

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: 可児（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, 2,690,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,800 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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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, (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. Columns: 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, 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. Columns: 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, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. 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, 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 1: 可児（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, 5,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,900 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 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, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討. Includes details on location, area, and price determination.

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
可児（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	6,810,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 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]	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	可児市今渡字松葉1946番9				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	(都) 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)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 20 m、南 100 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡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 5 m道路	交通施設	日本ライン今渡駅 南西 750m	法令規制	(都) 1住居 (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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,800 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、名鉄広見線「新可児」～「可児川」駅周辺の住宅地域である。主な需要者は、市内在住者や周辺市町から当市へ通勤する一次取得者である。近隣地域の存する今渡地区では安定した住宅地需要が存在しているが、売物件が少なく業者の素地仕入が難航している。中心価格帯は、土地のみ800～1,000万円程度、土地建物総額2,500万円程度となっているが、近年は太陽光発電設備等を備えた3,000万円程度の新築分譲も見受けられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当市におけるアパート経営においては、戸当たり1台以上の駐車場確保が必須条件となっているが、本件では地域の画地規模が小さく適正な建物及び駐車場配置が困難であることから、収益還元法を適用できなかった。現実の市場において発生する土地需要は、自己居住目的の個人によるものが支配的であり、収益性よりも居住の利便性・快適性が重視されている。したがって、公示価格等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。											
(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 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 +1.0 交通 -6.2 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 -2						39,700					
(9) 指定基準地からの検討	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 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 0.0 交通 -5.1 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,000 円/㎡					39,600					
(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		[一般的要因] 近年、可児市の人口は10万人程度で横ばい推移。西可児地区を中心とする古い住宅団地の高齢化率は、4割を超えるところも見られる。					
	前年標準価格		39,800 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		[地域要因] 特に目立った変化は見受けられないが、需要は底堅いエリアである。					
□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
公示価格		円/㎡		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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 可児（県） -4, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,200 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, 26,000 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. Includes sections for: (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, (9) 指定基準地, (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
可児（県） - 5	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	7,470,000 円		1㎡当たりの価格	30,600 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]	24,000 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		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	可児市土田字宿2 2 1 5番1 7				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	(都) 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, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 70 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 13.0 m、奥行 約 19.0 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	標準方位 北 4. 5 m市道	交通施設	可児川駅 北西 800m	法令規制	(都) 1住居 (60, 180)
(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 +3. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	14,600 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	同一需給圏は名鉄西可児駅又は可児川駅を最寄り駅とする当市西部の住宅地域一帯と判断される。主な需要者は地元在住の個人又はカヤバ工業や大王製紙等に勤務する従業員で、県外からの転入は意外に少ない。広見、今渡、下恵土地区等と比べるとやや劣るものの、地価が割安なこともあって、開発目的の素地に対する需要は旺盛で、需給は安定的に推移している。更地で1, 0 0 0万円前後、建物付きで2, 0 0 0万~2, 5 0 0万円程度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	既成住宅地域である近隣地域では居住環境が重視され、市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にある。よって、取引事例を基礎とした比準価格の説得力は高い。一方、画地規模が大きい場合には共同住宅地となっている例も見られるが、2 5 0 ㎡程度の標準的な規模の場合は戸建住宅としての利用が一般的である。従って、比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格	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 +2.0
	標準地番号 可児 - 2					30,600	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 31,200 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 105.1 ]	[ 103.0 / 100 ]		行政 0.0	その他 0.0			

(9) 指定基準地	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 +1.0
	可児 - 9					30,600	交通 0.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 35,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ / 100 ]	100 [ / 117.8 ]	[ 103.0 / 100 ]		画地 0.0	行政 0.0	その他 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因]	人口はほぼ横ばい、住宅着工件数は微増で推移しているが、高齢化率は広見周辺と外延部の住宅団地で大きな開きがある。
	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			[地域要因]	土田地区の中では住環境に恵まれ、引き合いも多く、農地の宅地転用も活発に行われている。
	②変動率			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-		
	公示価格	円/㎡			
	年間	0%	半年間	%	

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
可児（県） -6	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,900 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 13日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	可児市下恵土字峠1514番1外				②地積 (㎡)	340	⑨法令上の規制等	(都) 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 50 m、西 130 m、南 60 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 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	基準方位 北 4 m市道	交通施設	新可児駅 北西 600m	法令規制	(都) 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	43,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	18,900 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、下恵土・今渡・広見地区を中心とする利便性の高い住宅地域である。主たる需要者は、市内在住者のほか加茂郡や可児郡等の郡部在住者も含まれる。下恵土地区での宅地需要は安定しているものの、既存地主からの供給は限定的であり、業者による素地取得は苦戦を強いられている。市場での中心価格帯は、土地のみで1,000～1,500万円程度であり、土地建物総額2,500～3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の賃貸市場は、長期間供給過剰の状態が続いており、近年新規供給が控えられ調整局面にあるが、いまだ賃料水準は低調に推移しており、当該市場を反映して収益価格は低位に試算された。市場での土地取引は圧倒的に個人による自己居住目的のものが多く、不動産の収益性が着目されることは極めて稀である。したがって、比準価格を重視して収益価格を参考に止め、公示価格等との均衡に留意の上、鑑定評価額を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 0.0	地域要因	街路 +3.1
	可児 -1						44,000	交通 0.0	環境 -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 +2.1	
	可児 -9					43,600	交通 0.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 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		③変動状況		[一般的要因] 近年、可児市の人口は10万人程度で横ばい推移。西可児地区を中心とする古い住宅団地の高齢化率は、4割を超えているところも見られる。							
	■継続 □新規		前年標準価格 43,900 円/㎡		[地域要因] 人気の高いエリアであるが、売物件が少なく分譲業者による素地取得は苦戦している様子である。							
	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		[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	0%	半年間								

