別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－１　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邉カンテイ事務所
美濃加茂（県）　－1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士　渡邉貴紀　印

鑑定評価額	15,800,000 円	１㎡当たりの価格	50,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	41,000 円／㎡
						倍
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30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

(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
	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中専（60,200） （その他）都市機能誘導区域
	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　135ｍ、西　95ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ			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　20.0 ｍ、規模　240 ㎡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	美濃太田駅 北東 700m	法令規制 (都)１中専(60,200) 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	国道２４８号北側での商業集積が目立っているものの、近隣地域は駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり底堅い需要が存在しているため、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。						

(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　50,800 円／㎡	
	収益還元法	収益価格　20,200 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、美濃太田駅周辺の住宅地域であり、特に駅北側の住宅地域との価格牽連性が強い。主たる需要者は、市内在住及び周辺市町在住の子育て世代の一次取得者である。国道２４８号北側での商業集積の拡大に伴い周辺住宅地域の利便性は向上し、底堅い需要が存在しているが、子育て世代の需要者は限られた予算のなかでの土地購入であるため、土地総額１，０００万円を超えるような物件は、成約までに時間を要している。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、大半は旧来からの地主が遊休地の有効活用を目的として建築されたものであり、建物投資額のみを前提とした事業モデルであるため、総じて収益性は低く、当該市場を反映して収益価格は低位に試算された。主たる需要者である子育て世代の一次取得者層は、取引に当たり不動産の収益性は重視していない。したがって、収益価格を参考に留め、公示価格との均衡に留意の上、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 美濃加茂　－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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 43,600 円／㎡	[99.0] / 100	100 / [100]	100 / [85.6]	[100] / 100	50,400		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	街路 -2.0 交通 -0.8 環境 -12.0 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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　51,100 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　-0.6％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　令和元年１２月に１．７２倍であった美濃加茂圏域の有効求人倍率は、新型コロナの影響もあり、５月には０．９６倍まで低下した。 ［地域要因］　田島町内に令和４年４月の開園予定にて、（仮称）市立新古井保育園が計画されている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 ２ 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県）　－2	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　久保　輝　印

鑑定評価額	7,310,000 円	１㎡当たりの価格	26,200 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	20,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			倍
					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

(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
	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）居住誘導区域
	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　100 m、西　65 m、南　120 m、北　80 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15.0 m、奥行　約　17.0 m、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)		
	⑤地域要因の将来予測	高度成長時代後半頃に、郊外丘陵地に開発された住宅団地のひとつである。団地の居住者の高齢化が徐々に進展しており、若年層からの安定的な需要は見込めないため、地価は弱含みで推移するものと予測される。					

(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　26,200 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の北東部を中心に、広域的には隣接する加茂郡の住宅地域一帯である。主な需要者は、美濃加茂市内、加茂郡東部在住の勤労一次取得者層である。但し、比較的価格低廉な周辺の小規模開発分譲地に需要を奪われているものと考えられる。高度成長時代に開発された丘陵地の分譲地であり、現在では居住者の高齢化も進み、不動産の市場性が乏しくなりつつある。住宅用地の需要総額は８０坪程度で７百万円前後と考えられるが、低下傾向にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は戸建住宅敷地としての土地利用が大半の住宅地域である。したがって収益建物の想定は現実性に欠くため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を標準として、指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　美濃加茂　－2	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 -2.8、交通 +7.0、環境 +37.0、行政 +2.0、その他 0.0
	公示価格　36,300 円／㎡	[99.5]/100	100/[100]	100/[145.3]	[105.0]/100	26,100			
(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号　美濃加茂（県）　－ 4	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 0.0、画地 0.0、行政 0.0、その他 0.0	地域要因：街路 -2.0、交通 +2.2、環境 +4.0、行政 +2.0、その他 0.0
	前年指定基準地の価格　27,000 円／㎡	[98.5]/100	100/[100]	100/[106.2]	[105.0]/100	26,300			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　26,600 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　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　当市人口は、ここ数年では僅かに増加し、５万７千人弱程度で推移している。新型コロナの影響も含めた、景気後退下にある。 ［地域要因］　団地内の高齢化は徐々に進んでいる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－３　宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	渡邉カンテイ事務所
美濃加茂（県）	－3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士　渡邉貴紀　印

鑑定評価額	7,780,000 円	１㎡当たりの価格	20,800 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(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	（都）（60,200）（その他）
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　25ｍ、南　10ｍ、北　35ｍ			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	特にない	街路	基準方位　北　6ｍ市道	交通施設	加茂野駅 北東 2.5km	法令規制 （都）(60,200)
	⑤地域要因の将来予測	近年は、隣接する加茂野地区での宅地供給に押され、静態的に推移しているが、未だ周辺に農地も多く見られるため、今後も緩やかに農地転用による宅地供給が進行していくものと予測する。						

