鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

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		美震加茂(県)		七地-1
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/mi̇

基本的事項 41,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (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 路 路線価又は倍率 線価 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 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1)①所在及び地番並びに 美濃加茂市田島町1丁目71番 ②地積 ⑨法令上の規制等 311 「住居表示」等 「田島町1-15-9」 (m²) (都) 1 中専 ③形状 ⑦供給 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交诵施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 都市機能誘導区域 北6m市道 住宅、アパートが混 在する区画整理済み 住宅 W2 水道 美濃太田 1:1 5 下水 700m の住宅地域 低層住宅地 ①範囲 東 135 m、西 95 m、南 80 m、北 $20 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 ③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m. 奥行 20.0 m, 規模 240 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位 北 6 (都) 1 中専(60, 200) 美濃太田駅 4地域的特性 特記 徘 交通 法令 m市道 北東 700m 都市機能誘導区域 事項 路 施設 規制 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。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 (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 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 50,800 円/m² の適用 収益還元法 収益価格 20, 200 円/m^² 原価法 看复価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/mឺ 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。 (6) 市場の特性 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。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ⑥対象基準地 の規準価格 ① 代表標準地 2 時点 3標準化 ④地域要 ⑤個別的 待路 0.0抽 街路 -2.0規準とし₄価格 (7) 域 標準地番号 修正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 補正 力訳 -0.8化補 示価格を (円/m²) 美濃加茂 較 比較 晋谙 0.0 因 晋培 - 1 -12.0ΤĒ 画地 0.0 行政 0.0 t-公示価格 [99.0] 100 100 100 その他 0.0 行政 0.050,400 ⊞/m² 100 [85.6] 100 43,600 100 その他 0.0(9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 4)地域要 5個別的 街路 ② 時点 街路 指定基準地からの検討 準化補 域 修 正 補正 因の比 要因の 交通 交通 內訳 要因 較 比較 (円/m³) 環境 環境 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 100 行政 その他 円/m² 100 100 その他 ①-1対象基準地の検討 [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

継続 __新規 (10)3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 51, 100 円/㎡ 価格形成要 変動状況 ō ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 点) である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 因

