鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 15日 提出

各務原(県) - 1 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業者	者名	有限	会社力	水野不重	助産鑑定	的						
	各	-務原(県)		-1	岐	阜県	ı	岐阜第	1	氏	名	不動	産鑑	定士	水野	亨	•					
鑑5	它評価	額					7	, 840, 0	00 F.] 1	m³当	たりの	の価格	i						29	, 700	円/m²
1	基本的	的事項		'						'												
(1)	価格田	寺点	ŕ	合和 4年	- 7月 1	日 ((4) 鑑定	と評価 日	3		令和	口 4年	- 7月	11日	(6) 路	[令	和 4年	1月]				円/㎡
(2)	実地記	周査日	ŕ	合和 4年	5 7月 1	1日 ((5) 価村	各の種类	Į		正常	西格			線価		価又は B率種別				1.1	倍
(3)	鑑定言	 平価の条件	更地と	しての	鑑定評	価											- 1 127					
		評価額の決定																				
(1) 基		在及び地番s 住居表示」等		各務原市	片川島 松	公倉町字	河原	屋敷 1:	5 8 1	番1夕	+				②地科 (㎡)		2	64)	9法	令上の規	制等
基準地	③形		④敷地の	の利用 <i>の</i>)現況	⑤周辺 状況	型の土	地の利	用の	⑥接面	道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要		を通施記 犬況	没との			1住居 (60, 200)
		1:1.2	住宅 LS3					 外工務 る住宅:	白	北5.6r	m市道		2	水道 下水	木曽川 6km	l				(その 居住)他) E誘導区	域外
(2)	①範	囲	東 10	00 m、 🛭	5 15	50 m、 [南	110 m	、北	8	30 m	2t	票準的	使用	低層住	宅地						
近隣	3標	準的画地の刑	杉状等	間口:		15.0 r		奥行			.0 n		規模		270) m [*]	程度、	形物	犬 ほ			
近隣地域	4地	域的特性	特記	最大浸	水深 5	濫想定 . 0 m	~ 1 () 街		準方位 6 m市		. 5	交通	木曽 6km	川駅北	東		法令		1住	居(60,2	200)
			事項	. 0 m	ı(想定	最大降	雨規模	路					施設	Olim				規制	I			
		域要因の 来予測	ミニ分譲 にあるも	養も散見 っのが多	され、 く、地	地区内の 価水準/	の人口は今後	は増加 を暫くは	して 現状	いるも 同様や	のの、 や弱1	河川含みて	に囲	まれた するも	立地で のと予	ある測さ	等の要 れる。	因より) 成彩	的価格	がは厳し	い水準
(3) }	最有效	使用の判定	低層住宅	三地									(4)	対象基	準地の	方	位					0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事例	列比較法	比	準価格				29, 70	00 F] / m²	1	個別的	要因							
(の適用	l	収益還え	元法	収	益価格					Р											
			原価法		積	算価格				/	F	/ m²										
			開発法		開	発法に。	よる個	格		/	F	/ m²										
(6) ī	市場の	特性	同一需総 川に挟ま る利便性 の人口は	Eの晶ま	り、相	対的には	地価が	子女め水	準では	ある等	(ク要)	灯カシレ	、巾	四甲心	部、箩	知県	側かり	る個/ ながら の移転	へであ っ、近 云も見	oる。 f年名 見受け	地域一条原大られ、	帯が河 橋によ 地区内
ī	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域本件におが高い。	いては	規範性	の高い	取引事	≨例より	求め、	ており	、自丿	目の但	[層戸	建住宅	の取引	が中	心とな	る地域	或によ	らいて	は特に	であり、規範性
(8) 公示価格	規集とした	① ■代表標標準地番号	準地 「 各務』	標準 均	也 ②)時 点 修 正	U	票準化		地域要 国の比 交	⑤個 要 比	因の		け象基準 ○規準価 (円/r	格内	化補		路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境	+0.9 -2.0
をプ	ا الح	公示価格	31, 400	円/mi	_	98.9		100		100 03.6]		00]		30,	000	Œ	124	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準 各種	地番号	- :)時 点 修 正		票準化 輔正	_	域要 の比	⑤個 要 比	因の		け象基準 り比準価 (円/r	格	一社補		路 通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域要因	街路 交通 環境	+2. 1 +9. 0
準 植地 詰	討	前年指定基	基準地の個 34, 200			96.8	_	100	_	100 12. 2]		00]		29,	500	Œ	ш	地 政 他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年票隼画格等からの検討	①-1対象基準 前年標準価値 ①-2基準地点)で表標準地点)代表標準地域 に、ので表標準地域を表現である。	□新規格 格が共通地が 場合の検記 地 □	30, 8 点 (代表 討 □ 標準地	Ь	也等と同 - 円/㎡		③ 価格形成要因	[地域	。的要因 。要因〕 的要因	1	画格の 家屋倒ます)推移 壊等 によ	、動向	に関し 定区域 年間地	ては (氾内	あるが 二極化 濫流)	、高齢が進行	や化率 テして	上 ヹが上 こいる いた。	.昇して 。 川島大	
		②変動率	年間 -	-3. 6 %	半年間	1	%															

