

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） -1	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	15,900,000 円	1㎡当たりの価格	51,100 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 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	美濃加茂市田島町1丁目71番「田島町1-15-9」				②地積 (㎡)	311	⑨法令上の規制等	(都)1中専(60,200) (その他)		
	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					
	1:1.5	住宅W2	住宅、アパートが混在する区画整理済みの住宅地域	北6m市道	水道 下水	美濃太田 700m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 200 m、南 30 m、北 35 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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、6 m市道	交通施設	美濃太田駅 北東 700m	法令規制	(都)1中専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	J R 美濃太田駅の徒歩圏の土地区画整理済み住宅地。未利用地も残るが利便性がよく、徐々に低層住宅の増加が見込まれる。相対的に地価が高いことから需要が減少しており、地価は若干の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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	16,900 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、J R 「美濃太田」駅北側の住宅地域。なかでも山手町、田島町、本郷町、新池町等の市内でも比較的品等のよい住宅地と代替・競争関係が強い。需要層は市内在住の1次取得者が中心で利便性、住環境もよく需要は底堅い。一方で、画地が広く総額が大きくなることから一気に住宅建築が進む状況にはない。本来総額1000万円程度の土地には需要が強いが、当該地域では、1000万円～1700万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	相続税対策や遊休地を活用したアパート、賃貸マンション等が見られるが投資効率は総じて低い。また、取引は自用目的が大半であり需要者は利便性、快適性を価格判断の基準とする傾向にある。一方で近隣地域及びその周辺の土地取引は、利便性、住環境等を判断基準とした自用取引が中心である。本件では比準価格を標準に収益価格を参考に留めた。標準地との検討を踏まえ、将来の動向に留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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	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 -0.3 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃加茂 -1	[99.3] 100	100 [100]	100 [88.8]	[100] 100	51,100		その他 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 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						
(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		前年標準価格 51,500 円/㎡		③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。				
	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]		J R 「美濃太田」駅徒歩圏の土地区画整理済みの住宅地。徐々に住宅が増加している。				
	②変動率		年間 -0.8 %	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 28年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
美濃加茂（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	7,900,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 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] 路線価又は倍率	22,000 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		倍率種別	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	美濃加茂市森山町5丁目字大木洞10番21 「森山町5-10-21」				②地積 (㎡)	279	⑨法令上の規制等	(都)1低専(50,80) (その他)
	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			
	台形 1.5:1	住宅 LS2	一般住宅の多い住宅団地(森山団地)	南東6m市道	水道 下水	古井 950m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、規模 250㎡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、6m市道	交通施設	古井駅北 950m	法令規制	(都)1低専(50,80)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 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	同一需給圏は当市から隣接する加茂郡富加町及び坂祝町にかけての住宅地域一帯と判断される。特に価格牽連性が認められるのは、丘陵地の住宅団地である。需要者は市内及び加茂郡一円の個人が中心。近隣地域を含め、昭和年代に開発された分譲地は坂が多く、中心市街地から離れているため、近年は引き合いが減っており、高齢化が進行している。中心的な価格帯は、更地で800万～1,000万円程度、建物付きは1,000万円前後の中古物件が多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺に収益物件は殆どなく、戸建住宅敷地としての土地利用が大半である。こうした地域では収益性よりも、居住環境の快適性、利便性等が重視され、類似の住宅地との比較の観点から土地価格が形成される。よって、本件では市場における取引実態を反映した比準価格を適正と判断し、代表標準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	① 代表標準地 <input checked="" 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.8
	基準地番号 美濃加茂 -2					28,100	交通 0.0	環境 +18.0	行政 +2.0	その他 +10.0	
	公示価格 36,600 円/㎡	[99.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 136.4]	[105.0 / 100]		行政 0.0	その他 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 -1.0
	美濃加茂（県） -4					28,200	交通 0.0	環境 -8.0	行政 +2.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 27,000 円/㎡	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100.6]	[105.0 / 100]		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 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	駅北地区と駅南地区、新興住宅地と旧来からの住宅団地で、それぞれ需要と価格に二極化が見られる。
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 29,000 円/㎡			[地域要因]	森山町の中でも、近隣地域の属する森山団地は特に若年世代からの引き合いが少ない。
	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 基準地番号 - 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 -2.4%	半年間 %		