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
可児（県） - 7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	9,980,000 円	1㎡当たりの価格	36,300 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] 円/㎡ 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	可児市臈ヶ丘6丁目108番			②地積 (㎡)	275	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 80)  (その他) 地区計画等				
	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						
	1:1.2	住宅 W2	大規模な戸建住宅団地 (桜ヶ丘ハイツ)	北6m市道	水道 ガス 下水	多治見 7.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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 18.0 m、規模 270 ㎡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 6m市道	交通施設	多治見駅 北 7.2km	法令規制 (都) 1低専 (50, 80) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	良好な街並みを形成する熟成した住宅団地であり概ね現状のまま推移していくものと予測されるが、今後は造成工事が開始された隣接する臈ヶ丘地区での住宅団地開発による影響を少なからず受けるものと予測される。										
(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	36,300 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、可児市東部の住宅団地を中心とする。主な需要者は、市内在住者のほか周辺市町在住の多治見市や名古屋市方面への通勤者も含まれる。市内の大規模住宅団地では居住者の高齢化が急速に進行しているが、近隣地域の位置する臈ヶ丘は比較的緩やかであり、中古住宅の流通も比較的堅調である。中心価格帯は、土地のみ 1,000~1,200万円程度、中古住宅 1,500万円~1,800万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域では地区計画により共同住宅の建築が制限されていることから、本件においては収益還元法を適用できなかった。団地内の取引は専ら個人による住宅地需要によるものであり、当該需要者は市場で発生した取引価格や売物件価格等を意思決定の重要な判断材料としている。したがって、市内の住宅団地における価格体系や公示価格等との均衡にも留意の上、比準価格を採用して、上記のとおり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	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 -1.0 交通 +25.4 環境 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 6						36,100					
	公示価格	[ 99.9 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 81.9 ]	[ 100 ]						
	29,600 円/㎡	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 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 -1.0 交通 +23.6 環境 -23.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	可児 - 9											
	前年指定基準地の価格	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]	[ 100 ]							
	35,000 円/㎡	100										
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 近年、可児市の人口は10万人程度で横ばい推移。西可児地区を中心とする古い住宅団地の高齢化率は、4割を超えるところも見られる。 [地域要因] 現時点で大きな変動はないが、隣接する臈ヶ丘地区で大型住宅団地 (146区画予定) の造成工事が開始された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	36,300 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 □ 代表標準地 □ 標準地											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	0%	半年間	%							

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
可児（県） - 8	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	8,180,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 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] 円/㎡ 路線価又は倍率 1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	可児市長坂6丁目213番				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	(都) 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 25 m、西 20 m、南 65 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 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡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	西可児駅 南西 2.1km	法令規制 (都) 1低専 (50, 80)				
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅を主体とする熟成した住宅団地であるが、居住者の高齢化が著しくかつ需要も大幅に減退しており衰退傾向で推移するものと予測する。										
(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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	31,600 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、西可児駅周辺の大規模住宅団地を中心とする。主な需要者は、市内在住者のほか名鉄を利用して名古屋方面に通勤する周辺市町在住者も考えられる。西可児地区の住宅団地では急速な団地内人口の高齢化が問題となっているが、団地の開発時期により団地間で格差が生じている。市場での中心価格帯は、土地のみで800～900万円程度、中古住宅で1,200～1,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅団地であり、賃貸建物を想定することが非現実的であるため、本件においては比準価格のみの試算となった。比準価格の試算に当たっては、西可児地区の住宅団地内の5事例を採用するとともに、開発時期の近い団地内の事例を重視したことにより説得力の高い価格が求められた。したがって、市内の住宅団地の価格体系や公示価格等との均衡にも留意の上、比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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 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 -1.0 交通 +10.5 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 3						31,500					
(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 -1.0 交通 +8.4 環境 +5.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	可児 - 9						31,400					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況		[一般的要因] 近年、可児市の人口は10万人程度で横ばい推移。西可児地区を中心とする古い住宅団地の高齢化率は、4割を超えているところも見られる。							
	■継続 □新規		前年標準価格 32,800 円/㎡		[地域要因] 特に目立った変化は認められないが、居住者の高齢化、需要者の選好性の変化等に起因して需要は大幅に減退している。							
	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		□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（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 2: 可児（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, 9,280,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,000 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

Main evaluation table with multiple rows (1) to (10) and columns for location, area, regulations, characteristics, and price determination. Includes sub-tables for comparison methods and price adjustments.