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 15日 提出

各務原(県) **-**2 **宅地-1**

		基準地番	号		提出	出先	所原	属分科:	会名	業者名	有限	会社	水野不動	助産鑑定	所				
	各	務原(県)		- 2	岐	阜県	þj	支阜第	1	氏名	不重	動産鑑	定士	水野	亨				
鑑5	と評価	額					13,	700, 0	00 円	1 m ²	当たり	の価格	<u> </u>					43, 700	円/㎡
1	基本的	的事項																	
(1)	価格田	寺点		令和 4年	三7月 1	1月 (4) 鑑定	?評価 E	1	2	令和 4年	年 7月	11日	路	[令和 4年 路線価又 (35, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	,	令和 4年	5 7月 1	1日 (5) 価格	の種類	Į	正	常価格			価	倍率種				П
(3)	鑑定詞	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	D要旨															
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		各務原同	 方那加机	司野町 6	丁目2	216看	F					②地積 (㎡)	(313)	9法令上の	規制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周辺 状況	2の土地	也の利力	用の ⑥	接面道	路の状		⑦供給 処理施		な交通施 の状況	設との)	1中 (60, 2	
												i	設状況					(その他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般信 て農地 る住宅	E宅を言 也も多く E地域	主体と、見られ		6m市道			水道 ガス 下水	新那加 3.7km				地区計居住誘導	
(2)	(1)釿	· ·	東	45 m、 🛚	5 8	1 80 m. ī		130 m	、北	50 r	n (2)	標準的	り使用	低層住	宅地				
	3標	 関準的画地の刑		間口:	 約	15. 0 r		奥行		20.0		規模			 	形	伏 長	· 方形	
近隣地域	⊘ ₩	域的特性	特記	最大浸	水深0	. 5 m	~3.	街	基準	方位:		交通	新那	加駅北西		法令		1 中専(60), 200)
域	بالم	349(月37年)王	事項	0 m	(想疋最	大降雨	規模)	路	m市	直		施設	3. 7kı	m		規制		地区計 居住誘導	
			尹炽					Щ				加巴山文				が叩	1		
		!域要因の ・ 来予測		市北西部 司様下落							こ一般化	住宅へ	と純化	しつつ		であるフ	が、地	他価水準は	
(3) 指	是有 效	使用の判定	低層住	宅地									対象基		方位				0.0
(5) 釒	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比	準価格			43	3, 700	円/m	i	個別的	要因					
١	の適用	I	収益還	元法	収	益価格				/	円/m	า้							
			原価法		積	算価格				/	円/m	า้							
			開発法		開	発法に	よる価	格		/	円/m	า๋							
(6) ī	市場の	特性	ならず、	給圏は各 る個人で 比較的 新築戸	大規模	な区画	を分割	して分	譲する	発業	者等もタ	多い。	また、	需要者に	る需要者属 新築住宅を は景気動同	層は居住 を建築で 句や賃金	主の快 する目 金の動	₹適性及び 目的の更地 カ向に伴い	利便性を 物件のみ 総額感を
Ī	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	本件にご	おいては	規範性	の高い	取引事	例より	求めては	3り、	自用の作	氐層戸	i建住宅	の取引だ	が中心とた	よる地域	或によ	証的な価 いては特 上記の通	に規範性
(8) 公示価	規権とした	① ■代表標標準地番号	準地 各務	□ 標準 ± 原 -)時 点 修 正		準化 正	④地域 因の 較	比	個別的 要因の 比較	1	対象基準 D規準価 (円/n	格内	標準化補正	封路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因 贫 烎 環	通 +33.8
格を 7	ا بر	公示価格	67, 700	円/m	_ -	100		00]	100 [153.		100 100]	44,	000	1	画地 庁政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	その	
(9)	61	① 指定基準	地番号		-	時点	_	準化	4地域	_	個別的	- 1	対象基準 0比準価	板 (7)	_	封路		地街	
指定基準地	D D			-		修正	作用	正	因の. 較		要因の 比較		/20十 lill (円/r		化 注	交通 環境		域要	
準 村地 吉	検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î.	100] [00	100) [100]			í	画地 庁政 の他		行 その	
		①-1対象基準	隼地の検				-		└ [一般的	要因]		 人口は	概ね横	 這い傾「	_		齢化率	 	ている。
(10)		継続	新規					3							ては二極化				
対象基準地	年票隼両各等からの検討	前年標準価 ①-2基準地点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所	が共通地 場合の検	点(代表		∕㎡ b等と同	一地	価 変	[地域要	因]	特段の	の変動り、一	要因は 定程度	無いが、 の需要 ⁷	岐阜市9 が引き続き	東部に際き存する	隣接し る。	/、宅地化	が進行し
前が	等 か	標準地番号公示価格				- 円/㎡		要 因 の	[個別的	要因]	個別的	的要因	に変動	はない。					
		②変動率	年間	-0. 7 %	半年間	1	%												

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

		ущ Л С В Г П		T T		各務原(県)	- 3	宅地-1
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)	- 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛			

鑑定評価額 8,730,000 円 1 m³当たりの価格 33,200 円/m³

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				ローエグ	
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価		1.1 倍
(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6)路線	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²

(0)	<u> </u>	「皿ジ木川			<u> </u>																
2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基準地		在及び地番』 住居表示」等		各務原市	別島線	計1丁	目86	6番							②地積 (㎡)	(263	3	9法	令上の規	制等
华地	3形	状	4 敷地	めの利用の	現況	⑤周辺 状況	の土 [±]	也の利	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近(との	(そ)	1 中専 (60, 200) の他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般住つあるた住宅	区画			北西6m	市道			水道 ガス 下水	木曽川 4.8km				, -		
(2)	①範	i囲	東	95 m、	5 16	50 m、盾		80 m	、北	7	'5 m	2標	準的	的使用	低層住宅	· 进					
近	(3)標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口:	約	15.0 m	٦.	奥行	約	17.	0 m	, ŧ	見模		250	m²程/		形状	ほぼ長	方形	
近隣地域	-	域的特性	特記事項	水防注 等氾濫	 :改正に	より家園域(氾濫	屋倒塘		基 6	準方位 m市道	北	3	交通施設	4. 8k	川駅北東		;	法令規制	-	専(60, 20	00)
		域要因の	土地区	画整理事	業施行業を選	後の住宅	三地域	。川島	緑地	区は人	口、世	帯数	とも	増加し	ている。	住宅は	地の需	給は雪	整調では	あるが供糸	合も多
	15	来予測	い。 <u>地</u>	価は需要	石の選	好か地値	か女	さを惨	を尤し	(おり、	、販尓	(戦略)	7) Y O	- 「洛仭	回か続く	とする	則され	る。			0, 0
(3) 晶	是有效	使用の判定	低層住	宅地										対象基個別的	. –	771年					0.0
(5) 釒	監定評 D適用	[፤] 価の手法 I	取引事	M 比較法	比	準価格				33, 20	0 円	∕ m [†]		凹力リロソ	安囚						
		•	収益遗	元法	収	益価格				17, 50	0 円	∕ m [*]									
			原価法	-	積	算価格					円	∕ m [†]									
			開発法	ž	開	発法によ	よる価	格		/	円	∕ m ^²									
(6) F	お場の	特性	者層は 氾濫想	給圏は川 一次取得 定区域に れるが地	者層が 指定さ	中心。」 れ心理的	上地区	画整理響も懸	後の	住宅地	である 的に多	が、:	木曽 地価	川の中 iが主要	州内に所 な選考基	在し、	、ハザ なって	ードマ	マップ~	でも家屋係	壊等
Ī	· 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	は土地営のた	域及びそ 区画整理 め元本で 格を採用	後の戸	建住宅地 地を無礼	也で居 見して	住環境 建物⊄	stに着 ひみで	目した 収支を	自用目 考えて	的の]	取引 が成	が中心 立して	である。 おり、収	収益位益	価格は	:、十步	此所有る	そによる値	f 貸終
(8)	a / 	①■代表標	準地	標準地	也 ②	時 点		準化	4)t	也域要	⑤個別	-		才象基準 8 ## ##	地 (7)	標準	街路). 0 地	街路	+4.0
公示	見価	標準地番号	h v	6 1==		修正	補	正		因の比	要团		0	D規準価	찐	標 準 化 補	交通). 0 域要). 0). 0 因	交通	-1.4
価格し	見価格 いい		各種	6原 -	16				4	变	比輔	Ŷ 		(円/r	n) a	補 正	環境 画地). 0 因	環境 行政	-9. 0 0. 0
を力		公示価格	31, 400	円/m	_	98.9	_	100	[100 93. 3	_	0]		33,	300		ーだ 行政 その他	ζ). 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの余	① 指定基準	地番号	_	_	時 点 修 正		準化 正	_	の比	⑤個別 要团 比輔	回の	⑥対 0	対象基準)比準価 (円/r	格内	標準化補正	街路 交通環境	i t	地域要因	街路 交通 環境	
地	र्ने	前年指定基	基準地σ)価格 円/m	i [-	100	[_1	100	[100	[0					画地 行政 その他	ζ		行政 その他	
(10)		①-1対象基準 ■継続	新					3	[一般	的要因					、H28 調だが、					市街地0 バ減少。)住宅
対分数数	手らの	前年標準価			200円/		1.0	価 変	Fig. 1	· — -		H1.37	_,		La						
基準	丰票集団各等い らの検討	①-2基準地点)である ^は			標準地	等と同	一地	格形成要因 動状況	[地垣	【要因]		:防法i		により 家屋	、想定最 倒壊等氾	大降 濫想	雨規模 定区域	の最力	大浸水? 監流) /	架5.0n こ指定さ∤	n~1 いた。
一地の	各	一代表標準	地	標準地	b			ル 況 要													
前力),	標準地番号 公示価格	<u>\$</u>			- 円/㎡		因 の	[個別	削的要因	[] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	-2. 9 %	半年間]	%														