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	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 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 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	美濃加茂市蜂屋町下蜂屋字東田1796番				②地積 (㎡)	374	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		
	1:2	住宅 W2	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		
						(都) (60,200) (その他)		

(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 100 m、南 20 m、北 130 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北、6 m市道	交通施設	加茂野駅 北東 2.5km	法令規制
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は農地も残る住宅地域として安定的に推移している。一時期に比べ土地取引は徐々に減少しており、下蜂屋地区は昨年ごろから人口が減少に転じている。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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	3,360 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、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500万円～800万円程度である。				
-----------	---	--	--	--	--

(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比準価格を採用して、収益価格は参考にとどめた。代表基準地、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	① 代表標準地 <input checked="" 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.8
	標準地番号	美濃加茂 -2				21,200		交通 0.0	交通 +15.2		
	公示価格	[99.8]	100	100	[101.0]		環境 0.0	環境 +54.0			
	36,600 円/㎡	100	[100]	[174.2]	100		画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(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 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	美濃加茂 -4					21,300		交通 0.0	交通 +15.7		
	前年指定基準地の価格	[100]	100	100	[101.0]		環境 0.0	環境 +12.0			
	27,000 円/㎡	100	[100]	[128.3]	100		画地 0.0	行政 0.0			
							行政 0.0	その他 0.0			
							その他 0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 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。
	前年標準価格	21,400 円/㎡		[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。
	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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地				
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %		

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㎡当たりの価格	27,000 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 13 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 5 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 2 2 4 番 7				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)		
	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					
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 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)			
	⑤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、市内でも宅地供給の多い地域。中心市街地より安価で宅地が入手できることから、需要も底堅く人口は増加傾向にあり、地価は横ばい傾向。									
(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	27,000 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、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500万円～800万円程度である。										
(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、賃貸アパート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、代表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) 公示価格としての標準価格	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 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 -0.2 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	美濃加茂 - 2					26,900					
	公示価格	[99.8] 100	$\frac{100}{[100]}$	$\frac{100}{[135.6]}$	$\frac{[100]}{100}$						
(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	[] 100	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$						
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	27,000 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										
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
美濃加茂（県） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 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] 路線価又は倍率	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		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	美濃加茂市牧野字与次郎 1 7 5 3 番 9				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200) (その他)			
	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						
	1:1.2	住宅 L S 2	農地の中に一般住宅等が散在する住宅地域	西5.7m市道	水道 下水	古井 2.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 200 m、南 50 m、北 100 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 10.0 m、奥行 約 20.0 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、5.7 m市道	交通施設	古井駅 南東 2.4km	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	比準価格	21,700 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	同一需給圏は当市及び加茂郡一円の住宅地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは、当市 J R高山本線以北及び下米田町にかけての新興住宅地域である。需要者の中心は市内及び近隣の川辺町や八百津町等の居住者である。農地が多く残る地域でミニ開発等による宅地供給が盛んに行われており、人口及び世帯数は継続的に増加している。更地分譲で500万~700万円、建物付きで1,000万円~1,500万円程度が取引の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地が多い郊外の住宅地のため、近隣地域周辺に賃貸物件は共同住宅程度しかなく、市場も未成熟であることから、賃貸物件の建築を前提とした収益価格を求めることはできなかった。一方、比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎としており、実証的かつ説得力を有する。類似の住宅地との比較の観点から取引される傾向にあることから、本件では比準価格を中心に、公示価格との検討を踏まえ、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	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 交通 0.0 環境 +51.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.5 交通 +12.8 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0	
	美濃加茂 -2	[99.9] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	21,800						
(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 交通 0.0 環境 +7.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.7 交通 +16.5 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	美濃加茂（県） -4	[100] 100	[100] 100	[100] 100	[100] 100	21,800						
(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		21,800 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		-							
	②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%						
		③ 変動状況 価格形成要因の		<p>[一般的要因] 駅北地区と駅南地区、新興住宅地と旧来からの住宅団地で、それぞれ需要と価格に二極化が見られる。</p> <p>[地域要因] 市全体の人口はほぼ横ばいで推移しているが、牧野地区については、この1年間で人口、世帯数共に5%近く増加している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								

