の近接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企業の生産活動は緩やかに増加しており、企業業績の改善とともに当地区工場地の需給関係にも改善が認められる。需要の中心となる価格帯は土地単価が20000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	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における工場地の取引事例価格に比準して求めたもので、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。なお収益価格は、画地規模との関連から現実性がないため採用しなかった。										
(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
	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] 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。						
	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/㎡		[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。						
	② 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。						