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出 各務原(県) - 4 **宅地-1**

					H 323/011 (2117)	•	
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) -4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 第			

 鑑定評価額
 9,420,000 円
 1 m³当たりの価格
 43,400 円/m³

1 基本的事項

(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	I.				
(2) 実地調査日	令和 4年 7月 1日	(5)価格の種類	止吊価格	曲	倍率種別	
	A	日 (5)価格の種類 正常価格		線	路線価又は倍率	倍
(1)価格時点	令和 4年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路 線	[令和 4年 1月]	35,000 円∕㎡

2	鑑定	評価額の決定	の理由の	 の要旨																	
(1) 基準地		f在及び地番i 「住居表示」等		各務原同		有1丁目	6 2 番	F							②地積 (㎡)	(2	217	9;	去令上の規	制等
华地	③形	状		の利用の)現況	⑤周辺 状況	_ !の土±	— 也の利	用の	⑥接面	— 道路σ	 D状況	:	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近			— 設との	(2	1 低専 (50, 80)	
		1:1.2	住宅 LS2			中規模 い住宅 地)				北6m市	道			水道 ガス 下水	鵜沼 1.9km					. ** 1/	
(2)	①範	囲	東 1	140 m、	西 6	60 m、盾	有	40 m	、北	6	55 m	2標	準的	使用	戸建住写	宅地					
近隣	3標	薬準的画地の 刑	沙状等	間口	約	14.0 m	n,	奥行	約	16.	0 m.	、 刬	見模	,	220	m³₹	涅度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	域的特性	特記			成地の記 対定され7		街	基 m	上準方位 1市道	北	6	交通	鵜沼				法令	1	低専(50,8	(0)
以			事項)	11.019	1AL C 4107		路		III/E		ţ	施設	1.9k	m			規制			
		2域要因の 子来予測		区の丘陵 齢化等が											、駅近0)平均	担地の	分譲地	へ移行	し、かつ、	
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住?	宅地										対象基		方位	立				0.0
(5) 銷	監定評 D適用	価の手法	取引事	例比較法	生 比	準価格				43, 40	0 円/	∕ m [‡]		個別的	安囚						
U	ノ心片	1	収益還	元法	収	益価格				/	円/	∕m [*]									
			原価法		積	算価格				/	円/	∕ m ^³									
			開発法		開	発法によ	よる価	格		/	円/	∕ m [*]									
(6) 市	市場の	特性	方面に見る。一つ	就労する	一次取	得者。 乳 当期間か	需要が が経過	丘陵地 してお	也の団 らり、	地から 中古住	駅周辺 宅の供	の平: 給が	坦な 増加	:住宅地 傾向に	に移行し あり、耳	ン、彡 対引作	郊外の 西格は	住字団	一批の霊	市内や名 要は減少 。接面街路	してい
副	検証	F及び鑑定	動産の作物	供給も多	く、当説得力	事者間でが高い。	で取引 一方	価格水 戸建	、準が は住宅	共有でる 団地内	きる状 では賃	況に:	ある 場が	。取引形成さ	事例を碁 れており	は礎っず、	とする 収益	比准価	格けこ	替関係にあるようなで のようなで 来なかった	打場の
(8)	- II	① 【代表標	準地	標準地	- 0	時点		準化	_		⑤個別	-		才象基準 2.44 第 6	地 (7)	標準		路	0.0 地	街路	0.0
公示!	見価	標準地番号	夕致	r (FF) _		修正	補	龍正	-	因の比	要因	-	U)規準価 (四・イェ	···· 囚	標準化は			0.0 9.0 E	交通	+7. 1
価格し	規格として		各務	原 -	14		+-		+	較	比較	Ž.		(円/r	n) PV	補正	-		0.0 医 +3.0	環境 行政	-9. 0 0. 0
			44, 100	円/m		99.0]	·	03.0	_	100 97. 5	100			43,	500		- 行 その	. —	0. 0 0. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地),),	① 指定基準 各務	地番号	<u>(</u>) –)時 点 修 正		標準化 開正	因	の比	⑤個別要因比較	の	⑥求 <i>0</i>	対象基準 D比準価 (円/r	格 内	標準化補	交	路 通	0.0 0.0 9.0 E	街路 交通	0. 0 -4. 1
基 框) 矣						_		較	ζ	上し年〉	ζ		(円/1	11)	相正		境 i地	0.0	環境 行政	-15. 0 0. 0
华 傑 地 討		前年指定基		価格 円/m		96. 2]	_	100	_	100 81. 5	100)		43,	300			政	0. 0 0. 0	その他	0.0
(10)		①-1対象基準	集地の検 新規						[一般	设的要因										。市街地の が減少。	り住宅
(10) 対 2	ξĥ	前年標準価		-	500 円 ⁄	∕ m [‡]		3 Æ 35				.,,,,			W-37 C W	2.1.2	1 . 2 11		1113	122 0	
対象基準地の前	原検討	①-2基準地だ点)である場 一代表標準	が共通地 場合の検	也点 (代表	表標準 地		一地	価格形成要因 変動状況	[地域	域要因]	古宅	くかの供	らの 給が	大規模目立つ	住宅団 地 。	<u>性</u> 。 /	人口は	減少、	世帯数	は微増。「	中古住
地の前が	手	標準地番号公示価格		1 x + -1		- 円/㎡		安田		削的要因] 個	別的	要因	に変動	はない。						
		②変動率	年間	-2, 5 %	半年問	a	%	I													