-0.6% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

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。

ത

%

円/m²

令和 2年 7月 20日 提出

		基準地番	:号		提!	 出先		所属分	}科会:	名	業者	2 :	中部	圏不動	助産鑑り	定所 (有)	天仮ん	14/2	187			- EE-1
	美	農加茂(県)		-2	岐	阜県		岐阜	単第 1		氏名		不動	産鑑	定士	久任	呆	輝					印
鑑知	と評価	額						7, 31	0,000	円	1 m	当た	= IJ O	の価格	<u> </u>					2	6, 200	円/	∕ m ^t
1	基本的	的事項																					
(1)	価格田	寺点		令和 2年	- 7月]	IB	(4) 🕯	監定評	価日			令和	2年	- 7月	15日	(6)路線価		う和 2年 線 価又は			20, 000	円.	∕ m [*]
(2)	実地記	周査日		令和 2年	5 7月 1	B	(5)	西格の	種類		Œ	常価	格			価	יםא	倍率種別				16	
(3)	鑑定言	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価																	
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由	の要旨																			
(1)		在及び地番		美濃加力	- , ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		•		7洞1	0番2	1					②地		1.	79	9洼	令上の	規制	事
基準地		住居表示」		「森山		T		-		- 6			- (1		<u> </u>	(m²		(.)	(都) 1 (正声	
地	③形	沃	(4)敷地	の利用の) 現況	(5)周 状況		土地0)利用(の ⑥	妾面道	運路 0	の状況	!	⑦供給 処理施 設状況			よ交通施記 O状況	安との		(部) 11 (50,8 の他)		
		台形 1.5:1	住宅 LS2	<u> </u>				の多い 山団出		南	東6m市	ī道			水道 下水	古井 950m					77他) 骨住誘導	区垣	戉
(2)	① 範	囲	東	100 m、 🛭	E (35 m,	南	120	0 m,	北	80	m	②相	票準的	使用	戸建信	E宅	地					
近	3標	準的画地の現	· 形状等	間口	約	15.0	m,	奥	行 約	1	17. 0	m,		規模		25	i0 i	m²程度、	形状	: ほぼも	を方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	(1)				街	基準2 市道	拉北	, 6	i m	交通	古井	駅 50m			法令	(都)	1 低専	(50,	80)
			事項						路					施設					規制				
	⑤ 地 将	 域要因の 来予測		長時代後からの安															齢化が	徐々にj	進展し~	てお	り、
(3) 4		使用の判定	戸建住	字 州										(<u>4</u>)	対象基	進地(1	,	方位					+5.0
		価の手法				,準価村	<u></u>			26	, 200	—	 ∕ mً	4	個別的								
	が適用		収益還			益価権					/		 ∕ mً	-									
			原価法			算価格	-				/		 ∕ mً	\dashv									
			開発法	-		発法に		価格			/		 ∕ mํ	\dashv									
(6) ī	市場の	特性	同一需内、加のと考	給圏は美 茂郡東部 えられる りつつあ	在住の 。高度	勤労一成長馬	-次耶 h代に	₹得者∫ 【開発	層であ された	広域的 る。但 丘陵地	には し、 りの分	隣接 比較 譲地	する	加茂版格低	:廉な周 現在で	辺の小は居住	規模	模開発分 の高齢化	譲地に も進み	需要を	は、美 奪われ [*] 産の市	農加までいる場合に	茂るが乏
	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該近 収益還 取引事	隣地域は 元法の適 例も収集 を踏まえ	戸建住 用は行 し得た	宅敷地	也としいったって市	ての: .。他: .場実:	土地利 方、土 熊を反	用が大 地取引	半の は自	住宅 用目	:地域 的の	してあ 取引	る。 が中心	たがっ	ってり、	収益建物 類似地域	の想定 におい	は現実して多数の	の信頼に	生のに	ある
(8) 公示価	規権とした	① ■代表標標準地番号	l	標準均	也 ②	時 点修 正	. (3	③標準 補正	化(4 地域 因の 較	-)個別 要因 比較	回の		対象基準)規準値 (円/i	格	力 内訳	標準化補正 環 頭	通	0.0 地域要0.0 因	街道 交i 環均	<u>A</u>	-2. 8 +7. 0 +37. 0
	と	公示価格	36, 300	円/mi	.	99. 5 100		100		100 145.	_	105.	0		26,	100		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行』 そのf		+2.0 0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準 美濃力	地番号 加茂(原			時 点 修 正		③標準 補正		〕地域 因の」 較	.)個別 要因 比較	回の		対象基準)比準値 (円/ⅰ	5格 S	力 内 訳	標準化補工	通 境	0.0 地域 0.0 域要 0.0 因	街 交 玩 環	通 竟	-2.0 +2.2 +4.0
华地	討	前年指定基	基準地の 27,000			98. 5 100	_	100		100	_ -	105. 10 0	0			300		正 画 行 その	政 他	0. 0 0. 0 0. 0	その作		+2. 0 0. 0
(10) 対象基準地の前	年票隼西各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基で表標準地の 点)で表標準 標準地の示標準 で表標準 公示価権	新規格 が共通地 場合の格	見 26, (也点 (代表	h	也等と - 円/r	_	要因の	変動状況	一般的§ 也域要區 固別的§	₫]	移団	地内	こいる	。新型	コロナ徐々に	- の) こ進,	基かに増 影響も含 んでいる	めた、	5万7·景気後;	干人弱利 基下にさ	程度なる。	で推。

別記	2様式第6		鑑定評	·価書(令和	2 年	地価訓	周査)		美濃	令和 加茂(県	口 2年 7月 20 よ) - 3	日 提出 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	不動産銀	監定士	渡邊	貴紀			印
鑑定	2評価額			7, 780, 000 F	1 ㎡当	たりの価値	格				20, 800	円/mឺ
1	基本的事項											
(1)	価格時点	令和 24	F 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 2年 7月	15日	(6) 路	[令和 2年			円/mឺ
(2)	実地調査日	令和 2年	6月 30日	(5)価格の種類	正常	西格		線	路線価又は		1. 1	倍
(0)	M		ATL	· /				1	倍率種類	jij		
L ` '	鑑定評価の条件	更地としての)鑑定評価									
(1)	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番		太士校 民町で	「蜂屋字東田 1 7 9 6	· 亚			②地	E 0	74	⑨法令上の	担生は生
' '	「住居表示」等		戊川輝崖町	、輝座于東田1190) 省			(m²))	多法市工の	
基準地	③形状	④敷地の利用	D現況 ⑤原状》	周辺の土地の利用の 兄	⑥接面道路	の状況	⑦供給 処理施 設状況		要な交通施 近の状況	設との	(都) (60, 20	
	1:2	住宅 W2		他の中に一般住宅 が散在する住宅地	東6m市道		水道 下水	加茂里 2.5km			. (その他)	
(2)	1範囲	東 20 m、	西 25 m	、南 10 m、北	35 m	②標準日	的使用	低層住	宅地			
近隣	③標準的画地の開) m、 奥行 約	20.0 n		ŧ	30	0 ㎡程度、	形状	ほぼ長方形	
近隣地域	④地域的特性	特記特に	えい		準方位 北 市道	6 交通		野駅 2.5km		法令	(都)(60,2	200)
		事項		路		施記				規制		
	⑤地域要因の	近年は、隣接で	る加茂野地	区での宅地供給に押	され 静能	的に推移し	している	が、末	だ周辺に農	:抽も多。	く見られるたる	カー 今年

