

鑑定評価書（平成 28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, 不動産鑑定士 清水事務所. Row 1: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 清水裕示 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,770,000 円, 1㎡当たりの価格, 37,000 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, [平成 28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

Table with 10 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 時点修正, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の標準価格/比準価格, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 3 columns: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率. Includes 前年標準価格 37,300 円/㎡, 前年標準価格 40,300 円/㎡, 年間 -0.8%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 28 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 47,400 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 39,000 円/㎡, (10) 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 detailing site characteristics, surrounding area, and market conditions.

Table (8) showing price adjustment and comparison with standard land prices, including columns for standard land number, price, and various adjustment factors.

Table (9) showing the check of the designated standard land price, including columns for designated land number, price, and comparison factors.

Table (10) showing the check of the target standard land price, including columns for target land number, price, and fluctuation rate.

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県） -3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,800 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, [平成 28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 report table with multiple rows: (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, Price Comparison, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, 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 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Prices)

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 52,600 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 43,000 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 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 年標準価格等からの検討 (Annual Standard Prices and Considerations).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） -5	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	11,100,000 円		1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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

(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										
	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 低専 (50, 80) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 70 m、南 150 m、北 70 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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	昭和中 4 7 年～5 4 年にかけて開発された住宅団地	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	各務原市役所前駅 北西 4.7 km	法令規制	1 低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とする住宅団地としてほぼ熟成しており、今後も安定的に推移するものと予測される。郊外住宅地の需要は減退、他の住宅団地より画地規模が広く市場性が弱まっている。地価は下落傾向が続くと予測する。																
(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	比準価格	46,000 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、各務原市郊外の戸建住宅団地及び新興並びに既成住宅地域である。需要者の中心は、各務原市及び岐阜市東部居住又は就労する一次取得者層が大半を占める。地域市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で1,000万円前後。画地規模の中心が250㎡程度と最近の分譲住宅地より広いため、結果的に単価が上昇しにくい状況にある。中古住宅は1,300～1,800万円程度が中心的な価格帯となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似団地内あるいは周辺の類似地域内の事例を採用したもので、各事例とも代替関係・価格牽連性が強く、規範性は高い。一方、戸建て賃貸市場は極めて未熟成の状態にあること等から収益価格を求めることは困難である。このため収益還元法は適用しなかった。本件では比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格としての標準価格	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +28.6	環境 +8.0	行政 +2.0	行政 +2.0	行政 +2.0	行政 +2.0	その他 +5.0
	各務原 -5	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [148.7]	[100] / 100	45,900		画地 +1.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +28.6	環境 +8.0	行政 +2.0	行政 +2.0	行政 +2.0	行政 +2.0	その他 +5.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0								
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	② 変動率	③ 変動状況	[一般的要因] 利便性の良い市街地住宅地と郊外の住宅地との間で需要に差が生じ、二極化が進みつつある。 [地域要因] 各務原市郊外の住宅団地で人口減少が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。														
	前年標準価格 48,100 円/㎡	年間 -4.4 %	半年間 %															

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県） -6, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 28年 1月], 47,000 円/㎡, (2) 実地調査日, (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 (Area, Characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Factors), (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 Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士 清水事務所
各務原（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	各務原市鵜沼朝日町3丁目193番				②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等	1住居 (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) (60,160)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 100m、南 100m、北 50m			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 長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北、4m市道	交通施設	名電各務原駅 南 1.8km	法令規制	1住居 (60,160)							
(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	54,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	31,300 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	同一需給圏は市内における新興住宅地域一帯と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは名電各務原駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者は市内在住の一次取得層が中心。周辺には自衛隊を始め、航空関連の企業に勤務する従業員も多く、鵜沼第一小校区の土地需要は依然旺盛である。土地については総額で800万円～1,000万円、建物付きで2,500万円～3,000万円が取引の中心と見られる。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は最有効使用の賃貸物件を建設することを想定したもので、理論的であるが、当地域は戸建住宅を主体とする地域で、収益性を重視した取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、本件では比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準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 標準地番号	各務原 -5	②時点修正	[100/100]	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [125.7]	⑤個別的要因の比較	[100/100]	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	54,300	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +13.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	69,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	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	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/㎡														
(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		54,200 円/㎡		③変動要因の価格形成要因		[一般的要因] 川崎重工業を始めとする大手企業に勤務する従業員の土地需要は比較的旺盛である。					
	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		-				[地域要因] 周辺地域でミニ開発等による宅地供給が活発である。					
	標準地番号		-		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%	半年間	%											

鑑定評価書（平成 28 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,330,000 円, 1㎡当たりの価格, 51,000 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, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 41,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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の検討.

