

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,710,000 円, 1㎡当たりの価格, 29,200 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 10 sections: (1) 基準地, (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からの検討. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,300 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 35,000 円/㎡, 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 of Estimated 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). Contains detailed data on land area, price per square meter, and market analysis.

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, (株) ひだ高山総合事務所. Row 1: 各務原 (県) -3, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,700 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) 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) 公示価格 (Public 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 of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所
各務原 (県) - 4	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 神田 浩二

鑑定評価額	9,240,000 円	1㎡当たりの価格	42,600 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 14 日	(6) 路線価	[令和 5 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市緑苑南 1 丁目 6 2 番				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 80)		
	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 140 m、西 60 m、南 40 m、北 65 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大規模盛土造成地の調査結果で盛土と判定された。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	鶴沼駅北 1.9km	法令規制	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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,600 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、主として鶴沼地区の丘陵地に開発された大規模住宅団地。需要者の中心は、市内在住又は、市内や名古屋市方面に就労する一次取得者。需要が丘陵地の団地から駅周辺の平坦な住宅地に移行し、郊外の住宅団地の需要は減少している。一方で、開発後相当期間が経過しており、中古住宅の供給が増加傾向にあり、取引価格は下落している。接面街路との高低差や建物の築年数にもよるが、中古住宅で 1, 200 万 ~ 1, 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	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	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 対象基準地の規準価格 (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 各務原 - 14	公示価格 43,200 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [97.5]	[100] / 100		42,600	街路 0.0	交通 +7.1	環境 -9.0
(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 0.0
	各務原 (県) - 5	前年指定基準地の価格 35,300 円/㎡	[96.3] / 100	100 / [100]	100 / [79.8]	[100] / 100		42,600	街路 0.0	交通 -4.1	環境 -16.8
(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 変動状況	[一般的要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、各務原市住宅地において地価はやや下落傾向にある。							
	前年標準価格 43,400 円/㎡			[地域要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。							
	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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -1.8 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和5年地価調査）

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	
各務原（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	8,230,000 円		1㎡当たりの価格	34,000 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	各務原市尾崎南町3丁目6番				②地積 (㎡)	242	⑨法令上の規制等	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	戸建住宅地								
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 75m、南 30m、北 35m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、規模 240㎡程度、形状 ほぼ正方形				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	各務原市役所前駅北西 4.7km	法令規制	1低専(50,80) 居住誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	昭和47年頃から開発された大型住宅団地。公共施設が整備されているが、最寄り駅から遠い丘陵地にあつて、駅近の平場の住宅地が好まれる中で、需要が著しく減退している。地価は引き続き下落傾向にあると予測する。													
(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 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		34,000 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、主として各務原市郊外の丘陵地に開発された大型住宅団地。需要者の中心は、市内や岐阜市方面に就労する一次取得者層。熟成した団地で、昭和50年代の中古住宅の売り物件が累積している。現在、名鉄沿線等の駅近で平場の住宅地が好まれる状況の中で、当該地の需要は低調で、取引は少ない。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	近隣周辺は、戸建の大型住宅団地。戸建の賃貸借市場が熟成しておらず収益価格の試算は断念した。比準価格は、市内全域から郊外の大型住宅団地の画地規模や需要者層及び団地の品等などの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、比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、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	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 0.0	交通 +13.8	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	各務原 - 14	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [121.8]	[100] 100	34,100	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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 価格形成要因の変動状況		[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。										
	■継続 □新規		前年標準価格 35,300 円/㎡		[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。										
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		□代表標準地 □標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
標準地番号		-													
公示価格		円/㎡													
②変動率		年間	-3.7%	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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,400 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

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns detailing land characteristics, market conditions, and price determination factors. Includes sub-tables for (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法の適用, and (8) 公示価格.