	将来予測	も緩やかに農地転用	用による宅地供給が進行	していくもの	と予測す	る。			
(3) 揖	長有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の	方位	+	1. (
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	20, 800	円/m²	個別的要因			
0	D適用	収益還元法	収益価格	7, 900	円/m²				
		原価法	積算価格	/	円/m²				
		開発法	開発法による価格	/	円/m²				
(G) =	E 担の柱性	日 電公園は 羊類	典加基本北亜郊の仕夕地	はのほか団当	4 1 0 □ .	北然の宮加町内の日		ナケ雪田本は	+

(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

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) 規準とした	① ■ 代表標準地 □標準地 標準地番号 美濃加茂 -2	②時点 ③標準化 修正 補正	④地域要⑤個別的要因の較比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標 街路 準 交通 化 環境	0.0 0.0 切 0.0 要 0.0	括 () 交通 () 環境	-2. 8 +15. 7 +56. 0
格た	公示価格 36,300 円/㎡	[99.4] [100]	100 [101.0] [175.4]	20, 800		逆 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	· 行政 その他	0. 0 0. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 美濃加茂(県) - 4	②時点 ③標準化	④地域要⑤個別的因の比要因の較比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		標準 街路 交 環境 環地	0.0 0.0 0.0 U	交通 環境	-2. 0 +9. 7 +20. 0
基 の 準 討	前年指定基準地の価格 27,000 円/㎡	[98.5] [100]	100 [101.0] [129.0]	20, 800		ル 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
	①-1対象基準地の検討		[一般的要因] 令和元	年12月に1.	$7 \ 21$	倍であった美濃	加茂圏	域の有効を	

(10)対象基準地の前らの検討

継続 □新規

②変動率

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

-1.0% 半年間

代表標準地 標準地

標準地番号 公示価格

年間

価格形成要因の 変動状況 [地域要因]

3

円/m²

%

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。

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

令和 2年 7月 20日 提出

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	中部	圏不	動産鑑り	定所((有))					
	美	農加茂(県)		-4	岐	阜県		岐阜第	1	氏	:名	不重	功産鑑	定士	久	保	輝					印
鑑5	と評価	額					5	5, 160, 0	000 P	9 1	m³当	たり	の価料	 各						26	,600 l	刊/mi
1	基本	的事項		·																		
(1)	価格	寺点		令和 2年	- 7月 1	B	(4)鑑:	定評価	B		令	和 2年	F 7月	15日	(6) 路 線		令和 2年 線価又は				1.1	円/㎡ 音
		周査日		令和 2年			(5) 価	格の種類	類		正常	価格			価		倍率種別					
		平価の条件		としての	鑑定評	価																
	-	評価額の決定 在及び地番3		の要旨 美濃加力	kdahna	k mz mr h	ロゴた田玄	र् च नह मर	0.0	1平7					②地	1千丰	1.	0.4	Τ.	(n):+.	き上の規	3生1年
(1) 基		住及び地番3 住居表示」等		天辰加加	又川川川	区型[四] //	印文到	一四到	224	4 份 (ىدى m)		(94) '	3) IX .	正贝及	でいる
基準地	③形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	予の状		⑦供給 処理施 設状況	~	-	・ な交通施記 の状況	没との		(その	(都) (60, 200)