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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 可児（県） -10, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,700 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, 31,000 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, (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の検討.

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
可児（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印
鑑定評価額	43,600,000 円	1㎡当たりの価格	40,300 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] 32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 4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	可児市今渡字大東1619番444外				②地積 (㎡)	1,082	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200)			
	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) (90,200)					
	不整形 2:1	店舗 S1	沿道型店舗が集まる幹線街路沿いの商業地域	南東25m国道	水道 下水	日本ライン今渡 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 250 m、南 55 m、北 30 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 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡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	25m国道	交通施設	日本ライン今渡駅 東 1.2km	法令規制	(都)近商(90,200)			
	⑤地域要因の将来予測	緩やかではあるが、国道21号線沿線での店舗出店や事務所建設等が増加しつつあり、今後も可児御嵩1Cから国道248号線の「住吉南」交差点間を中心に商業繁華性が高まるものと予測される。										
(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	形状 -2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	25,800 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、市内の幹線道路沿いの商業地域である。主たる需要者は、店舗あるいは事務所利用を前提とする地元法人や全国的な店舗展開をする大手企業が中心となる。国道21号線沿線では、近年緩やかではあるが立地店舗が増加して繁華性が高まりつつあるが、事業用定期借地権による出店が多く、中心価格帯の把握が困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	本件比準価格は、近隣地域と同一幹線道路沿いの取引事例を採用して求められており、各種補修正も適正に行われていることから、その説得力は高いものと判断する。収益還元法の適用においては、本市における事業用賃貸借市場が未成熟であり十分な賃貸事例の収集が困難であった。したがって、事例資料の信頼性の高い比準価格を中心に収益価格を比較考量するとともに、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を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 0.0	地域要因	街路 -4.5
	可児 5-3						40,300	交通 0.0	環境 +37.0	行政 -2.0	その他 0.0	
	公示価格	[ 100.2 ]	100	100	[ 98.0 ]			画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0		
	51,400 円/㎡	100	[ 107.0 ]	[ 117.1 ]	100			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 -2.7	
	可児 5-2					40,200	交通 0.0	環境 +52.0	行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	[ 99.2 ]	100	100	[ 98.0 ]			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	65,300 円/㎡	100	[ 100 ]	[ 157.8 ]	100			行政 0.0	その他 0.0			
(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変動状況		[一般的要因] 市内では坂戸地区、瀬田地区を中心にスーパー、ホームセンター等の出店が相次ぎ、店舗間の競争が激化している。					
	前年標準価格	40,300 円/㎡			[地域要因]		近年、国道21号線沿線でも、緩やかではあるが、店舗や事務所の新設が見受けられる。					
	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		[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 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 可児（県） 5-2, 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, 68,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 64,800 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, 52,000 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (3) 法令上の規制等, (4) 範囲, (5) 標準的画地の形状等, (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 対象基準地の比準価格, 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

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, 可児（県） 9-1, 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, 87,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 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 15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 6月 25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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 可児市姫ヶ丘 1 丁目 1 4 番外, ②地積 (㎡), 2,920, ⑨法令上の規制等, (都)工専 (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) (70,200), 1:1, 工場, 中小工場が建ち並ぶ工業団地, 西12m市道、南側道, 水道, 新可児 2.2km

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 150 m、西 150 m、南 500 m、北 500 m, ②標準的使用, 工場地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡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, 1 2 m市道, 交通施設, 新可児駅 南西 2.2km, 法令規制, (都)工専(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 中小工場が建ち並ぶ市内屈指の工業団地。英国のEU離脱による影響が懸念されるが、二野工業団地での進出整備は順調。又、県内では工場用地の確保が依然進行しており、分譲段階での地価と比較しても下落感はない。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 工場地, (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 30,100 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は県内の東海環状自動車道及び中央高速自動車道沿線の工業地全般など。需要者の中心は内陸への物流基地や自動車部品の生産拠点の新規移転を計画する中小工場の事業者等。需給は一昨年後半からの内陸地域への拠点移動や工場用地残件の処分も概ね落ち着き、現在はEU離脱による影響と用地確保の狭間局面に入りつつある。反面、環境アセス後の分譲価格帯に大きな変化はなく、市場の中心となる価格帯も平表面積で㎡当たり3.0万円～3.6万円前後。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は工場団地に中小工場が建ち並ぶ工業地域で、収益価格は賃貸事例はほとんどなく、求めることができなかった。他方、比準価格は市内の他需給圏内の類似地域での近時の信頼性の高い取引事例を収集、補修正を加え求めたもので、実証性も高い。従って、比準価格を重視し、公示価格や前年価格からの推移検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 各務原 9-1, 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/㎡), 29,900, ⑦内訳, 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 +0.5, 交通 +10.4, 環境 -10.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (9) 指定基準地, 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 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 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 30,100 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, ②変動率, 年間 0%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 県内全般に用地の確保が急務となっているが、イギリスのEU離脱に伴う円高などを背景に企業投資などに慎重な経済環境が出てきた。 [地域要因] 「二野」地区で工業団地の整備が進む。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。