

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. Includes details on location (各務原市川島松倉町), area (264㎡), and market characteristics.

Table (8) comparing the subject land with the standard land (各務原 - 16) across various factors like time correction and area adjustment.

Table (9) comparing the subject land with the designated standard land (各務原 (県) - 3) and previous year's prices.

Table (10) discussing the annual standard price change, including reasons for the decrease (-3.8% annually).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	45,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	各務原市那加桐野町6丁目216番				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	1中専 (60,200) (その他)		
	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	新那加 3.7km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 40m、南 100m、北 100m			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 15.0m、奥行 約 20.0m、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6m 市道	交通施設	新那加駅 北西 3.7km	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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	45,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,300 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、各務原市西部の蘇原・那加地区の住宅地域を中心に、隣接する岐阜市の一部住宅地域。主な需要者は、各務原市内在住の一次取得者である。需要の中心は住宅用地は土地200㎡程度で1,000万円前後、土地建物総額では2,500万～3,500万円程度である。那加桐野地区の人口は増加傾向にあるが、宅地供給圧力は強く、また、駅からの距離もあることから地価の安さが選考基準の一つになっており地価はやや弱含みである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	節税目的や遊休地を活用したアパート、賃貸マンション等が散見されるが、対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地であるので、基準価格を採用し、代表標準地、指定標準地との検討も踏まえ、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"/> 代表標準地 <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	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 +0.4 交通 +29.7 環境 +7.5 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 - 13	[100.3] 100	100 [100]	100 [140.0]	[100] 100	45,100					
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号	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 +27.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原（県） - 10	[100.7] 100	100 [100]	100 [151.1]	[100] 100	45,100					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 45,900 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は、H28年に4年ぶりに増加したが再び減少傾向にある。市街地の住宅地需要は比較的堅調だが、郊外の住宅団地の需要が減少。						
	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/㎡			[地域要因] 農地の宅地化が徐々に進んでおり、宅地供給が過多となる恐れがある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率	年間 -1.7%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,570,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,400 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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 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, (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 detailed descriptions of land characteristics, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (各務原 (県) -4), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (39,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 reasoning 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) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (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	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	9,680,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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)	
	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	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅団地 (尾崎団地)	北6m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 4.7km				
(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 47年～54年にかけて開発された住宅団地	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)	
	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	基準価格	40,000 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存住宅地域である。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。市内の住宅市場での一般的な規模の取引は、土地のみで1,000万円前後。近隣地域は画地規模の中心が250㎡程度と最近の分譲住宅地より広い。結果的に単価が上昇しにくい状況にある。中古住宅は900万～1,200万円程度の売り物件が中心となる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	基準価格は、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。本件では基準価格を採用して、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) 公示価格を	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 各務原 - 14	[98.7] 100	100 [103.0]	100 [112.7]	[100] 100	40,100		地域要因	街路 0.0 交通 +17.4 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 47,200 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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 100				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
	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は、H28年に4年ぶりに増加したが再び減少傾向にある。市街地の住宅地需要は比較的堅調だが、郊外の住宅団地の需要が減少。 [地域要因] 各務原市郊外の住宅団地では需要減少が進んでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	前年標準価格	41,800 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									
	<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	-4.3%	半年間	%					

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,700 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (47,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 21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 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. 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	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	43,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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									
	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 120 m、西 100 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 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	基準方位：北、4 m市道	交通施設	名電各務原駅 南 1.8km	法令規制	1住居 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域北側の駅寄り地域では住宅地の需要が旺盛であるが、当地域は駅や幹線道路から離れ、道路幅員がやや狭い等より需要はやや劣る。従って、今後は現状維持もしくはやや弱含みにて推移するものと予測される。															
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 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	同一需給圏は各務原市鵜沼地区西部の新興住宅地を中心とする地域である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。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、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で3,000万円前後の需要が中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 - 5	②時点修正	[100.7] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [124.6]	⑤個別的要因の比較	[100] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,900	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 +5.3 交通 +12.7 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	67,900 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	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 54,100 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 工業製品出荷額は堅調であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。												
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 需要の高い国道、鉄道沿線の地域と調整区域との間に位置し、一定の需要は存するが、環境変化をもたらすような要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） - 8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