		1:1	住宅 LS2			のほれ	主宅、 か農地 る地域	農家住も多く	宅見	北東5	m市道	Ī		水道 下水	加茂 850m					(*; 0,	/IE/	
(2)	①範	通	東	80 m. i	西 (10 m.	南	100 m	、北	(30 m	2	標準的	内使用	低層	主宅	5地					
近隣	3標	準的画地の飛	杉状等	間口	約	12.0	m,	奥行	約	17.	. 0 r	n,	規模		20	00	m²程度、	形状	: 13	ぼ長	方形	
地域	4班	!域的特性	特記	特にな	:11			往		。準方位 道	:北、	5 m	交通	加茂				法令		(都) (60, 20	00)
~24			事項					路		. 14			施設	1	850m			規制				
				4 3 ml) 4			fatta artes to)				-		at t b						101/61
		!域要因の 来予測	農地がものと	多く残存 考えられ	する るが、	に小規 勤労所	模石排得の海	U開発等 載少懸念	学によるもあ	り継続り、地	価は	宅地付弱含み	とが追 なに 推	E展して É移する	いるはと予測	也域割さ		今後も	、贫	食々 に	- 毛地用	
(3) 1	是有效	使用の判定	低層住	宅地									(4)	対象基	-	D	方位					0.0
	監定評 の適用	価の手法	取引事	例比較法	生 比	準価格				26, 60	00 P	9/m	î	個別的	安囚							
	// <u>// // // /</u>	,	収益還	元法	収	益価格					Р	9/m	î									
			原価法		積	算価格					P	9/m	î									
			開発法			発法に						9/m										
(6) ř	市場の		勤者すいてき	る勤労一	·次取得 は加茂	者層で 野地区	ある。 の居住	市内で E人口の	でも加 り増加	茂野地 も頭打	区は	人口の向にな	ひ増加 なって	日が目立	つ地	X. で	は、関市 あり、小 取得者層	規模開	発に	こよる	宅地供	給が続
Ē	検証	i格の調整 及び鑑定 Iの決定の	基準地引は自	自体の敷 用目的の	:地規模 取引が	の制約 中心で	もあり、	収益類 類似類	き物の N域に	想定はおいて	現実	的でた の信頼	ないた 質性σ	こめ、収)ある取	益還え	元法	家賃の設 の適用は 収集し得 で額を決定	行わな た。よ	カン	た。	他方、	土地取
(8) 公示価格を	現価 集格	① ■代表標標準地番号	準地 美濃加	□標準: □茂 -	地 ② 2	時 点修 正		票準化 補正		地域要 因の比 較	要	別的 因の 較	©\$	対象基準 の規準値 (円/)	略	⑦内訳	標準化補正 環 環 画	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	-0. 8 +5. 0 +30. 0
格 を 7	ايرر	公示価格	36, 300	円/m	. -	99. 5 100	- -	100	Γ]	100 35. 4]	I	00]]	26,	700		行	政	0.0		行政 その他	0. 0 0. 0
(9)		① 指定基準		1 1/ 11		時点		票準化		地域要	-	別的	(R) \$	対象基準	£ ₩		その 標 街	-	0.0	地	街路	
指定基準地	からか	⊕ 18.62+	·20日 7	-		修正		補正	-	の比	要	因の		が比革の	格	⑦ 内 訳	標準化補正 贫 烎 環 画	通		域要因	交通環境	
準地	食 討	前年指定基	基準地の	価格	[]	100		100	[-]				正 画行	地			行政その他	
				円/m	า้	100	[]]	[]		00					その	他				
(10)		①-1対象基準 ■継続	集地の検 □ 新規						[一般	设的要因]]	当市ノ 移して	人口に ている	t、ここ 。新型	数年コロー	では	(僅かに増 影響も含	加し、 めた.	5万景安	77千 〔後退	·人弱程 下にあ	度で推 る。
(10) 対 4		前年標準価			000 円 /	⁄ mi̇́		3				,, ,		20 401 <u>-1</u> 2			W E C L	->,-(24.2		. 1 (= 55)	•
象基準地(年票隼価各等ならの検討	①-2基準地 点)である [±] □代表標準	が共通地 場合の核	也点 (代表	長標準 地]一地	価格形成要	[地垣	丈要因]				也の宅地 ってきて		進ん	でいるが	、加茂	野州	也区の	人口増	加傾向
の 質 ガ	寺 か	標準地番号 公示価格	各			- 円/m	í	要因の	[個別	的要因]]	個別自	的要因	に変動	はない	,,						
		②変動率	年間	-1. 5 %	半年間	1	%															