鑑定評価書（平成 28 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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,400 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, [平成 28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 reasoning table with 10 sections (1-10) covering land details, neighborhood characteristics, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for price comparison and area analysis.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

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）
各務原（県） -10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	21,900,000 円	1㎡当たりの価格	69,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	各務原市蘇原沢上町2丁目61番2				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	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 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅敷地				
	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 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	六軒駅 北 600m	法令規制	1 中専 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(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	69,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	31,800 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、各務原市西部の那加・蘇原地区の住宅地域を中心に、広くは名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内の在住の一次取得者層のなかでもやや所得水準の高い層であり、住宅用地の需要総額は土地50坪で1,200万円程度、土地建物総額では3千万円程度であるが、物件の供給が少なく希少性が高い地域であるので、さらに高値の取引もあり得るのではない地域である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、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。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、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには公示地（代表標準地）の価格推移の検討を踏まえて、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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 当市の人口は概ね横ばい状態であり、新築住宅着工戸数は減少気味、民間土地取引件数はやや増加気味に推移している。						
	前年標準価格 68,800 円/㎡			[地域要因] 既に空地も少なくなっており、特に大きな変化はない。						
	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 ■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 各務原 - 5		公示価格 69,000 円/㎡								
②変動率		年間 +0.3%	半年間 0%							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所, 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 鑑定評価額, 7,350,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,900 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 16日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 25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

Table with 3 columns: (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 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対基準地からの検討

Table with 10 columns: (10) 対基準地からの検討 (continued), (10) 対基準地からの検討 (continued), (10) 対基準地からの検討 (continued)

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (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 reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (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, (2) 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, (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 (8) 公示価格とした: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (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, ⑦ 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, 年間, 半年間, ③ 変動状況

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県） -13, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,700 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, [平成 28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 report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding 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 Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.)

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,200 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 64,000 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, (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	不動産鑑定士 清水事務所
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 清水裕示 印

鑑定評価額	86,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1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	各務原市鵜沼西町1丁目420番1				②地積 (㎡)	1,143	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) (90,200)								
	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 350m、西 280m、南 80m、北 0m				②標準的使用	低層店舗地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 50.0m、規模 1,100㎡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	2.5m国道	交通施設	鵜沼宿駅北 450m	法令規制	近商 (90,200)								
(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	二方路 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	49,100 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	同一需給圏は当市の幹線道路沿いに形成される路線商業地域と判断されるが、特に価格牽連性が認められるのは国道21号沿いの地域である。需要者は地元事業者のほか、他県資本のチェーン店舗も含まれる。坂祝バイパスが開通したことにより、交通量の増加が見込まれるほか、背後に大規模な住宅団地も擁しており、飲食店やスーパーは賑わいを見せている。取引が少なく、画地規模もバラツキがあり、適切な地価水準の把握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	比準価格は現実の取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証的かつ説得力を有する。一方、収益価格は最有効使用の賃貸物件を建設することを想定したもので、理論的であるが、近隣地域周辺はロードサイド型の低層の建物が大半で、収益性を重視した取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、比準価格を中心に収益価格を比較考量し、代表標準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 標準地番号	各務原 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [/ 100]	④地域要因の比較	100 [/ 108.0]	⑤個別的要因の比較	[102.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	75,700	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 -3.5 交通 +13.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	80,200 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(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		75,900 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 市内への新規出店は路線商業地域への出店が中心となっている。幹線道路沿いにコンビニやドラッグストア等の出店が多く見られる。						
	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		-		[地域要因]		背後に大規模な住宅団地を擁し、国道沿いの店舗を中心に高い繁華性と集客力を維持している。						
②変動率		年間	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（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 55,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 96,800 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, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別, 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: (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 (8) 公示価格を標準とした: ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳

Table (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, ⑦ 内訳

Table (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, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率, ③ 変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	272,000,000 円	1㎡当たりの価格	33,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 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

(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	工業 (60,200) (その他) 景観地区						
	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									
	1.5:1	事務所 S2	中規模事務所等が建ち並ぶ工業団地	東8m市道、北側道	水道ガス	蘇原 3.8km									
(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	特にない	街路	8m市道	交通施設	蘇原駅 北東 3.8km	法令規制	工業 (60,200) 景観地区						
(3) 最有効使用の判定	中規模工場または倉庫				(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	比準価格	33,100 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	対象不動産の同一需給圏の範囲は、各務原市内の工業団地を中心に、東海環状自動車道沿線の工業団地等広範囲である。需要者は、輸送機械関連企業が中心で、県外企業のほか県内企業の工場移転等も見られる。取引される価格帯は、税制優遇措置等の影響や個別性を反映してまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にあるが、同一需給圏内の工場地の価格は概ね 18,000 円/㎡～35,000 円/㎡の範囲内にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の工場地事例のほか広域的に収集し試算した。収益価格は、各務原市において、賃貸工場、貸倉庫は、自用の建物からの転用が殆どであり、新築を想定した収益体系になく適用不可能であった。現下の経済状況及びいわゆる「アベノミクス」の効果等を参酌し、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する工業地の標準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	各務原 9-1	②時点修正	[100.5] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [92.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	33,300	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 +4.4 交通 +18.6 環境 -25.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,500 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 32,900 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 各務原市内には複数の工業団地があり製造業出荷額は県内第1位である。							
	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/㎡		変動状況		[地域要因] VRテクノプラザ第II、第IIIとも商談中を含め完売。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率	年間	+0.6 %	半年間	%											