

鑑定評価書（令和4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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 美濃加茂 (県) - 1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,970,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 48,300 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和3年6月25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 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（令和4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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 美濃加茂（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,800 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4年1月] 路線価又は倍率, 20,000 円/㎡, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 規準とした価格 (Standard Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc. of Target Standard Land).

鑑定評価書（令和4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, 7,740,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,700 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4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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 美濃加茂（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,120,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,400 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, [令和4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) 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.

鑑定評価書（令和4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, 株式会社水野総合鑑定. Values include 美濃加茂（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,680,000 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, [令和4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 10 sections: (1) 所在地, (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, (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. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 4 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) - 6, 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, 6,920,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,300 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, [和令 4 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) 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) 規格外の公示価格, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
美濃加茂（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 40m、南 20m、北 110m			②標準的使用	低層店舗地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 30.0m、奥行 約 33.0m、規模 990㎡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	1.5m市道		
	⑤地域要因の将来予測	市内有数の新興商業地域。県外資本を含む多種多様な郊外型店舗が集積している。ほぼ熟成し、新規出店の余地は少ない。地価はほぼ横ばいと予測する。										
(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	60,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	30,200 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、市内の価格高位の商業地域。広域的には、周辺の可児市や加茂郡各町の中心商業地域も含まれる。需要者の中心は、市内事業者のほか、全国に郊外型の店舗展開を図る県外資本の事業者である。商業地として、ほぼ熟成しており、供給の余地が限られているが、潜在需要は相当強い。事業用定期借地権設定等による出店が多く、売買が少ない。あっても画地規模や用途等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的の店舗用地取得か、事業用定期借地権設定等による店舗展開が主体で、当初より、商業ビル経営等をめざした賃貸物件は少ない。賃料水準も土地価格に見合っており収益価格は低位に試算された。比準価格は、市内全域から類似性の高い事例を選択して試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を標準に、収益価格を参酌し、公示価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地	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	-0.9
	美濃加茂 5-2					59,100		交通	0.0	交通	-18.7	
(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	-16.8	
	-							画地	0.0	行政	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		[一般的要因] 積極的な工場誘致や区画整理等で、職住近接の人口増加都市。美濃太田駅前の再開発計画は進捗しているが、新庁舎移転は白紙となった。				行政	0.0	その他	0.0	
	■継続 □新規	前年標準価格	59,100 円/㎡		[地域要因] 市内有数の商業ゾーン。幹線道路が交差する交通の要衝でもある。ほぼ熟成しており、今後とも、安定的に推移するものと予想する。				その他	0.0		
	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	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間	0.0%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
美濃加茂（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
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	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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)								
	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	(その他) (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	街路	1.5 m市道								
	④地域的要因の将来予測	美濃地方中央部の交通要衝で物流を含めた工業需要のすそ野が広く、拠点配置で重要度が高いエリアとしての位置づけが高まると見込まれる。地価も潜在需要の厚みを背景に堅調な推移を予測する。				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、美濃加茂市・各務原市・可児市・多治見市及び周辺市町で構成される広範な圏域と判定する。主要業種は、輸送機・電機などの製造業であるが、EC拡大に伴う物流分野の需要も散見される。中規模以上の新規需要は、インフラ整備、各種補助で誘致を競う自治体主導の工業団地が吸収している。団地の画地割りは1万㎡程度。価格は2億～4億円が目安。建物を含む償却資産の投資額が大きい業種では、立地選定ファクターで地価の弾力性は小さい。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、土地のみを売買の対象にした4事例を採用し、比準精度の高い試算価格が得られたと判断する。原価法、収益還元法は非適用であるが、取引事例比較法の適用に当たっては、費用性、収益性にも配慮して要因比較を行っている。以上により、取引事例比較法の試算結果に市場価値把握の至計的妥当性を認め、地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	各務原 9-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [144.0]	⑤個別的要因の比較	[102.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,000	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 +1.0 交通 +20.4 環境 +18.4 行政 0.0 その他 0.0
	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	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	22,000 円/㎡					③ 価格形成要因の	変動状況							
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡					変動状況	<p>【一般的要因】 自動車産業はEVシフトで不透明感が漂い、業種によって功罪もごもごのインフレ、円安も害悪論が多勢だが好調企業の積極投資も散発。</p> <p>【地域要因】 近傍で閉鎖した大規模工場を別業種が買い受け、新設工業団地に限らず、需要局限の要素を抱える既存工場地でも旺盛な需要が顕在化。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>					
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	②変動率	年間	+0.5 %	半年間	%												