公示価格

年間

②変動率

%

-2.4% 半年間

鑑定評価書(令和 2 年地価調查)

令和 2年 7月 20日 提出

ח נית	占作来工人	, ж 0			州田 人	_ []	јш Е	= \	. 111	'μ ∠		اا ځام-	ᄣᄱᄭ	<u>, e</u>			美濃	加茂(県)	- 5	宇	≘地-1
		基準地番	号		提出	出先	Ī	所属分	科会	名 第	美者名	渡邉	カン	テイ事	務所							
	美	濃加茂 (県)		- 5	岐	早県		岐阜	津第1		氏名	不動	助産鑑	定士	渡	 皇貴	记					印
鑑5	它評価	i額						3, 770	0,000	円	1 m² 🗎	当たり	の価格	<u>\$</u>						20, 400) F]∕m²
1	基本	的事項	ı							1					(0)							
(1)	価格	诗点		令和 2年	- 7月 1	日	(4) 銀	监定評	価日		弁	7和 2年	F 7月	15日	(6)路		和 2年 ほ 田 又 に					¶∕m [*]
(2)	実地記	調査日	ŕ	う和 2年	6月 30	日	(5) 個	断格の	種類		正常	含価格			線価		倍率種			1.	1 倍	i
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価											IH — 1±	733				
2		評価額の決定			<u> </u>																	
(1)		f在及び地番		美濃加力	支市牧里	予字与	次郎:	175	3番9)					②地			185	9	法令上	の規	制等
基準		「住居表示」								- 014		- II	_	AA	(m²		()	(者	(Z)	
地	③形	狄	4) 敷地	の利用の)現況	5周 状況		土地の)利用(り 6 接	面道	路の状		⑦供給 処理施		要な 近の		設との		(60,		
														設状況		~	,,,,,		(.	その他)		
		1.1.0	住宅					に一般		西5.	7m市	道		水道	古井					C 42 IE.		
		1:1.2	LS2			域域	权仕	する住	:七地					下水	2. 4km	1						
(0)	(1) M		+		F /		±	0.5		ال	0.0	0	Lm:# 4	5/± III	KE	ر ا جاء مد	I.					
(2) 近隣	① ③ 梅	型囲 標準的画地の 別	東 形状等	50 m、图		30 m, 10. 0			5 m、: 亍 約		30 n		標準的 規模	り使用	低層信		』 『程度、	HS#	F 1713	 ぼ長方形		
隣地域	<u> </u>	。 也域的特性	特記	特にな		10.0	1111	7.1		基準方	位;		交通			, II	11主/又、	法令	İ	(都)(60		3)
域	4)1	5496月71年1王								. 7 m	巾追			東 2	2.4km							
			事項						路				施設					規制	1 1 1 1			
		地域要因の 子来予測	飛騨川	左岸の住 め、市場	宅地域での人	であり気は引)、下 gく.	米田地価値	地区と オ下落	強い価値	各産連維移で	単性をな	有して のと子	いるか 別する	、牧里	予地区	【は小当	学校や商	所業施	投等への	接边	丘性が
(3) ‡		が、 が使用の判定	低層住			X (1010		- L L	9, 1 14		· μ- ΙΣ /				。 连準地σ	, J						0.0
		呼吸の手法			= H	準価格	k			20	400	円/m		個別的								
	の適用		収益環			幸 個 1 益 価 桁						円/mi	-									
			原価法			算価格						円/m	_									
			開発法	!	開	発法に	こよる	価格				円/m	î									
(6) ī	市場σ)特性	あるい	給圏は、 は出身者 、下米田	である	。飛馬	训左	岸には	おいて	は、小	学校へ	P商業加	施設等	≨が下≯	←田地区	くに集	種して	こいるた	<u>-</u> め、[司じ牧里	地区	区であ
			\sim 6 0	0 万円程	度、新	築戸建	2 ,	0 0 0	$0 \sim 2$, 30	0 万円	·程度	である	0 0								
	検証	Б格の調整 E及び鑑定	きなか	アパート った。取	引事例	比較沒	らの適	i用にき	当たり	、牧野:	地区0)事例(の採用	ができ	くなかっ	ったカ	5、 価格	各室連州	‡の強い	ハ飛騨川	左岸	量の下
	評価額 里由	質の決定の	米田地るとと	区内の4 もに指定	事例の 基準地	採用に	こより 食討も	、地域路まれ	或の取 え、比	引市場 準価格	を反映をもっ	快するb って鑑え	七準価 定評価	「格を言 「額を」	∜算し得 ∴記のと	晶た。 こおり	よって 決定し	て、公疗 ンた。	下価格.	との均衡	引に旨	習意す
(8)	-B /==	①■代表標	標準地	標準地		時 点		標準	化	1)地域要	٠ ا	固別的	6 \$	対象基準	集地 (7) 構	票 往	 野路	0.0	地 往	路	-2.2
公示法	規権とした	標準地番号	美濃加	1茂 _	2	修正		補正		因の比 較	_	要因の 北較	"	D規準値 (円/	型作 m²) i	プカ訳 村当 イネコ	Ê 3 ₩ #	を通 環境	0.0		通境	+15. 5 +57. 0
格左	L 	0 = l#45	X1/X/	1)2			-	400						(1.1)	,	֓֟֟֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓	Ë	^{東 元}	0.0		政	0.0
- '	_	公示価格	36, 300	円/m	_ -	99. 4	_	$\frac{100}{100}$	_, [$\frac{100}{177.3}$	1	100		20,	, 400		彳 その	テ政 Deth	0.0	その	他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	(3	標準	化组	地域要	(5) ₁	固別的	6 \$	対象基準	集地			513 野路	0.0	地 往	路	-1. 4
指定基準地	から	主濃力	加茂(県	.) –		修正		補正		因の比	3	要因の		の比準値	まり しんしん ボスタン しんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん かんしん しんしん しん	プカ訳 	Ė 3	を通	0.0	域 亥	通	+9.5
基準	の 倹	大 1版人)A) (A)	•/	1					較	j	比較		(円/	m) i	訳 礼 ユ	甫 琐E ii	環境 画地	0. 0 j		境 ·政	+21.0
地言	討	前年指定基			_ -	98. 5	_]	100	_,	100	1 -	100]	20	, 400		ŕ	 	0.0	その		0.0
		①-1対象基準	27,000		1	100	L	100		130.6 ·般的要		100 会和 =	元任 1			7 9 位	そ0		0.0 \$加森	圏域の有	洲寸	₩↓☆
(10)		継続	新規					3		NXHJ X	M)									96倍ま		
対象	年ら悪の	前年標準価			900円/		— ,.	価	亦		7		n sheet	L1.1 = -	5,,3, 5, 1			- 1/2 '·	b 1 1	I. S. P.	, m => 1 ·	ıb ==
基準	年漂隼両洛等からの検討	①-2基準地震 (1) である	場合の検	討		守て	pj — H	格形成要因	動[地状況	!域要因	1				さけられ 間に推移			**************************************	区区(こ)	北ベ、牝	(野)	世区で
地の	各 等	一	基地	標準地	<u>t</u>		_	要田														
前 7	_ዕ ላ	保华地番号 公示価村	各			円/r	'n	0	[個	別的要	因]	個別的	的要因	に変動	はない	, 。						