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出 字栅-1

		уш. Л С	ם ויון	1 T			各	務原(県)	- 5	宅地-1
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				
各務原(県)	- 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	水野	雅文			

鑑定評価額 8,540,000 円 1 ㎡当たりの価格 35,300 円/m²

1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 4年 1月] 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 11日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 7月 1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	D要旨																	
(1) 基		E及び地番s E居表示」等		各務原市	7尾崎南	阿丁3丁	目65	5番							②地積 (m³)	i (2	42	9	法令上の	規制等
基準地	③形划	ţ	④ 敷地	の利用の	現況	⑤周辺 状況	の土 [±]	也の利	用の	⑥接面	i道路(の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交の状		設との	(2	1低 (50, 8 その他)	
		1:1	住宅 W 2			中規模 い住宅 地)				北6m市	i道			水道 ガス 下水	各務原 4.7km	市役	 新前			居住誘導	区域
(2)	①範囲	Ē	東	60 m、世	5 7	75 m、 博	<u> </u>	30 m	、北	3	5 m	2標	準的	的使用	戸建住9	宅地			-		
近隣	3標準	≛的画地の刑	/	間口:	約	16.0 m	١,	奥行	約	15.	0 m	, <u>‡</u>	見模		240	m⁴₹	呈度、	形状	ほほ	正方形	
	④ 地填	述的特性	特記	特にな			-	街		準方位 道	北(5 m	交通	各務 4.7k	原市役所	斤前馬	尺北西	法令		1 低専(50), 80)
			事項					路				1	施設	(規制			
		域要因の ₹予測		7 年頃か 地が好ま															にあっ	って、駅	近の平場
(3)	是有効使	使用の判定	戸建住写	宅地									(4)	対象基	. – .	方任	立				0.0
	監定評価 2適用	頭の手法	取引事	例比較法	比	準価格				35, 30	0 円	∕ m [†]		個別的	安囚						
	ノ心力		収益還:	元法	収	益価格				/	円	∕ m [†]									
			原価法		積	算価格				/	円	∕ m [*]									
			開発法			発法によ				/		∕ m [†]									
(6) ਜ	5場の特	特性	一次取行	具者層。 .	熟成し	た団地で	いい。	和50	年代	の中古	住宅の)売り	物件	ニが累積	iしてい?	5. I	見在、	名鉄沿	線等(市方面に の駅近で ことは困	就労する 平場の住 難である。
計	検証及	各の調整 なび鑑定)決定の	から郊タ	4の大型	住宅団	地の画地	b規模	や需要	者層	及び団:	地の品	等な	どの	類似性	の高い	事例る	と選択	して試	算しオ	西格は、 たもので 評価額を	市内全域 、市場の 決定した。
(8)	1	〕 代表標	準地	標準均	也 ②	時 点		準化	_		5個5		6 ×	対象基準	地 ⑦	標			0.0	也街	
公示	見価標	準地番号	カマケ	i zi		修 正	補	正		因の比		団の	0	D規準値	"" 内	標準化補			0.0	或 交 要 環 ^力	_
公示価格を	-		各務	原 -	14				4	詨	比輔	父 ———		(円/r	n) in	補正	-		0. 0 3. 0	五 環 ⁵ 行i	
をか	Ξ	公示価格	44, 100	円/mi	.	99.0		1 00 03. 0]	[]	100 120. 2]	10			35,	300			政	0. 0	その	
(9) 指定基準地	(1)指定基準	地番号	_	_)時 点 修 正	I	準化		の比	⑤個5 要 助 比 車	回の		対象基準 D比準値 (円/r	格 内	標準化補工	交 環	路通境	# # 5	也 街河 交河 環境	<u>甬</u> 竞
华 范	寸	前年指定基	基準地の(価格 円/㎡	. [_	100	1	100	[100	[0				正		地 政 他		行i そのf	
(10))-1対象基準 ■継続	新規	ļ		, 2		3	[一船	设的要因	5				市。工場である。		也が不	足し、		山工業団芸	
対象基準	手の検討	前年標準価4 D-2基準地 <i>1</i> 記)である ⁴	が共通地	点(代表	700 円ノ 長標準地		一地	価格形成 変動状況	[地垣	成要因]										丘いが、i 多く、需要	
対象基準地の前	四 討 が		地	標準地 標準地		- 円/㎡		成要因の	[個別	的要因	て	ある。	0		はない。	.~ L I	- 296-2	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>			
	(2			-3. 8 %	半年間		%														

②変動率 年間

0.0% 半年間

%

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

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)	- 6	宅地-1
各務原(県)	- 6	岐阜県	岐阜第1	氏名			和彦			
鑑定評価額			8,850,000 円	1 ㎡当	たりの価格				60, 200	円/㎡