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

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	各務原市桜木町2丁目35番				②地積 (㎡)	183	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 30 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 10.0 m、奥行 約 18.0 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 6 m 市道	交通施設	鶴沼駅 東 1.1 km	法令規制	1住居 (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 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	51,000 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、各務原市東部の鶴沼地区のほか、名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地を含む。主な需要者は、各務原市内のほか愛知県犬山市等に在住、在勤の一次取得者。住宅用地の需要総額は土地180㎡程度で900万円前後、土地建物総額では建物のグレードによるが3,500万円前後が中心価格帯である。鶴沼駅徒歩圏内に位置し、残区画にも漸次住宅建築が進んでいる。最近は中古住宅も供給されるようになった。																	
(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団地であり自用目的での取引が中心である。収益物件は、転勤等に伴う一時的利用としての貸家供給が通常で、投資効率は極めて低く投資目的での売買はほぼ皆無である。このため収益還元法は適用しなかった。利便性や快適性が重視される住宅地であり、市場性を反映した比準価格を採用することが妥当である。同一団地内の売り情報等も考慮し、更に代表標準地、指定基準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	各務原 - 12	②時点修正	[100.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [109.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	51,100	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 -3.0 交通 +6.6 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	①指定基準地番号	各務原（県） - 5	②時点修正	[95.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [78.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	51,100	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 -11.2 環境 -10.0 行政 -2.0 その他 0.0	
(10) 対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 51,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は、H28年に4年ぶりに増加したが再び減少傾向にある。市街地の住宅地需要は比較的堅調だが、郊外の住宅団地の需要が減少。 [地域要因] 新規の住宅建設・販売が進んでおり、空地も僅かとなっている。一方で中古住宅も市場に出てきた。 [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		□代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

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） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	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 100 m、南 100 m、北 100 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	比準価格	35,800 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	対象地域は各務原市北部郊外に存する住宅団地である。主たる需要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600万円弱～1,000万円程度、中古住宅で総額約800万円～1,300万円程度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動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。従って比準価格を標準的に適用し、指定基準地との価格均衡に留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	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 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	[95.7] / 100	100 []	100 []	[107.0] / 100	35,800					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 37,400 円/㎡		③ 価格変動要因						
	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/㎡		[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要は堅調。反して郊外の住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移している。 [地域要因] 郊外の高台に存する住宅団地であり、団地内の高齢化が進み、売り希望物件が多い。 [個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。						
	②変動率	年間 -4.3 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,100 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination.

