

鑑定評価書（令和5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) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (2) 地積, (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, (9) 法令上の規制等.

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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 2 columns: (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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討, (3) 価格形成要因の.

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） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文

鑑定評価額	7,170,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	20,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月3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	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) 居住誘導区域		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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					
(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、6 m 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	25,700 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、主として古井駅を最寄り駅とする新興住宅地域。昭和47年頃から県住宅供給公社が開発した丘陵地の大型住宅団地。需要者の中心は、市内や可児市等の企業に就労する一次取得者層の外、加茂郡からの転入者等も含まれる。駅には比較的近いが、価格が比較的低廉で平場の川合、下米田、加茂野等の各地区の新興住宅地に需要がシフトしている。供給も中古住宅が主体である。取引が少なく、市場の中心となる価格帯を把握することは困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当基準地近隣は、戸建住宅主体の大型住宅団地である。戸建の賃貸物件が少なく、戸建の賃貸借市場として成熟していない。よって、収益価格の試算を断念した。比準価格は、類似地域において多数の信頼性のある取引事例から試算しており、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 美濃加茂 - 4					25,700		交通 0.0	環境 +10.9	環境 +40.5	行政 +1.0
(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 -2.0
	美濃加茂（県） - 4					25,700		交通 0.0	環境 +2.2	環境 +5.5	行政 +2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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		25,800 円/㎡		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区画整理等で、職住近接の人口増加都市。美濃太田駅前再開発は準備組合ができた。新庁舎移転計画は難航している。			
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 昭和47年頃に開発された大型住宅団地で高齢化が進む。周辺の川合地区や下米田地区等の新興住宅地に需要がシフトしている。			
	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	-0.4%	半年間	%						

鑑定評価書（令和5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, [令和5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, (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	(有) 不動産インベストラサーチ	
美濃加茂（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
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

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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)					
(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			
	⑤地域要因の将来予測		土地取引の多い地区で、開発は加茂野地区の外縁部を含め広範囲に及んでいる。				街路		基準方位北、5 m 市道			
(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		基準価格		26,400 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、主として市内西部のほか、富加町、坂祝町等の新興住宅地域。需要者の中心は、市内や閉市等の企業に就労する一次取得者層。加茂野地区は小規模開発が活発で、土地取引は多い。根強い宅地需要から小規模開発が引き続き進捗している。分譲住宅は、総額2千〜2千5百万円程度が多く見られる。土地は、画地規模や用途が様々で中心となる価格帯は把握できない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣周辺では共同住宅も見られるが、当基準地の画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の収益物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。比準価格は、画地規模や用途及び需要者層の類似する事例を採用し、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、比準価格を採用し、類似する公示価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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	+2.0
	標準地番号 美濃加茂 - 4					26,400		交通	0.0		交通	+9.3
(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	+32.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	-1.0	
(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		26,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	行政	0.0	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		-			その他	0.0			
	公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%							
		[一般的要因]		個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。								
		[地域要因]		特に顕著な変動要因は見られない。								
		[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	(有) 不動産インベストラサーチ	
美濃加茂（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	3,660,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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)												
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 65 m、北 30 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	古井駅南東 2.4km	法令	(都) (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	市東部郊外、木曽川右岸の住宅地域。工場等も散在する。牧野地区は八百津町境にあり、公共施設や商業施設等への利便性は劣る。地価は弱含み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	基準価格	19,800 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、主として美濃加茂市東部郊外の住宅地域。主要な公共施設や商業施設がなく、工場及びその関連施設も多く、住宅用地は限られている。需要者の中心は、牧野地区や八百津町等に地縁や血縁を有する個人。宅地供給の余地はあるが、住宅地の需要は少なく、分譲地開発は低調である。工場等も散在し、土場や資材置場等の事業者向けの取引も散見される。いずれも、画地規模や用途が様々で、取引の中心となる価格帯を推定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	近隣周辺に共同住宅も散見されるが、当基準地は、画地規模等を考慮すると、経済合理性を有する共同住宅等の賃貸物件の想定が困難であり、収益還元法の適用を断念した。基準価格は、近隣周辺に事例が少なく、より広域的に市東部の古井駅圏内や八百津町等の代替競争関係にある住宅地の事例を選択して、試算したもので、取引の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、基準価格を採用し、指定基準地価格との検討も踏まえ、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 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 -2.2	交通 +15.5	環境 +63.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.1] / 100	100 / [100]	100 / [184.1]	[100] / 100	19,700														
(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 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 -1.4	交通 +9.5	環境 +24.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [133.9]	[100] / 100	19,700														
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 19,900 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 個人消費、生産活動は緩やかに持ち直している。一方、住宅建設、公共事業は前年を下回っている。														
	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] 特に顕著な変動要因は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
②変動率		年間 -0.5 %	半年間 %																	

鑑定評価書（令和5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）, 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, [令和5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) 規準とした公示価格, (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5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5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		
	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 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	15 m市道	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	60,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	30,300 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、主として、市内の価格高位の商業地域。広域的には、周辺の可見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、郊外型店舗の全国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たが、潜在需要は相当強い。但し、事業用定期借地権設定等による出店が多く、売買が少なくない。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 <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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -0.9
	標準地番号 美濃加茂 5-2						標準化補正	交通 0.0	環境	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	行政	環境 -16.8
	前年指定基準地の価格 円/㎡						画地 0.0	行政 0.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		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区画整理等で、職住近接の人口増加都市。美濃太田駅前再開発は準備組合ができた。新庁舎移転計画は難航している。						
	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。						
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		②変動率		年間	0.0 %	半年間	%			
公示価格				円/㎡						

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	331,000,000 円		1㎡当たりの価格	22,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月22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										
(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	特にない	街路	11.5 m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	基準価格	22,300 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、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圏域と判定する。需要主体は自動車・電機などの製造業であるが、物価高がシェア拡大に働くECの物流施設も動意が続く。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。投資額の大半を建物・償却資産が占める業種では、立地の選定に当たって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、工業用途の相補性が強い地域で生じた4事例で試算し、典型的な事業者行動が映発した価格を得られたと判断する。原価法、収益還元法は適用していないが、取引事例比較法の適用に当たっては、費用性、収益性の観点からも要因を比較し、格差を査定している。以上により、取引事例比較法の基準過程、試算結果について地価公示地との検討を踏まえたうえ、基準価格をもって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 標準地番号	各務原 9-1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [143.6]	⑤個別的要因の比較	[102.9] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,200	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 +21.6 環境 +17.0 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	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) 対年前標準価格等の検討	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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 資源・原材料のコストアップから賃上げに至るインフレで景況に個別性が生じている。価格転嫁が順調な企業は増益が相次いでいる。 [地域要因] 地域連関性が強いエリアの新規造成団地は高値完売で需給タイトを特徴。市街近接の既存工業地も物流・輸送分野から引き合いがある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率	年間 +0.9%	半年間 %										