(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　20,800 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　7,900 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、美濃加茂市北西部の住宅地域のほか国道４１８号背後の富加町内の住宅地域も含まれる。主な需要者は、市内及び周辺市町在住の住宅取得目的の個人であるが、安価な物件に対しては、市内人口の約１割を占める外国人居住者による購入も考えられる。近年、加茂野地区での宅地供給が積極的に行われてきたが、やや供給過剰感が見受けられる。中心価格帯は、土地総額６００～８００万円程度、新築戸建２，０００～２，５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者である住宅取得目的の個人は、購入に当たり、不動産から生み出される収益の如何は重要な判断材料としておらず、専ら周辺の地価水準や他の売物件価格との比較検討の上、価格の妥当性を検証している。したがって、収益価格を参考に留め、公示価格との均衡に留意するとともに指定基準地との検討を踏まえ、市場参加者の意思決定過程を反映する比準価格をもって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価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　美濃加茂　－2	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	地域要因
	公示価格　36,300 円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [175.4]	[101.0] / 100	20,800		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	街路 -2.8 交通 +15.7 環境 +56.0 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 美濃加茂（県）　－４	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　27,000 円／㎡	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [129.0]	[101.0] / 100	20,800		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	街路 -2.0 交通 +9.7 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　21,000 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 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.0％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　令和元年１２月に１．７２倍であった美濃加茂圏域の有効求人倍率は、新型コロナの影響もあり、５月には０．９６倍まで低下した。 ［地域要因］　近年、蜂屋地区内での宅地分譲はやや低調に推移していたが、現在、近隣地域南方で全９区画の宅地分譲が進行中である。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－４　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県）　－4	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　久保　輝　印

鑑定評価額	5,160,000 円	１㎡当たりの価格	26,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(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２２４番７			②地積（㎡）	194（　）	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）
	1:1	住宅 ＬＳ２	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　80 m、西　60 m、南　100 m、北　60 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、５m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	農地が多く残存する中に小規模宅地開発等により継続的に宅地化が進展している地域である。今後も、徐々に宅地用が進むものと考えられるが、勤労所得の減少懸念もあり、地価は弱含みに推移すると予測される。						

(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　26,600 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／㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、市内、富加町、関市郊外部の住宅地域を中心としている。主な需要者は、関市・美濃加茂市等の工場等に通勤者する勤労一次取得者層である。市内でも加茂野地区は人口の増加が目立つ地区であり、小規模開発による宅地供給が続いてきた。近年は加茂野地区の居住人口の増加も頭打ち傾向になってきている。一次取得者層の所得水準との関係から、土地付新築建物の需要総額は２千万円台前半程度に留まっている。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では賃貸用共同住宅等も見られるが、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。また、基準地自体の敷地規模の制約もあり収益建物の想定は現実的でないため、収益還元法の適用は行わなかった。他方、土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を標準として、類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　美濃加茂　－2	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 +5.0、環境 +30.0、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　36,300 円／㎡	[99.5]／100	100／[100]	100／[135.4]	[100]／100	26,700		
(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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　当市人口は、ここ数年では僅かに増加し、５万７千人弱程度で推移している。新型コロナの影響も含めた、景気後退下にある。 ［地域要因］　徐々に農地の宅地化が進んでいるが、加茂野地区の人口増加傾向は、弱まってきている。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邉カンテイ事務所
美濃加茂（県）　－5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士　渡邉貴紀　印

鑑定評価額	3,770,000 円	１㎡当たりの価格	20,400 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 6月 30日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(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１７５３番９			②地積（㎡）	185（　）	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）
	1:1.2	住宅 ＬＳ２	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　50ｍ、西　80ｍ、南　65ｍ、北　30ｍ			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　５．７ｍ市道	交通施設	古井駅 東 2.4km	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	飛騨川左岸の住宅地域であり、下米田地区と強い価格牽連性を有しているが、牧野地区は小学校や商業施設等への接近性が劣るため、市場での人気は弱く、地価は下落傾向で推移するものと予測する。						