					2 1 71.	-2412					,,							
鑑定	它評価					8, 850,	000 F	円 1	m ³ 当	たりの	の価格						60, 200 F	∄∕mื
1	基本的	的事項											(0)					
(1)	価格問	寺点	4	令和 4年 7月 -	1日 (4)	鑑定評価	i日		令和	口 4年	- 7月	11日	路	[令和 4年 路線価又は			47, 000	円/m 音
(2)	実地記	周査日	令	和 3年 6月	25日 (5	価格の種	類		正常信	西格			線「価	倍率種類			1	
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	: しての鑑定	 ?評価													
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基		在及び地番 住居表示」		各務原市蘇	原花園町4	万目26 番	† 5						②地積 (m²)	į (147) 9	法令上の規	制等
基準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	兄 ⑤周辺(状況	の土地の和	削用の	⑥接面	面道路	の状況	Ş	7供給 処理施 设状況		を な交通施 で状況	設との		1中専 (60, 200) その他)	
		1:1	住宅 W2			宅を主体に られる住宅		南5m市	7道		7	k道 ガス 下水	各務原 1.3km	市役所前		· A	居住誘導区	域内
(2)	①範	进	東	50 m、西	100 m、南	150 r	n、北	. 20	00 m	2 ‡	票準的	使用	戸建住	宅地				
近隣地域	3標	準的画地の肝	形状等	間口約	10.0 m	、 奥行			.0 m		規模		200	m²程度、	形划	き 長力	7形	
地域	4地	域的特性	特記	特にない		1	對	基準方位 5道	北、	5 m	交通	各務 1.3k		所前駅北東	法令		. 中専(60, 2 居住誘導区	
			事項	 		5	路				施設				規制			
		域要因の 来予測	2階建の 価はコロ)木造住宅を 1 ナ禍の影響	·標準的使用 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	とする地 止まりか	域特性 ら反転	Eの継続 上昇の	を見込 時機を	込むか とうか	がう	築住宅 と予測	では低(する。	立ながらも	平家の	割合が	が伸びている	る。地
(3) 1	最有効	使用の判定	低層住宅	三地							(4)	対象基	準地の	方位				+3.0
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価格			60, 20	00 F]/m²	1	個別的	要因					
'	の適用		収益還え	元法	収益価格			/	F.]/mੈ								
			原価法		積算価格			/]/m²								
			開発法		開発法によ			/]/mੈ								
(6) т	市場の	特性	帯。自動 周縁地域	か者通勤のタ はの戸建市場	孫原市の蘇原 ブルインカ は堅調で、 300万円	ムが主流 人気エリ	であり アはミ	、横列 ニ開発	2台以 適地の	以上の ひ買い)駐車)上が	スペー りもみ	スを備;	えた画地の	選好性	が強い	へ、駅徒歩	圏 及でド
1	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	た価格が資産継承	ゞ得られたと &・維持のコ	需要層の同 判断する。 スト節減な まえたうえ	収益還元どの思惑	法は非 も介在	:適用で :する実	あるな態を打	ジ、当 巴握し	6該地 とてい	域のア る。以	パート	等は旧来地	主の物	り件がけ	大勢を占め`	ており、
(8) 公示価格を	規価集格	① ■代表榜標準地番号	澤準地 各務月	標準地 原 - 5	②時 点 修 正	③標準化 補正		地域要 因の比 較	⑤個 要 比	因の	0	†象基準 ○規準価 (円/r	格内) 準 化 補 環	路 通 環境	0. 0 ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ± ±		+2. 0 +6. 9 +6. 0
	t:	公示価格	67, 700	円/mi	[100]	[100] [100 115.6		3. 0] 00		60,	300	<u> </u>	ī地 ī政)他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準	9) ① 指定基 計 から き の き 検 也 討 前年指定		地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	Ð	地域要 団の比 交	⑤個! 要! 比!	因の	0	象基準 比準個 (円/r	6格 (7) 内) 準 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ß 通 環境	± ± 5	地 街路 或 交通 要 環境	
準 神 討) 対	前年指定基	基準地の 値	西格 円/㎡	[]	[100] [100	[00					ī地 ī政 ì他		行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年票集画格	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地点)である ¹ 一代表標料	■新規格 格が共通地が 場合の検	60, 200 点(代表標2	円/㎡ 集地等と同-	③ 価格形成要因	ą.	设的要因 或要因〕	j j	人超の ている 遠隔相	減少 。 調続、 関約が	となっ 耕作断	た。増殖	勢維持の世 地転用はア	:帯数も	プラ <i>フ</i> ・融資 <i>の</i>	近1年で1 ス幅の縮小な の厳格化もる ミニ開発が	が続い あって
の前が	等 か	標準地番号公示価格		_	- 円∕㎡	安因の	[個別	削的要因	3] (1	固別的	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 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

																各務	原(県	ŧ)	_	7	宅地-1
		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	含鑑定							
	各	務原(県)		- 7	岐阜	県	岐阜	.第1		氏名	不重	助産鑑	定士	水野	雅文						
鑑定	評価	額					11, 30	00,000	円	1 m [°] 当	たり	の価格	Ç.						53,	700	円/㎡
1	基本国	的事項																			
(1)	価格	寺点	-	合和 4年	7月 1	日 ((4) 鑑定評	平価日		令	和 4年	手 7月	11日	(6)路	[令和 路線価]				43		円╱㎡ œ
(2)	実地詞	周査日	2	令和 4年	5 7月 1	日 ((5)価格の)種類		正常	価格			線価		△161	-				倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	しての	鑑定評価	<u> </u>															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																	
(1) #		「在及び地番」 「住居表示」等		各務原同	 方鵜沼朝	日町3	3丁目19	93番						②地積 (㎡)	-	21	0	9	法令	上の持	見制等
基準地	③形			カ利用 <i>の</i>)現況	⑤周记	辺の土地の	の利用	の ⑥接	面道路	の状	況 (7供給		へ Eな交通	甬施設	との			1 住居	
	· · · ·		J.M. 2		30.00	状況						9	処理施		丘の状況				(60, 200))
												į	設状況					(2	その		
		1:1.2	住宅 W 2				莫一般住宅		非4n	n市道			水道 ガス	名電各 1.8km	務原				(60, 160))
						住宅地							下水								
(2)	(1)韜	i囲	東 1	10 m, Z	5 5!	5 m、 i	南 2	20 m,	北	50 m	(2)	標準的	使用	低層住	宅地						
	3標	準的画地の刑	/	間口:		10.0 r	m、 奥	行 約] 2	20.0 r	n,	規模			·····································	度、	形状	長力	形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準方 m市道	位:北	, 4	交通		各務原	駅南		法令	1	住居	居(60,	160)
-30	事 ⑤地域要因の 将来予測 り 最有効使用の判定 低層							路	1111177			施設	1. 8k	m			規制				
	اللا	は毎日の	新沙刀 ari 立	アの空間	A 今 H h k	# +·	工場とそ	の下き	シナム米	佐1ァ1戸	/ :	スァル	# 25-7-	マ分米	日体に	把砂	、電冊:	<i>お</i> ま・	7	ロナ	新りた ごだ
	将	来予測	病行 四百 い鵜沼名	ト務原町	等で小規	見模開	工物とて発が進捗	してい	る。地	一番はほ	ぼ横に	てこに	推移す	るもの	貝寺に と予測	が強いする。	'而安	1J = W) 1	J.	先生、	別(「上上
(3) 量	是有效	使用の判定	低層住宅	三地									対象基	-	方位						0.0
(5) 銷	監定評	価の手法	取引事件	列比較法	比当	集価格			53,	700 F	9/m	î	個別的	要因							
0)適用	ı	収益還	元法	収益	益価格			/	F	9/m	ຳ									
			原価法		積算	算価格			/	F	9/m	ຳ									
			開発法				よる価格		/		9/m										
(6) ਜ	方場の	特性	ある。ハ	\規模開	発が進払	步し、	地区西部 両関係の 供給の余 模や単価	地は阻	きられて	きた。	取引に	は多く	はない	が、分	譲住宅	は、糸	総額3	0百7	こ就 層に 万円	労する 根強い 台前半	一次取 需要が のもの
	検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	済合理性の高い事	±を有す ■例を採	る賃貸物 用し試算	勿件の 算した	見される 想定が困 価格で、 鑑定評価	難で、市場の	収益価 実態を	格の試 反映し	算を関 た信頼	断念し 頼性の	た。比	準価格	は、画	地規模	莫、用:	途、電	需要	者層の	類似性
(8)	B /#	①■代表標	準地	標準地		時 点	③標準	-	4地域要		別的		象基準		標	街路		0.0	地	街路	
公示	見価格 1.1	標準地番号	友致	古 _		修正	補正	Ξ	因の比較		因の 較	0.)規準低 (円/r	内	1 7	交通		0.0	域 要 因	交通	
価格し	-		各務	泉 -	Э				較	Щ	架文		(円/1	11) 🔐	僧正	環境	-	0. 0 0. 0	厶	環境 行政	
を #		公示価格	67 700	П / г	. -	100	100		100 [126. 1	T	00]	53.	700		行正		0.0		その他	
(9)			67, 700	円/m				_		-		@.t				その作		0.0	ud.	/4- nh	
指す)\	① 指定基準	地番号			時 点 修 正	③標準 補正	_	D地域要 因の比	_	別的 因の		対象基準)比準値		標準化補	街趴 交通		t	地域	街路 交通	
指定基準地	0			-		-	1		較		較		(円/r		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	環均	竟	[要因	環境	
準制地言	矣 寸	前年指定基	基準地の個	西格	[] 100)	100	[]			正	画 ⁵ 行政				行政 その他	
				円/m	i	100	[]	[] 1	00	=				その作				ا د ده	
(10)		①-1対象基準継続	集地の検 □新規	討					-般的要	因]				市。エ: である。							は令和
(10) 対 ^全	ξò	前年標準価		53,	700 円/	´m¹	(3 (a				ある。	, u	/-	•			- 1-				
対象基準地の前	票検証	①-2基準地点)であるは	が共通地 場合の検	討	長標準地	等と同] 変 [均] 動 [均] 況	地域要因		がある	る。開	近く、 発は一	工住近 段落し	接の住 、駅近	宅地で	で一次I 日各務月	取得都	者層 等で	こ根強 開発が	い需要 進捗し
地の	各	代表標準	地	標準地	b		要	. <i>I</i> II			ている	၁ ့									
前力	,	標準地番号			ı	- 円∕mắ	医	[1	固別的要	因]	個別自	的要因	に変動	はない。	0						