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	
各務原（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	11,300,000 円		1㎡当たりの価格	53,700 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]	43,000 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	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	各務原市鶴沼朝日町3丁目193番				②地積 (㎡)	210	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		1住居 (60,200) (その他) (60,160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 55 m、南 20 m、北 50 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 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位：北、4 m市道	交通施設	名電各務原駅南 1.8 km	法令規制	1住居 (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	鶴沼西部の新興住宅地域。大工場とその下請け企業等に近く、そこに就労する従業員等に根強い需要がある。現在、駅に近い鶴沼各務原町等で小規模開発が進捗している。地価はほぼ横ばい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	53,700 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、主として鶴沼地区西部の新興住宅地域。需要者の中心は、市内及び名古屋方面の事業所に就労する一次取得者層。当地区周辺には、車両関係の大工場とその下請け企業が多く、これら企業に就労する一次取得者層に根強い需要がある。小規模開発が進捗し、供給の余地は限られてきた。取引は多くはないが、分譲住宅は、総額30百万円台前半のものが見られる。土地は、画地規模や単価が様々で市場の中心となる価格帯を把握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	近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。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賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。基準価格は、画地規模、用途、需要者層の類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、基準価格を採用し、代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+5.3		
	標準地番号 各務原 - 5	[100] / 100	100 / [100]	100 / [125.5]	[100] / 100	53,900		交通	0.0		交通	+21.6		
(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	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通			交通			
(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	前年標準価格 53,700 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 円/㎡			[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。									
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,800 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5年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 41,000 円/㎡, 倍.

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, (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.

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	
各務原（県） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	6,430,000 円		1㎡当たりの価格	30,900 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	各務原市蘇原清住町3丁目56番				②地積 (㎡)	208	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		1 中専 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 60 m、南 40 m、北 120 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 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	蘇原駅北 3.1km	法令規制	1 中専 (60, 200)		
(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 +7.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	30,900 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	対象地域は各務原市中央北部郊外に存する住宅団地である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者も存する。住宅団地内の物件は、高齢化等により全般的に需要は乏しい。新築戸建住宅の取引は限定的であり、土地のみでは総額500万円弱~700万円前後が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心として形成される住宅団地内の地域である。開発後相当期間が経過しており原価法の適用はできなかった。また中古戸建住宅の自用目的売買等が取引の中心となっており、収益物件としては仮にあるとしても転勤等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸であり、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。従って基準価格を標準的とし、指定基準地価格からの検討を加え、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	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	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
	各務原（県） - 5	[96.3] / 100	100 / [100]	100 / [117.7]	[107.0] / 100	30,900					
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[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。							
	前年標準価格 32,000 円/㎡			[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。							
	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 □代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	-3.4%	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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,000 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. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月20日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, 54,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use type, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods like comparison, etc.), (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 justification), (8) 規準とした価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討 (Specified standard land review), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Previous year standard price review).

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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,780,000 円, 1㎡当たりの価格, 28,500 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) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal 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 of Estimated 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).

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	
各務原（県） - 12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成	
鑑定評価額	8,390,000 円		1㎡当たりの価格	23,700 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]	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	各務原市鶴沼大伊木町5丁目145番外				②地積 (㎡)	354	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		「調区」(60, 200) (その他) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 80 m、南 20 m、北 120 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 15.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 390 ㎡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、4 m 市道	交通施設	苧ヶ瀬駅南 2.2km	法令規制	「調区」(60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変動を促す特段の要因は認められず、しばらくは現状のまま弱含みに推移すると予測する。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	23,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因								
	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	同一需給圏は川島地区を除く各務原市域で、価格牽連性が高いのは鶴沼・稲羽地区の市街化調整区域である。生活インフラは近隣の市街化区域並みであり、需要の中心は20代後半から40代前半の子育て世帯。土地利用の規制等もあるが想定される価格帯は、土地が800万～1200万円、新築建物付きで2000万～3000万円と推定される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地域特性に鑑み、原価法、収益還元法は非適用として、取引事例比較法に地価形成要因の分析を集約して試算を行った。手法適用に当たっては、代替関係が緊密な4事例を採用し、市場実態相応の説得力を備えた試算結果を得たと判断する。以上により、地価公示地との検討を踏まえ、基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	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	+2.1		
	標準地番号 各務原 - 1	[99.2]	100	100	[100]	23,600		交通	0.0		交通	-4.4		
(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	地域要因	環境	+9.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		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	■継続 □新規		前年標準価格 23,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[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		-			[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。							
	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	-0.8%	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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,600 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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
各務原（県）5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	26,600,000 円		1㎡当たりの価格	80,700 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11日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	各務原市那加住吉町2丁目2番2				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) 都市機能誘導区域		
	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 130 m、西 20 m、南 45 m、北 55 m			②標準的使用	低層店舗・事務所地					
	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 15 m市道	交通 各務原市役所前駅南東 500m	法令 近商 (80,200) 都市機能誘導区域	
	⑤地域要因の将来予測	平家店舗、低層の商用建物を標準的使用とする特性の継続を見込む。地価は復調してコロナ禍の下落分を取り戻したが、土地利用は建物のダウンサイジングなどリスク回避の動きも目に付き、上値が重い市況を予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗・事務所地				(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	83,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	59,500 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、各務原市（川島地区を除く）及び岐阜市の隣接地域、岐南町の国道沿いと判定する。需要の中心は、小売・飲食・日用サービスの平家店舗である。用途混在地域は商用需要が細っており、住宅需要が地価を下支えている。駅周辺では職員向けの月極め、電車乗り継ぎ用の時間貸し駐車場が散在している。初期投資の規模は個別千般であるが、ダウンサイジングに伴う土地利用度の低下傾向がみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、那加地区の商業地域で成立した4事例によって試算し、緊密な代替競争関係の裏付けがある価格が得られたと判断する。収益還元法については、土地の元本コスト、資産リスクを消化しきれない賃料形成が常態化している当該賃貸市場の実情に留意を要する。以上により、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示共通地点の指定基準地に関する分科会協議の結果も踏まえ、上記のとおり決定した。										
(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	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	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) 対年前標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 商品値上げが度重なるインフレは、PBを携える大手チェーンやECのシェア拡大に作用。個人・地場中小の路面店は苦戦が目立つ。							
	前年標準価格 80,500 円/㎡			[地域要因] 生鮮食品の取扱いが定着したドラッグストアの出店攻勢は一服。経営者の高齢化に伴う廃業が散発するが、跡地の商用需要は乏しい。							
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 ■代表標準地 □標準地		標準地番号 各務原 5-1		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 80,600 円/㎡		②変動率 年間 +0.2% 半年間 +0.1%									