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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 美濃加茂（県）, 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, 7,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 19,900 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

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) (60, 200), (その他) (60, 160)

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, 比準価格, 19,900 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 8,210 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美濃加茂市内の住宅地であるが、特に対象基準地の存する下米田地区、牧野地区等美濃加茂市東部の住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は、農地を開発した戸建分譲地を中心に周辺市町村からの勤労者であるが、現在の需要は総じて弱い。取引総額の価格帯は規模によりばらつきがある。需要の中心価格帯は土地で750万円前後である。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 農地も多く見られる住宅地域で、自用目的の取引が中心である。付近に賃貸住宅等は散見される程度で、収益価格は共同住宅を想定したが、駐車場確保の必要性と賃貸市場の未熟成等により、土地の利用効率が低い地域事情にあるため相対的に低廉に試算され参酌するに留めた。したがって、標準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (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

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, (7) 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 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, [一般的要因] 県下において人口増減率、高齢化率等の一般的要因は相対的に優るも、地価は緩やかに下落傾向が継続する。 [地域要因] 美濃加茂市東部である下米田、牧野地区はいずれも地域要因の変化に乏しい。 [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	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 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 3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	美濃加茂市山手町1丁目80番				②地積 (㎡)	999 ()	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)							
	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										
	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										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 70m、南 50m、北 300m			②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 28.0m、奥行 約 34.0m、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	15m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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	38,300 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		③標準化補正		④地域要因の比較	100	⑤個別的要因の比較	100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	59,900	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 -18.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	53,200 円/㎡	[98.8 / 100]	[100 / 100]	[100 / 100]	[100 / 87.8]	[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	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 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 -18.0 行政 +7.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[/ 100]	[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	継続 新規	前年標準価格 59,800 円/㎡		③変動要因の価格形成要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復傾向から停滞傾向にあり、市内における企業進出撤退も激しい。地価は横ばい乃至下落が継続する。										
	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 - 公示価格 円/㎡			[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。									
	②変動率	年間 0%	半年間 %		[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	不動産鑑定士 清水事務所
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 清水裕示 印
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

(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] 路線価又は倍率	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		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) (その他)(70,200)			
	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						
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 200m、南 200m、北 300m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 100.0m、奥行 約 150.0m、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	11.5m市道	交通施設	美濃太田駅北 3km	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	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	比準価格	22,100 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	同一需給圏は東回りの東海環状自動車道路沿線の工業地域一帯と判断される。需要者は輸送コスト面から名古屋方面への交通アクセスを重視する製造業や流通・倉庫業が中心で、県外からの参入も多い。昨年と比べるとやや景気に減速感が見られるものの、生産機械等の一部製造業では昨年同様の業績を維持している企業もある。市内の工業団地は完売状態で、進出企業の撤退や新たな供給もないため、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、実際に市場で成立した取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、近隣地域は自社所有の工場等を主体とする工業地域であり、賃貸物件は殆どないため、賃貸物件を建設想定する収益還元法は非適用とした。以上により本件では、比準価格を中心に周辺工業地の公示地、基準地との価格の均衡等を勘案し、代表標準地との検討も踏まえ、上記の通り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 <input checked="" 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 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 +1.0 交通 +13.3 環境 -1.0 行政 0.0 その他 +24.0	
	各務原 9-1		$\frac{[100.5]}{100}$	100 [102.0]	100 [140.5]	$\frac{[102.9]}{100}$	22,000					
(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	
	-											
(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		前年標準価格		22,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 6月の日銀短観によれば、中部地区の製造業全体の業況判断指数は、やや悪化したものの、生産機械等の7業種では逆に改善した。				
	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		-			[地域要因]	近隣及び周辺地域は完売状態で、地域要因に特段の変化は認められない。			
	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%	半年間	%							