(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　20,400　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、美濃加茂市東部の住宅地域である。主な需要者は、市内在住者や隣接する八百津町・川辺町等の郡部在住者あるいは出身者である。飛騨川左岸においては、小学校や商業施設等が下米田地区に集積しているため、同じ牧野地区であっても、下米田地区寄りの西部の人気は比較的高いが、八百津町寄りの東部の人気は劣る。中心価格帯は、土地総額４００～６００万円程度、新築戸建２，０００～２，３００万円程度である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等も一部見られるが、対象基準地の画地規模では賃貸建物建設が非現実的であるため、収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たり、牧野地区の事例の採用ができなかったが、価格牽連性の強い飛騨川左岸の下米田地区内の４事例の採用により、地域の取引市場を反映する比準価格を試算し得た。よって、公示価格との均衡に留意するとともに指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　美濃加茂　－2	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	地域要因
	公示価格　36,300　円／㎡	[99.4] / 100	100 / [100]	100 / [177.3]	[100] / 100	20,400		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	街路 -2.2 交通 +15.5 環境 +57.0 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 美濃加茂（県）　－ 4	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	地域要因
	前年指定基準地の価格　27,000　円／㎡	[98.5] / 100	100 / [100]	100 / [130.6]	[100] / 100	20,400		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	街路 -1.4 交通 +9.5 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　20,900 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　-2.4％　半年間　％	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　令和元年１２月に１．７２倍であった美濃加茂圏域の有効求人倍率は、新型コロナの影響もあり、５月には０．９６倍まで低下した。 ［地域要因］　特段の変動は見受けられないが、下米田地区に比べ、牧野地区での土地取引は低調に推移してる。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　－ 6　宅地-1

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）　－6	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　水野　雅文　印

鑑定評価額	7,030,000 円	１㎡当たりの価格	18,600 円／㎡

１　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6)路線価	［令和 2年 1月］ 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 1.1 倍
					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

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	美濃加茂市下米田町東栃井字石倉１８４番３			②地積（㎡）	378（　）	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)
	台形 1:1	住宅 Ｗ１	農地の中に一般住宅が散在する住宅地域	西3.3m市道	水道 下水	古井 2.9km	

(2)近隣地域	①範囲	東　95ｍ、西　125ｍ、南　55ｍ、北　200ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　18.0 ｍ、　奥行　約　20.0 ｍ、　規模　360 ㎡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 ３．３ｍ市道	交通施設	古井駅 北東 2.9km	法令規制 (都)(60,160)
	⑤地域要因の将来予測	市東部郊外の飛騨川左岸の農地が多く見られる既存の住宅地域。開発の余地はあるが、地区外からの転入者は少なく、土地需要が乏しく、分譲地も少ない。地価は、弱含み傾向で推移するものと予測する。						

(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 形状 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 18,600 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 4,120 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、主として市内東部の下米田地区や牧野地区等及びその周辺の既存の住宅地域。需要者の中心は、当該地域に地縁や血縁のある個人一般である。他地域からの転入者は少ない。また、市内周辺の企業に就労する一次取得者層の需要も少ない。農地が多く、分譲適地も限られ、供給も少ないので、土地取引は少ない。あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を把握することが困難である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣は、共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないので、収益価格は低位に試算された。基本的に居住の快適性や利便性を重視する住宅地域である。類似地域内の多数の取引事例を収集し、選択して試算した比準価格が、市場の実態を反映し、信頼性が高いと判断した。よって、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地価格等との検討を踏まえて、新型コロナの影響も斟酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 美濃加茂　－2	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	地域要因
	公示価格 36,300 円／㎡	[99.7]/100	100/[100]	100/[192.9]	[99.0]/100	18,600		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	街路 +5.9 交通 +15.3 環境 +58.0 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 美濃加茂（県）　－ 4	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 27,000 円／㎡	[98.5]/100	100/[100]	100/[141.6]	[99.0]/100	18,600		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	街路 +6.8 交通 +9.1 環境 +21.5 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 19,000 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 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率　年間 -2.1％　半年間 ％	③価格形成要因の変動状況 ［一般的要因］ 積極的な工場誘致や郊外での区画整理及び小規模開発の進捗等で、職住近接の人口増加都市である。 ［地域要因］ 市東部の下米田や牧野地区は、飛騨川と木曽川に囲まれ、発展のテンポが比較的穏やかな地域である。 ［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
美濃加茂（県）　５－1	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　久保　輝　印

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 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線価	［令和 2年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					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

(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）
	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市道	水道 下水	美濃太田 500m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　40 m、南　20 m、北　110 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　30.0 m、奥行　約　33.0 m、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	１５ｍ市道	交通施設	美濃太田駅 北西 500m	法令規制 （都）（60,200）
	⑤地域要因の将来予測	道路交通の要衝エリアに位置し、各種郊外型店舗の集積するネイバーフッド型商業ゾーンとして安定的に推移してきた。但し、近年は過剰出店気味であり、地価はやや弱含みに推移する懸念がある。						