		基準地番	号		提出	出先	P.	所属分	科会名	美	美者名	有限	会社	水野不動	助産鑑	定所	Î					
	各	務原(県)		- 8	岐	阜県		岐阜第	第 1		氏名	不重	動産錐	監定士	水里	纾	亨					
鑑元	它評価	額						9, 300,	000	円	1 m²	当たり	の価	格						50, 80	0 F]/m²
1	基本區	的事項																				
	価格田			令和 4年				定評価					年 7月	月 11日	(6) 路 線		^{う和 4年} 線 価又は			41, 0	00 P 倍	¶∕m [*] *
		調査日		令和 4年 			(5) 伳	格の種	種類		止汗	5価格			猫		倍率種別	IJ				
		平価の条件		としての	鑑定評	価																
		評価額の決定				T 0 T 1	7.0.5	· 17.							⊕ ₩	韭		00	<u> </u>	法令上	Ω±B.	#11 ///
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		各務原市	「佞小叫] 2] [ქ კ ე) 畓							②地 (㎡		(83)) 9	近下工	の況	削守
準地	3形	状	④敷地	の利用の)現況	⑤周: 状況	辺の土	上地の利	利用の	6接	面道	路の状	況	⑦供給 処理施 設状況			な 交通施記 対況	役との	(主居 200)	
		1:2	住宅 LS2			戸建 街区 住宅	整然と	が建ち <u>さ</u> とした新	世ぶ 新興	北西	(6m市)	道		水道 ガス 下水	鵜沼 1.1km	1			,	居住誘	尊区 场	或外
(2)	(1)範	5 囲	東	60 m、 E	5 7	75 m、	南	80 1	m、北	:	55 m	1 (2)	標準	的使用	戸建信	E宅i	地					
	-	<u>一</u> 関準的画地の刑		間口		10. 0		奥行		_	8. 0		規模				 n²程度、	形状	長力	5形		
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	家屋倒 最大浸	壊等氾 水深 5	濫想定 . 0 n	ĭ区域 1~1		4- 基	基準方 n市道	位::1	比、6	交通	通 鵜沼				法令		1 住居(60, 20	00)
			事項	. 0 m	i(想定	最大階	¥雨規	模	路				施討		111			規制				
	⑤ 地 将	2域要因の 3来予測	各務原 見受け	市東部の られない	本曽川 ため、	右岸沿 地価水	いに、	、区画 今後暫	整理に	こて開き	発され 様堅調	ルた新り 間に推り	興の信	主宅地域 る地域と	である 予測し	。か	分譲も概	ね終了	L, 4	特段の	変動要	要因は
(3) }	· 長有効	使用の判定	戸建住	宅地									(4) 対象基	準地の) :	方位					0.0
		価の手法		」。 例比較法	- Hr.	準価格	<u> </u>			50	800	円/m		個別的								
	の適用		収益還			益価格						, / 円/m	_									
			原価法			算価格						 円/m	_									
			開発法			発法に		価格				円/m										
(6) т	市場の	特性	同一需があり、すまた、特	給圏は各 市内在住 需要者は	務原市 者の他	東部の 、近隣	鵜沼:	地区に に居住	存する する個 伴い総	住宅は人のおり	地であ	うる。 存す	 主たる る。 第	る需要者 新築住宅 三建住宅	層は居 を建築 で3,	 住の ち (の快適性 る目的の 00万円	及び利付更地、第 前後の第	便性 建売。 需要	を重視で物件がい	ナる個 中心で である	国人で ごある。 う。
ī	検証	「格の調整 E及び鑑定 「の決定の	本件にご	おいては	規範性	の高い	取引:	事例よ	り求め	ってお	り、É	1用の(氏層 ア	⋾建住宅	の取引	がに	事例を基 中心とな の上、鑑	る地域に	こおり	ハては	寺に規	見範性
(8) 公示価格を	規価集格	① ■代表標標準地番号	準地 各務	標準 地原 -)時 点 修 正	_	標準化 補正		地域男 因の比 較	5	固別的 要因の 比較		対象基準 の規準価 (円/r	E地 Ti格 Ini)	7) 内识	標準化補正 環面	通	0.0	域 要	野路 交通 環境	+0. 3 +5. 7 -21. 0
格を力	した	公示価格	44, 200	円/m	_	100] [100 103. 0	1 r	100 83. 8		100 100]	51,	200	-	行	政	3. 0		う政 の他	0. 0 0. 0
(9) 指 <i>1</i>	6 \	① 指定基準		132			3	標準化補正	; 4 ±	也域要 因の比	51	型別的 要因の		対象基準 の比準値	重地 5格	フカ訳	その 標 街 準 交	路	0.0		財路 交通	
指定基準地	ら の 検			_				1111	1		_	比較		(円/r	nî)		が 準化補 で で 環 画	境		女 因 3	環境 テ政	
地言	討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	֓֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֞֓֓֓֓֞֟֞֟֞֟֞֟֞֟֟֟֟ ֜֓֞֞֜֞֜֞֓֓֓֓֓֞֩֞֩֓֓֓֓֞֩֞֩֓֓֓֞	100]	100] [100] [_	100]				行 その				の他	
(4.0)		①-1対象基準	隼地の検 □ 新規				1		[一舟	投的要	因]	市内。	人口にの推系	は概ね横	這い個に関し	向 て1	であるが は二極化	、高齢(が進行	化率に	が上昇	てレ	いる。
(10)	年ら	前年標準価			800 円 /	∕m [‡]		3	_			ішта ч	/ 2 1 圧小:	Ø 、 ∌/∏□]	(C)	<i>-</i>	\$ —1 <u>92</u> L	70 -YEE 11		v .20°		
対象基準地の前	- 漂隼画格の検討	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である場所である。	が共通地 場合の検	点(代表	長標準地		司一地	価格形成要	变 動 [地均 犬 兄	或要因]	区画	整理地	也内にお るように	いては なった	t→ì :.	通り戸建	住宅が発	建ち	並び、「	中古の)売買
の領	等 か	標準地番号 公示価格	各			- 円/n	ที	めの	[個兒	引的要	因]	個別的	的要因	因に変動	はない	٥,						
		②変動率	年間	0.0%	半年間	ij	%															

