

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 1 宅地-1

基準地番号	美濃加茂（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛	印
-------	---------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	16,000,000 円	1㎡当たりの価格	51,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	41,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	美濃加茂市田島町1丁目7番1号 「田島町1丁目15番9号」				②地積 (㎡)	311	⑨法令上の規制等	(都)1中専 (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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 130m、西 200m、南 30m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	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)			
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	51,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	32,300 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「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特に代替・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。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	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	① 指定基準地番号	可児 - 9	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	34,700 円/㎡	[100.9] / 100	100 / [100]	100 / [68.6]	[100] / 100	51,000					
(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 ■継続 □新規		前年標準価格 51,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] ソニーイーエムシーエス美濃加茂サイトの閉鎖に伴う影響は顕在化していないが、懸念される。						
	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		標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] JR「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。 [個別的要因] 特になし。						
②変動率		年間	0%	半年間	%							

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 2 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 美濃加茂（県）, -, 2, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,430,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 24,000 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25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 (Neighborhood characteristics), (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 the subject standard land), (5) 鑑定評価方式等の適用 (Application of appraisal 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 of estimated prices and reasons for appraisal), (8) 公示価格 (Public prices), (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 year's standard prices, etc.)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 3 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 美濃加茂（県）, -, 3, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額, 8,080,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 15日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 5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 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) 鑑定評価方式等の適用, (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.

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 4 宅地-1

基準地番号	美濃加茂（県） - 4	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	-------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	5,320,000 円	1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	平成 25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	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				地積 (㎡)	194	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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	(都) (60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 210 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	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 南西方 850m 法令 規制 (都) (60,200)						
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、地価下落も底値を打った模様と判断される。											
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	12,300 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	同一需給圏の範囲は、美濃加茂市内の住宅地域のほぼ全域であるが、対象基準地との代替・競争関係が強いのは、加茂野町及び「R 高山本線」美濃太田 駅北西方に広がる住宅地域である。需要者の大半は地元在住者であり、30才代を中心とする1次取得層が多い。最近の市場の需給動向としては、中部台の大型分譲が供給圧力として働いている。需要の中心価格帯は土地で550万円前後、戸建住宅で2500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域においては共同住宅が散見されるが大半は自用のものが多く、市場は弱含みで今後ともしばらくは同様に推移するものと思料される。よって、比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、鑑定評価額を表記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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	指定基準地番号	可児 - 9	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	34,700 円/㎡	[100.9] / 100	100	[100] / 100	[127.8] / 100	27,400						
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格	27,500 円/㎡	価格形成要因の	[一般的要因]	美濃加茂市及び周辺地域における土地需要はまだまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。						
	-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]	地域要因については大きな変化は見られず、今後とも比較的安定的に推移するものと思料される。						
	標準地番号		公示価格	円/㎡		[個別的要因]	特にない。						
	変動率	年間	-0.4%	半年間	%								

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 5 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 美濃加茂（県）, -, 5, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1日, (5)価格の種類, 正常価格, 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

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, Standard Use, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Most Effective Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価方式等の適用 (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 and Verification of Trial Price), (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 Year Standard Price)

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） - 6 宅地-1

基準地番号	美濃加茂（県） - 6	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	印
-------	-------------	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	7,790,000 円	1㎡当たりの価格	20,600 円 / ㎡
-------	-------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25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	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 1 8 4 番 3				地積 (㎡)	378	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	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	(都) (60,200) (その他) (60,160)						
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 80 m、南 320 m、北 160 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 19.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 3.3 m市道	交通施設	古井駅 北東方 2.9km	法令規制 (都) (60,160)					
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変化は予測されず、景気低迷のなか弱含みに推移するものと思料される。											
(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	方位形状 0.0 -1.0							
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格		20,600 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格		5,070 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北部の住宅地域であるが、特に対象基準地の存する下米田地区、牧野地区等の住宅地域が代替競争関係が強い。需要者はバブル時から東海環状自動車道の建設頃まで、周辺市町村からの勤労者が流入したが、現在の需給はかなり弱い。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 21,000 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	周辺地域においては共同住宅が散見されるが大半は自用のものが多い。市場は弱含みで今後ともしばらくは同様に推移するものと思料される。よって、比準価格を中心に収益価格を参考とし、指定基準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、鑑定評価額を表記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路	街路				
	標準地番号	-	100	100	100			交通	交通				
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	環境	環境				
	可児 - 9	[100.9]	100	100	99.0	20,600		画地	行政				
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	21,000 円 / ㎡	-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 / ㎡	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	美濃加茂市及び周辺地域における土地需要はまだまだ回復が十分ではないものの、住宅地においては地価下落が底値と判断される。		
	[地域要因]									地域要因については大きな変化は見られず、しばらくは弱含みの状況で推移するものと思料される。			
	変動率	年間	-1.9%	半年間	%	[個別的要因]	特にない。						

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	美濃加茂（県） 5 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 樹下 健志	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 25年 7月 1日	(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 15日	(6)路線価	[平成 25年 1月]	48,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成 25年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	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				地積 (㎡)	999 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.2	店舗 S 1	店舗・営業所等が建ち並び幹線道路沿いの商業地域	西15m県道	水道、下水	美濃太田 500m	(都) (60,200) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 300 m	標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口 約 28.0 m、奥行 約 34.0 m、規模 950 ㎡程度、形状 長方形						
	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、成熟しつつある路線商業地域。	街路	1 5 m県道	交通施設	美濃太田駅 北方 500m	法令規制 (都) (60,200)
	地域要因の将来予測	国道 4 1 号線、国道 2 4 8 号線のバイパス整備に伴い、路線商業地域として成熟しつつある地域で、今後も店舗進出が予測される。						
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	59,800 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	36,700 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 JR「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幹線道路沿い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も多い。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、土地取引自体は少ない。総じて 60,000 円 / ㎡前後と推測される。							
(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、かなり低位に求められた。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考とし、指定基準地価格を規準とした価格との均衡に留意し、更には前年度価格の相対的意義をも考量し、対象基準地の鑑定評価額を表記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	標準地番号	-	100	100	100			
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他
	可児 5 - 2	98.0 / 100	100 / 100	100 / 112.5	100 / 100	59,800	0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0 / 0.0	地域要因
(10) 対年標準価格等の前か	-1対象基準地の検討		価格形成要因の	[一般的要因] 一般的に景気は回復基調にあるが、その波及の程度は少なく、当地域への外的要因による影響は無いものと判断される。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格		59,800 円 / ㎡				
	-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			[地域要因] 地域要因については大きな変化は見られないが、地価下落も底が見えた状態であり、今後は横ばい状態で推移するものと予想される。				
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 特になし。				
	公示価格	年間	0 %	半年間	%			

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
美濃加茂（県） 9 - 1 宅地-1

Table with 7 columns: 基準地番号, 美濃加茂（県）, 9 - 1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 松原弘昌, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 334,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点, 平成 25年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 平成 25年 7月 12日, (6)路線価, [平成 25年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, 1.1 倍, (2)実地調査日, 平成 25年 7月 1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 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) 鑑定評価方式等の適用, (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.