別記様式第6

②変動率 年間 -2.1% 半年間

%

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	出先	所属分科	会名	業	者名	株式	会社ス	水野総合	合鑑定						
	美	農加茂(県)		- 6	岐阜	息県	岐阜第	1	丑	E 名	不動	産鑑	定士	水里	野	雅文				印
鑑5	官評価	額					7, 030,	000 円] 1	1 ㎡当	たりの	の価格	3						8,600	円/mឺ
1	基本	的事項																		
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1	.日 (4)鑑定評価	日		令	和 2年	- 7月	14日	(6)路		3和 2年				円/m [*]
(2)	実地記	調査日	2	令和 2年	- 7月 9	日 ((5)価格の種	類		正常	価格			線価	岭	線価又は 倍率種別			1.1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価														
		評価額の決定																		
(1) 基準 地		f在及び地番st 住居表示」等		美濃加力	支市下爿	く田町東	延 析井字石倉	1 8 4	4番3					②地 (㎡		3	78	9注	令上の規	見制等
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周辺 状況	□の土地の₹	川用の	⑥接面	面道路	子の状:	4	⑦供給 処理施 設状況			¢交通施記)状況	没との		(都) (60, 200))
		台形 1:1	住宅 W1				の中に一般自 Eする住宅地		西3.3	Bm市道	1		水道下水	古井 2.9km	1				の他) (60, 160))
(2)	①範	进	東	95 m、 [5 12	25 m、[南 55 n	n、北	2	00 m	2	票準的	使用	低層信	È宅:	地				
近隣地域	3標	準的画地の無	杉状等	間口		18.0 r	m、 奥行). 0 n		規模	-:	36	60 r	n²程度、	形状	こ ほぼり	長方形	
地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:V \ ₀		往		準方位 . 3 n			交通	古井 北東	駅 2.9kr	n		法令	(1	部) (60, 1	60)
			事項				路	各				施設					規制	 		
		!域要因の 来予測					地が多く見 ない。地価									、地区夕	トからの	の転入者	がは少なく	く、土
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地									対象基)	方位 形状				0. 0 -1. 0
	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	比比	準価格			18, 6	500 P	9/m²		個別的	安亾						
١	ク旭开	1	収益還:	元法	収	益価格			4, 1	20 P	9∕m²									
			原価法		積	算価格			/	P	9/m²									
			開発法				よる価格				¶∕m [*]									
(6) т	市場の	特性	1~4442号。5	か曲線の	ちる個	人 的几。	東部の下米 である。他 譲適地も限 価格帯を把	生きる	この声	ニューン	14/15	21.5	+++	450	五二 二	の企業に	- 計学-	上て 二次	TEN 但. 少日	マの金
Ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	た。基準た比準値	Þ的に居 ⊞格が、	住の快 市場の	適性や実態を	られるが、 利便性を重 反映し、信 踏まえて、	視する 頼性が	住宅地高いと	也域で と判断	ある。 した。	類似よっ	以地域内 って、月	nの多 と準価	数の 客を	取引事例 採用し、	刊を収算 収益化	集し、選 価格は参	聲択して記 ≹考にと∂	式算し
(8) 公示価格	現権と	① ■代表標標準地番号	準地 美濃加	標準 5 茂 -		時 点 修 正	③標準化 補正	_	地域要 団の比 交	要	別的 因の 験	⑥ <i>σ</i>	対象基準)規準値 (円/r	插格	分 为 訳	標準化補正 環 環 画	通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+15. 3 +58. (
	7-11	公示価格	36, 300	円/m	-	99. 7	100		100 92. 9	_	9.0]		18,	600		止 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(9) 指定基準地	לי ס	① 指定基準 美濃力	地番号 □茂(県)) –		時 点 修 正	③標準化 補正		の比	要	別的 因の 較		対象基準)比準値 (円/r	ib地 ib格 inf)	沙 为识	標準化補工	通	0.0 地域 0.0 域要因	街路 交通 環境	+9.1
地 記	英 討	前年指定基	基準地の 27,000			98. 5	100		100 41.6	I -	9.0]		18,	600		正 画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	
(10) 対 4	ξĠ	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		000円/	⁄ m²	③ 価 変		的要因							の区画整 市である		が小規模	開発の進	抄 等
対象基準地の前	票検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	易合の検	点(代詞 討 □標準地		也等と同		[地域	要因]							は、飛騨 地域であ		マ曽川に	囲まれ、	発展
前が	f jv	標準地番号 公示価格	各			- 円/㎡	•	[個別	的要因	因] /	個別的	更因	に変動	はない	١,					