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

				谷務原(県) - 9	モ地□
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	
久茲百 (目)		岐自第1	丘夕	不動帝傑完士 北川 彰	

基华 地留亏		提	川	耒白石	休式云红 个期座鑑足	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		
鑑定評価額			6,660,000 円	1 ㎡当	たりの価格		32, 000	円/mឺ
1 甘木的車項								

1 基本的事項 (6)路線価 円/㎡ (1)価格時点 [令和 4年 1月] 令和 4年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 4年 7月 8日 路線価又は倍率 1.1 倍 (2) 実地調査日 令和 4年 6月 20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		在及び地番3 住居表示」等		各務原市蘇原	原清住町3-	丁目56番						②地積 (㎡)	(208	9%	去令上の規	制等
準地	3形	状	④敷地(の利用の現況	記 ⑤周辺(状況	の土地の利	用の(⑥接面 道	道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		な交通が の状況	施設との	(7	1 中専 (60, 200) の他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般住宅が 団地(各務) 地)	<i>9</i>	有6m市道	<u> </u>		水道 ガス 下水	蘇原 3.1km				*> (E)	
(2)	①範	.囲	東 10	00 m、西	60 m、南	40 m	、北	120	m ②標	準的	使用	戸建住宅	三地				
近隣	3標	準的画地の刑	/ / / / / / / / / / / / / / / / / / /	間口 約	10.0 m	、 奥行	約	20.0	m、 ‡	見模	"	200	㎡程度	、形状	ほぼ	長方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特記すべき	事項はない	`。 街	基準	生方位 1市道	北	交通	蘇原			法令	1	中専(60, 2	(00
-3 3			事項	; ; ; ; ; ; ;		路		1117/2		施設	3. 1k	m		規制			
		域要因の 来予測		 の丘陵地に 物件も目立									か 高齢	化と共に	空家の	増加が懸た	念され、
(3) 量	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地						(4)	対象基	準地の	方位				+7.0
(5) 銀	监定評	価の手法	取引事例	列比較法	 比準価格		:	32, 000	円/m²		個別的	要因					
)適用		収益還え	元法	収益価格			/	円/m²								
			原価法		積算価格			/	円/㎡								
			開発法		開発法によ	る価格		/	円/㎡								
(6) 市	ҕ場σ	特性	住宅を建齢化等に	地域は各務原 建築する目的 より全般的 の中心であ]の更地物件]に需要は乏	:のみならず	"、中古	「物件を	リフォー	ムし	て使用	する需要	長者も存	する。住	宅団地	内の物件に	は、高
≅	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	きなかっ	地域は戸建住 った。また中 身的な戸建住 に適用し、指	古戸建住宅 宅の賃貸で	の自用目的 あり、賃貸	」売買等 で市場は	が取引 未熟成	の中心と であるこ	なっとか	ており ら、収	、収益物 益還元法	か件とし には適用	ては仮に しなかっ	あると	しても転	勧等に
(8) 公示価格	見価格	① □代表標標準地番号	準地	標準地	②時 点 修 正	③標準化 補正		の比	個別的 要因の 比較		対象基準 対規準価 (円/r	格内	準化補	街路 交通 環境	地域要医		
格 t を f		公示価格		円/m ^²	[]	[100	[00 [100					画地 行政 の他		行政 その他	
(9) 指定基準地	٠ ٥ ٩	 指定基準 各務 	地番号 8原(県)	- 5	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地均 因 <i>0</i> 較		個別的 要因の 比較	⑥文 <i>0</i>	対象基準)比準価 (円/r	格内	準化補	交通 環境	0.0 地域要医	交通 環境	0. 0 +0. 1 +20. 0
地言	大 寸	前年指定基	基準地の個 36, 700		[96.2] 100	[100]	[117		107. 0]		32,		₹.	行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	-2. 0 0. 0
(10) 全様準値材等が	ド票車面各等い	①-1対象基準 新年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 一代表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	33, 200 点(代表標 ²	-	形 状 成 況 要 因	[一般的] [地域要	要因]	の住宅が郊外売り希	地。 の望物	要は軟 台に存体体	調。昨年	E3月頃 E団地で っている。	あり、団:	型コロ	地、調整は大影響も見	昏過で
11.3 /4		公示価格 ②変動率 :		-3.6 % 半 4	円/㎡ F間	の %	//14		1117,7 1			- , • , - , 1941. • , 2	2., * &	Ü			