(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　59,300 円／㎡		
	収益還元法　収益価格　37,000 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美濃太田駅北側の幹線道路沿道を中心に、広域的には中濃東濃諸都市の商業地域を含む。主な需要者は市内事業者の他、全国展開するチェーン店舗等である。当該地域及び周辺では、新規出店や店舗の入れ替え等も依然見られ、店舗用地の引き合いは強い。但し借地による出店ケースが多いため、明確な売買相場は形成されていない。当該近隣地域を含んだ商業ゾーンは、近時山手通り沿いの東方に拡大する様相を呈し過剰出店気味である。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域では、集積度の高い都市部の商業地域とは異なり自用地取得かもしくは借地が中心で、当初より賃貸目的の企画建物が安定的に運営できる環境にはない。よって、収益価格は低位に求められた。他方、土地取引は自用目的の取引が中心である。したがって、取引市場を反映した比準価格を標準として収益価格をも参酌の上、さらには、類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	①■代表標準地　□標準地 標準地番号　美濃加茂　5－2	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	地域要因
	公示価格　40,000 円／㎡	[99.5]/100	100/[100]	100/[67.3]	[100]/100	59,100		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	街路 -0.9 交通 -18.7 環境 -16.5 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	地域要因
	前年指定基準地の価格　円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	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からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　59,800 円／㎡ 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　-1.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	［一般的要因］　当市人口は、ここ数年では僅かに増加し、５万７千人弱程度で推移している。新型コロナの影響も含めた、景気後退下にある。 ［地域要因］　当地区周辺は、道路交通の要衝にあたり、店舗集積と面的な拡大がみられたが、撤退店舗跡地の空地化も散見され始めた。 ［個別的要因］　個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑定評価書（令和 2 年地価調査）

令和 2年 7月 20日　提出
美濃加茂（県）　9－1　宅地-1

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）　9－1	岐阜県	岐阜第１	氏名	不動産鑑定士　水野　雅文　印

鑑定評価額	327,000,000 円	１㎡当たりの価格	22,000 円／㎡

1　基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 14日	(6)路線価	［令和 2年 1月］ 円／㎡
(2)実地調査日	令和 2年 7月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 1.1 倍
					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

(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
	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) (70,200)
	台形 1:1.5	工場	美濃加茂Ｉ．Ｃに近接し工場が建ち並ぶ工業団地	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　420ｍ、西　270ｍ、南　110ｍ、北　370ｍ			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	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)
	⑤地域要因の将来予測	美濃加茂ＩＣ近くに開発された工業団地「蜂屋台」。市内の工場用地は、根強い需要があり、供給不足の状況。市内各所で工場用地造成計画が進捗している。新型コロナの影響で、地価は、一時的に弱含み状況と予測する。						

(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 -2.0 角地 +5.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　22,000　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	同一需給圏は主として、東海環状自動車道沿線の中濃や東濃地区の工場地域一帯。需要者の中心は、トヨタ自動車関連の製造業を中心に、流通、倉庫、食品等の県外資本を含む多岐の業種にわたる。供給は、主要な工業団地はほぼ完売の状況で、各市町とも新規の工場団地の造成計画が進捗している。土地取引は少なく、あっても画地規模、利用形態及び市町の優遇措置等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難な状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模の大きい工場用地は、子会社等への賃貸は多く見られるが、一般的な収益物件は殆ど見られない。あっても、契約条件等の個別性が強いので、収益価格の試算を断念した。取引事例も少ないので、当市の外に、東濃地区の事例も採用せざるを得なかった。その中から、画地規模の大きい工場用地の事例を選択して比準価格を試算した。よって、信頼性の高い比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ。新型コロナの影響も斟酌して、鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地　■標準地 標準地番号　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 +2.0、行政 0.0、その他 0.0 地域要因：街路 +0.9、交通 +14.3、環境 +25.5、行政 0.0、その他 0.0
	公示価格　31,600　円／㎡	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [144.7]	[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
	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からの検討

①-1対象基準地の検討
■継続　□新規
前年標準価格　22,100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　-0.5％　半年間　％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　積極的な工場誘致や郊外での区画整理及び小規模開発の進捗等で、職住近接の人口増加都市である。

［地域要因］　美濃加茂ＩＣに近い新興の工業団地。完売の状況である。市内の工場用地は供給不足の状況で、工場団地の造成計画が進捗している。

［個別的要因］　個別的要因に変動はない。