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 20日 提出

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			. —	美濃加茂(県) 5 - 1 宅地-1
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	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 凝	印
鑑定評価額 59,000,000 円 1 m 当たりの価格 59,100 I	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 基本的事項			

円/mឺ (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 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

2	鑑定記	評価額の決定	の理由の)要旨													
(1) 基準	0,,,	i在及び地番		美濃加茂市	山手町1丁	目80番						②地積 (㎡)	(999)	多法令上の規	見制等
準 地 	3形	沙状	④敷地	の利用の現法	兄 ⑤周辺状況	の土地の利	用の	⑥接面	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通がの状況	布設と <i>σ</i>		(都) (60, 200 (その他)))
		1:1.2	店舗 S1		店舗、ち並ぶの商業	営業所等が 幹線道路沿 地域	建い	西15m寸	可道		水道 下水	美濃太 500m	11			.C ∧\IE\	
(2)	①範	9囲	東	50 m、西	40 m、南	有 20 m	、北	110) m ②模	 標準的	勺使用	低層店舗	甫地				
近隣	3標	薬料的画地の	· 形状等	間口 約	30.0 m	n、 奥行	約	33.	0 m.	規模		990	㎡程度	、形	犬 ほり	ぼ長方形	
近隣地域	4)地	!域的特性	特記	特にない		街	1	5 m市i	首	交通		太田駅		法令	ì	(都) (60, 20	30)
以	-	• • • • • •	事項			路	S			施設	北四	500m		規制			
		2域要因の 7来予測	道路交通し、近年	・ 通の要衝エリ 手は過剰出足	ー アに位置し 気味であり	 ,、各種郊外)、地価はそ	型店や弱	舗の集和含みに打	責するネイ 隹移する懸	バー	- -フッド ぶある。	型商業ン	・ーンと	 して安欠 	定的に	推移してき 	た。但
(3)	 表有効	使用の判定	低層店舗	浦地						(4)	対象基	-	ない				
		価の手法	取引事	例比較法	比準価格			59, 300	円/m²		個別的	要因					
'	の適用	i	収益還:	元法	収益価格			37, 000) 円/m [*]								
			原価法		積算価格			/	円/㎡								
			開発法		開発法によ	こる価格		/	円/㎡								
(6) r	市場の	特性	内事業ネ 店舗用は	給圏はJR美 者の他、全国 也の引き合い 商業ゾーンに	国展開するチ いは強い。但	チェーン店舗 旦し借地によ	#等で こる出	ある。\ 店ケー>	当該地域及 スが多いた	び馬]辺では 明確な	、新規出 売買相場	は下や店 は形成	舗の入れ	ι替え	等も依然見	られ、
	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	物が安定 ある。	或では、集和 定的に運営で したがって、 て、鑑定評価	できる環境に 取引市場を	こはない。よ と反映した日	こってと進価	、収益値格を標準	⊞格は低位	:に求	きめられ	た。他力	7、土地	取引は日	自用自	的の取引が	中心で
(8) 公元	規準とした	① ■代表標標準地番号		標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正	5	也域要 (因の比	5個別的 要因の 比較		対象基準の規準値 (円/r	格内	準化	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	地 街路 交通 環境	-18.7
格を	した	公示価格	2404		[99.5]			100	[100]			100		画地 行政	0.0	行政その他	0.0
(9)			40,000	円/m [*]	100	[100]		67.3]	100				-	の他	0.0		
指定基準地	からの絵	① 指定基準	地番号	_	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	⑤個別的 要因の 比較		対象基準の比準値 (円/r	格内	準化補	街路 交通 環境		地 域 要 因 環 環	
地言	Ħ	前年指定基	基準地の	価格 円/㎡	[]	[100		100	100					画地 行政 の他		行政 その他	
(10) 名材象基準地の前	年標準価格等	①-1対象基準継続 前年標準価: ①-2基準地/点)であるが 一代表標準 標準地番号	■新規格 格が共通地場合の検	! 59,800 点(代表標:		形 状 成 要 因	[地域	(要因)	当地区 がみら	周辺れた	lは、道 が、撤	路交通の 退店舗助)要衝に	あたり、	店舗	7千人弱程 後退下にあ 集積と面的 れ始めた。	
前力	۱,	公示価本		-1.2 % 半:	円/㎡ 年間	の %	11017)]的要因]	」 相例形的)安达	に変動	はない。					