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, (株) ひだ高山総合事務所. Row 1: 各務原 (県) 5-2, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 88,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 77,800 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 5 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 main rows: (1) 基準地, (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.

Table with 8 columns: (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.

Table with 8 columns: (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, (有) 不動産インベストラサー. Row 1: 各務原（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 54,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,200 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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 各務原市小佐野町1丁目46番1外. (2) 標準的画地の形状等: 間口約20.0m, 奥行約30.0m, 規模600㎡程度. (3) 最有効使用の判定: 沿道施設用地. (4) 対象基準地の個別的要因: 二方路 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、各務原市内及び隣接市を走る幹線道路沿いに存する店舗等を中心とした主として路線商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内において建築、賃貸に対するリスクを甘受する需要者は限定的であり. (8) 公示価格: 各務原 5-1, 公示価格 80,600 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 96,200 円/㎡. Includes various adjustment factors and market characteristics.

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	
各務原（県）	9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 安藤一成

鑑定評価額	274,000,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 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	各務原市テクノプラザ1丁目15番				②地積 (㎡)	8,224	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		工業 (60,200) (その他) 地区計画等 (70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	中規模工場または倉庫					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 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	8 m市道	交通施設	蘇原駅北東 3.8 km	法令規制	工業 (60,200) 地区計画等		
(3) 最有効使用の判定	中規模工場または事務所など				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	33,300 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	同一需給圏は市内の他、隣接の「関市」、「美濃加茂市」及び東海環状自動車道等沿線の工業団地全般が把握される。需要者は、県内又は中部圏内内陸部への工場又は事務所などの新設及び拠点構築を目指す企業などがその対象になるものと思われる。取引の中心となる価格帯は、県内東海環状線沿線の市町村について広範に、市町村間の誘致競争も視野に検討すれば、概ね土地で㎡当り33,000円/㎡～36,000円前後と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模工場用地は自用の工場が多く、賃貸市場は未成熟であり、適正な賃料の把握が困難なため収益還元法の適用ができず、収益価格を求めることができなかった。他方、基準価格は企業を取り巻く現行の経済環境の中、需給圏内の多数の信頼性のある取引事例を基に算出した価格であり実証性に優れる。従って本件は、基準価格を標準とし、類似地域の公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +4.3
	標準地番号 各務原 9-1					33,100		交通	0.0		交通 +16.7
(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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	地域要因	環境 -21.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / []	[] / 100			画地	+2.0		行政 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		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。						
	前年標準価格 33,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変化等は見られない。						
	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 □代表標準地 □標準地				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	②変動率	年間 +0.9%	半年間 %								