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
各務原（県） - 11	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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	各務原市上戸町4丁目103番				②地積 (㎡)	238	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 200 m、北 150 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 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	各務原市役所前駅 南 2.4km	法令規制	「調区」(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,800 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、主として市南部の市街化調整区域内の既存の住宅地域。需要者の中心は、当地域に地縁や血縁を有する個人や小規模事業者等。宅地開発が困難な状況で、他地域からの転入も少なく、土地取引は低調である。取引があっても、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	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。又、公法上の規制から、共同住宅の新築は困難で、収益価格の試算を断念した。取引事例も少ないため、より広域的に収集し、特に類似性の高い事例を選択して比準価格を試算した。自己使用の戸建住宅用物件の取引が中心であり、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域である。よって、信頼性の高い比準価格を採用し、公示価格を規準とした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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 各務原 - 1	[98.9] 100	100 [100]	100 [89.0]	[100] 100	29,900	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -6.4
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -6.4
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大型住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。					
	前年標準価格 30,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 稲羽地区の既存集落地域。平成25年3月の「各務原大橋」の開通で、川島地区と愛知県との交通の利便性が改善された。					
	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		[] 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 円/㎡		[] 100		[] 100						
②変動率 年間 -0.7% 半年間 %										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (13,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,500 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, (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 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.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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. Includes 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,600 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) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡, (10) 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) 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 prices, ratios, and regional characteristics.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (各務原 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with columns: 鑑定評価額 (26,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (64,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 reasoning table with columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (330 ㎡), (9) 法令上の規制等 (近商 (80,200)), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (事務所兼車庫 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中低層の金融機関、店舗等が集まる既存商業地域), (6) 接面道路の状況 (北15m市道), (7) 供給処理施設状況 (水道 ガス 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (各務原市役所前 500m), (2) ①範囲 (東 130m, 西 20m, 南 45m, 北 55m), (2) 標準的使用 (低層の店舗または事務所地), (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 特にない, 街路 1.5m市道, 交通 各務原市役所前駅 南東 500m, 法令 近商 (80,200)), (5) 地域要因の将来予測 (官庁街や金融街としての機能を有する市の中心商業地域。市役所の改築計画が進捗している。県内最大の工業都市の商業地域として、一定の商圏を確保しており、地価はやや強含みで推移しているものと予測する。), (3) 最有効使用の判定 (低層の店舗または事務所地), (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 82,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 55,200 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、主として市内各地区の中核となる価格高位の商業地域。需要者の中心は、銀行、生保等の金融機関、学習塾、コンビニ店舗等多岐にわたる。熟成した商業地域であり、売り物件が少なく、かつ、事業用定期借地権による店舗展開が主流で、取引が少ない。マンション用地については、物件が出れば、買い進まれる傾向がある。取引が少なく、あっても、画地規模や利用形態等が様々で、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 (自用の店舗や事務所ビル等を目的とする取引が中心である。賃貸目的は少ない。又、商業需要者層向けの賃貸借市場の成熟の程度は十分とはいえない。よって、収益価格は低位に試算された。比準価格は、限られた事例の中から、市内の各地区の中核となる商業地域の類似性の高い事例からも試算されており、市場の実態を反映した価格として信頼性が高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参照して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。), (8) 公示価格 (代表標準地 標準地, 標準地番号 -, 時点修正 100, 標準化補正 100, 地域要因比較 100, 個別的要因比較 100, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳 (標準化補正, 街路交通環境画地行政その他), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 -, 時点修正 100, 標準化補正 100, 地域要因比較 100, 個別的要因比較 100, 対象基準地の標準価格 (円/㎡), 内訳 (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 (前年標準価格 80,200 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 各務原 5-1, 公示価格 80,300 円/㎡, ②変動率 年間 +0.2%, 半年間 +0.1%), ③価格形成要因 (一般的な要因 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大型住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。), 地域要因 官庁街や金融街でもある市の中心商業地域。店舗の新規出店は殆ど見られない。市役所の改築計画とその周辺整備計画に期待が高まる。), 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	株式会社 不動産鑑定北川事務所
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	89,400,000 円	1㎡当たりの価格	78,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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					
	1:2	店舗 S1	低層店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南25m国道、背面道	水道 ガス 下水	鵜沼宿 450m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 0 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 22.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	南側隣接部に大型店舗竣工の予定。	街路	2.5 m国道	交通施設	鵜沼宿駅 北 450m	法令規制	近商 (80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域である。背後に大規模な住宅団地を擁しており、商業地域としての店舗集積度は安定している。今年隣接地域に新たな店舗展開もその竣工が待たれており、地価も堅調に推移す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	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	80,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	44,000 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及び広域に当市を中心とする普通商業地域を捉える。需要者は地元事業者のほか、全国に展開する県外資本のチェーン店等を経営する商業事業者である。現在隣接地域に複合大型商業施設の竣工を控えており、商業地域としての新たな展開が期待される。背後に大規模な住宅団地を擁する。地域は取引が少なく、画地利用規模もまちまちで、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	比準価格は実際に生じた取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証性に優れる。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するもので、理論的ではあるが、対象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) 公示価格とした	① 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 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 -3.2 交通 +13.9 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	各務原 5-1				78,300					
	公示価格	[100.1] 100	100 [100]	100 [104.7]	[102.0] 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 -3.2 交通 +13.9 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原（県） 5-1					78,300					
	前年指定基準地の価格	[100.2] 100	100 [100]	100 [104.7]	[102.0] 100						
	80,200 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因		[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。 [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华性と集客力を維持している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格 77,000 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 <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 +1.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 各務原（県） 5-3 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 水野 亨 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, (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 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.

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） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之	印
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 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	工業 (60,200) (その他) 景観地区 (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	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	8 m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「岐阜市」、「関市」及び東海環状自動車道沿線の工業団地全般。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。取引の中心となる価格帯は県内環状沿線全線においても広範囲で、環境アセスによる造成費の上昇が指摘されるが、市町村間の誘致競争の影響が強く、据え置き感が残る状況にある。総じて、土地で㎡当り 33,000 円/㎡前後と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は市内全般に自用の建物からの転用が多く、案件の如き、適格な賃貸事例は見い出せない為、適用できなかった。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る。この為、本件では基準価格を中心に、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.3 交通 +12.3 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 各務原 9-1	公示価格 31,400 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[103.0] 100	33,200				
(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
	-	[] 100	100 []	100 []	[] 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 価格形成要因の	[一般的要因] 中国経済などの先行き不透明感が増すものの、広域アクセスや地震災害のリスク回避の立地環境から、県内の立地件数は全国有数を維持。							
	前年標準価格	33,300 円/㎡		[地域要因] 東海環状自動車道沿線の「岐阜市」、「美濃加茂市」及び「可児市」で団地構想が検討中。市内も、「各務山の前」地区で計画が進む。							
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 0.0 %	半年間	%								