別記様式第6

②変動率 年間 -0.5% 半年間

%

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	出先	所属分科	会名	業	者名	株式	会社	水野総合	合鑑定							
	美	農加茂(県)	ć	9-1	岐阜	阜県	岐阜第二	1	E	氏名	不動	声鑑	定士	水里	野	雅文					印
鑑力	E評価	額					327, 000, 0	000 円]	1 ㎡当	たりの	の価格	各						2	2,000 F	円/mឺ
1	基本	的事項	T																		
(1)	価格	寺点	2	令和 2年	7月 1	日 (4	4)鑑定評価	日		令	和 2年	三 7月	14日	(6)路		介和 2年					円/m [*]
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	5 7月 9	日 (5)価格の種	類		正常	価格			線価		線価又は 倍率種類				1.1 1	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価															
_		評価額の決定												0							
(1) 其	0	在及び地番3 住居表示」等		美濃加力	党市蜂 唇	全台1丁	目5番16							②地 (㎡		14,	852)	9)法	令上の規	制等
基準地	③形		-	の利用の)現況	⑤周辺	!の土地の利	I用の	⑥接	面道路	るの状	況. (⑦供給			<u>`</u> 交通施	ひとの	,		(都)工業	
	@ <i>n</i>			3713	-5000	状況		,,,,,,,,	المراق	- C-	, , ,		処理施 設状況)状況			(7)	(60, 200)
		台形 1:1.5	工場			美濃加 接し工 工業団	茂 I . Cに 場が建ち並 地	近ぶ	南11.	.5m市)	道、東	側道	水道 下水	美濃 3km	太田				(~0	つ他) (70, 200)
(2)	①範	进	東 42	20 m、 Ē	雪 27	70 m、南	有 110 m	1、北	3	370 m	② ‡	票準的	勺使用	工場均	也						
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口		00.0 n	n、 奥行			0.0 n		規模		15, 00)0 n	n²程度、	形物	犬 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	4地	」域的特性	特記	特にな	`\ \ _\		往	j 1	1.	5 m市	道	交通	i 美濃 北 3	太田駅	5		法令	. (都)	工業(60,	200)
			事項				路	ş				施設	1	i iii			規制				
		!域要因の !来予測	美濃加芹	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	くに開	発された	た工業団地 ている。新な	「蜂屋	台」。	市内影響で	の工芸	湯用均	也は、相一時的	見強い 記	需要	があり、	供給	不足の	の状	況。市内	內各所
(3) 指		使用の判定	工場地	11 12 12 /JX	可圏が	座沙し	C (, O) VAL:	£ - L	<i>)</i> • <i>)</i> • <i>)</i>	が音く	\ \P\[_1\]		対象基) J	形状	1 191 7	رم) ه ا			-2.0
		価の手法	取引事件	例比較法	E Et.	準価格			22. (000 P	9/m²		個別的		1	角地					+5.0
	の適用		収益還			益価格					 9∕m²	-									
			原価法		積	算価格			/	P	9/m²										
			開発法		開	発法に。	よる価格		/	P	9∕m²										
(6) F	市場の	特性	製冶業	を中心に	流通	. 倉庫.	環状自動車注 食品等のり 地の造成計画 中心となる(具外資	本を	会する	岐の	業種は	こわたえ	5. 供	給は	主要力	業丁五	団 地 (はほ	ぼ完売の) 狀況
i	• 検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	画地規模 約条件等 さると 高い比当	莫の大き 等の個別 を得なか 準価格を	い工場 性った 採用し	用地は、	子会社等。 収益価格の いら、画地対 価格との検討	の試算の試験という	貸断がきまえ。	多した場のである。	られる取り	るが、 引事例 か事例	一般的 列も少な 列を選択 影響も甚	りないる いので いてして いてして	益で、準で、	件は殆る 当市の夕 価格を討 鑑定評価	見られた	れない東震を決定	い。区った	あっても の事例も て、信頼 。	ッ、契 が採用 質性の
(8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8) 対対 (8)	見価集格	① □代表標標準地番号	準地 各務	■標準5 原 9-	- 0	時 点修 正	③標準化 補正		地域要 図の比 交	; 要	別的 因の 対	⑥文 <i>O</i>	対象基準 の規準価 (円/r	E地 Ti格 Ini)	分 为訳	集 文	路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	+0. 9 +14. 3 +25. 5
) <u> </u>	公示価格	31,600	円/m		100]	[100 [102. 0]		100 44. 7		02.9]		22,	000		124	政	+2. 0 0. 0 0. 0		行政その他	0. 0
(9) 指定基準地	לי מל	① 指定基準	地番号	-	2	時 点 修 正	③標準化 補正	④地 因 較	の比	要	別的 因の 対		対象基準の比準値 (円/r	E地 西格 nů)	う対訳	#	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	
準地	検 対	前年指定基	基準地の	価格 円/m		100	100		100	[00				İ	正 画	地 政 他			行政 その他	
(10)	# ^	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規	ļ	100円/	∕ m²	3	[一般	的要							か <u>区</u> 画整 市である	理及で	ブ小規	見模	開発の進	抄 等
対象基準地の前	丰票集画各等 らの検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	長標準 均	… 也等と同	一地 価格形成要因	[地域	要因			易用地				工業団地 况で、エ					
前力	5	標準地番号公示価格	各			- 円/㎡	因 の	[個別	的要	因] /	個別的	的要因	に変動	はない	١,						