	基準地番号 久		号		提出	出先	Ē	听属分科	会名	業	者名	有限	会社	水野不重	助産鑑:	定所					
	各	-務原 (県)		- 10	岐	阜県		岐阜第	1	氏	名	不重	力産鑑	定士	水里	子 =	F				
鑑に	它評価	額]	12, 100, 0	000 F	9 1	I㎡当	たりの	の価格	<u>\$</u>						67, 700	円/m ^²
1	基本的	的事項																			
(1)	価格田	寺点	4	令和 4年	7月 1	. 日	(4) 鑑	监定評価	日		令和	和 4年	F 7月	11日	(6) 路		和 4年 (価又は			54, 000	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	4	令和 4年	7月 1	日	(5) 個	断格の種	類		正常	西格			線価	1	音率種類	}IJ			
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基準地		在及び地番3 住居表示」等		各務原同	方蘇原洌	?上町	3丁目	136番	6						②地 (㎡		1	79)	9	法令上の	規制等
华地	③形	状	4敷地(の利用の	現況	⑤周 状況		土地の利	I用の	⑥接面	面道路	の状		⑦供給 処理施 設状況		要な 近の	交通施詞 状況	設との	(4	1住. (60, 20 その他)	
		1:1.5	住宅 W 2				並ぶり	投住宅等 既成の住		北6mF	市道			水道 ガス 下水	六軒 870m					市機能認	§導区域
(2)	①範	i囲	東	70 m, Ē	5 2	20 m,	南	60 m	າ、北		55 m	2	標準的	勺使用	低層自	宅地	<u>h</u>				
近咪	3標	準的画地の刑	杉状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	20	0.0 n	٦,	規模	L	20	0 m	程度、	形状	長方	形	
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	:11			往		準方位 市道	左:北	, 6	交通	六軒 870m	駅北西			法令	1 都i	住居(60 市機能誘	, 200) 道区域
-24			事項					路	3				施設					規制	нь.	1,100110100	770-20
	(E) H	域要因の	旧本から	の成熟	トド町	成仕名	2批1			内のし	Пі	右 丁戈	紫笙の	動向が	押わ取	は まままれる	山 相		いて生	上四の亦言	動要因は
(2) !	将	来予測	見受ける 低層住宅	られない	ため、	地価才	で準は	今後暫く	(は現	状同様	整調	こ推利	多する	地域と対象基	予測し	た。	id id	17((C40)		14火火火:	0.0
		使用の判定			. 11.	:# IT H	b			07.7	00 [1 / 3	_	· 对象型 個別的	. –						
(5) 1	監定計の適用	[:] 価の手法 	収益還:	例比較法 モキ		準価格 益価格	-			61, 11	00 F	ı⁄m]∕m°									
			原価法	ль,д	-	算価格] / m [*]									
			開発法			発法に		価格				 ∃∕mắ	_								
(6) ī	市場の	特性	同一需経済では、金の動作	る個人で 中古物	あり、 件をリ	市内右フォー	E住者 -ム、	の他、i 比較的力	丘隣市 大規模	町に居な区画	成熟は住する	した信 る個ノ 割して	上 主宅地 しの需 て分譲	要も存 する開	する。 発業者	新築	住宅を 多い。	は居住の建築するまた、特	の快通 の快通 る目的 需要者	随性及び 内の更地 がは景気	利便性を 物件のみ 動向や賃
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	当該地域でおいており、	域は駅徒 である。 り、自用 各と検討	歩圏の 比準価 の仏 の上、	ため、 格は明 産産 鑑定割	相続 見実の E宅の 評価額	税対策を 取引事例 取引が中 を上記の	と目的 列を基 中心と り通り	と礎なた しとと な たし と し と し と し と し と し と し と し と し と し	:共同(た実) 対域に た。	主宅も証的な	散見 な価格 ては特	される であり に規範	が、基 、本件 性が高	本的 にお い。	には戸 いては 従って	建住宅表規範性の	を中心 を中心 の高い 価格を	』に形成されます。 い取引事件 と標準に作	される住 列より求 代表標準
(8) 公示価格を	規権とした	① □代表標標準地番号	準地	標準 ⁵ 	也 ②)時 点 修 正		標準化 補正	B	地域要 因の比 竣		別的 因の 較	⑥文 <i>0</i>	対象基準 D規準価 (円/r	地 i格 nů)	7万万尺	交玩	通境	均均更足	_	通
	t-	公示価格		円/m		100	_] [100	.	100	[00						地 政 他		行i そのf	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正		標準化 補正	-	域要]の比 〔		別的 因の 較		対象基準 D比準価 (円/r	i格 [尺 裄	交環	路 通 境	地域要因	或 交 要 環 ¹	通
準 7 地 1	討	前年指定基	基準地の位	西格 円/m	Î -	100	_] [100		100	[00					100	地 政 他		行i そのf	
(10) 対象基準地の前	年漂隼画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価が ①-2基であるは 一で表帯で 一次表 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	■新規格 格が共通地場合の検 単地 □	67, 点(代表 討 □標準均 各務原	6 7, 700	・ ・ 円/r	- 5 m²	形成要因の	[地域	(的要因) (要因)	1 1 1	画格の 駅徒型 立置し	か推移 た圏、	、動向 幹線道	に関し 路至近 の戸建	てはにて	:二極化 :利便性	が進行、居住の	してい の快通	上昇し、 、る。 ・ ・ ・ 室調で で	ハ地域に
		②変動率	年間	0.0 %	半年間	ij (0.0 %)													

		基準地番	号		提出	出先	Ē	所属分	·科会名	j 3	業者名	有阻	会社	水野不動	助産鑑	定所	î					
	各	務原(県)		-11	岐島	阜県		岐阜	第1		氏名	不動	動産銀	監定士	水里	于	亨					
鑑5	它評価	額						6,830), 000	円	1 m² ≟	当たり	の価	格						28,	700 F	∃∕m²
1	基本區	的事項																				
	価格			令和 4年				定評(年 7月	月 11日	(6) 路 線		^{合和 4年} <mark>線価又は</mark>				1.1 倍	Ŋ∕m² ₹
		調査日		令和 4年			(5) 個	格の種	連 類		止汗	常価格			猫		倍率種別	IJ				
		平価の条件		としての	鑑定評	曲																
		評価額の決定			F 1 ===	r 4 Tr	7.1.0	0 15							⊕ ₩	韭	0.0	20	<u></u>	\;+ △	L A H	生工生
(1) 基	_ · · ·	f在及び地番st 「住居表示」等		各務原同	7上尸四] 4] E	∃ I C) 3 番							②地 (㎡		(38	9	が大子	产の規	刑寺
準地	3形	状	④ 敷地	の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	上地の	利用の	6接	面道	路の状	況	⑦供給 処理施 設状況			ℷ交通施記)状況	ひとの しょうしょう		(「調区」 60,200)	
		1:1.5	住宅 W2			住宅、		りほか Ľ場等 ビ地域	が介	南西	i6m市i	道		水道 ガス 下水	各務// 2.4km		役所前			その 居住	誘導区均	或外
(2)	(1)範	i用	東	140 m. E	T 19	90 m.	南	100	m、北	1	200 m	2	標準	的使用	戸建信	宇宇	拙					
		関準的画地の刑		間口:	_	12. 0			…、。 ī 約		20. 0		規模				』 ㎡程度、	形状	ほじ	ぎ長っ	5形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	家屋倒最大浸	壊等氾 水深 5	濫想定 . 0 m	区域 ~ 1	,0	/+- 1	基準方 n市道	位:‡	比、6	交通	h 7h	原市役			法令	Γ	調区	(60, 2	200)
- 24			事項	. 0 m	1(想定	最大降	雨規	.模	路				施記		ш			規制				
	⑤ 地 将	型域要因の 発表予測	各務原変動要	大橋の開 因は見受	通及び	周辺道	路のめ	整備完	 E了によ x 準ける	り交流	通利値	更性は	 高まィ まま#	 ったが、 数調に推	市街化	二調素	整区域内に	 に存し、 した。	. 現:	状に:	おいて朱	持段の
/n\ E						34. 72	,	- C m/> 1	- 1 101	<i>1</i> IX II	(10.)	u / V · > ·				-	方位					0.0
			戸建住)対象基 個別的	. –	,						
	監定評 の適用	[[] 価の手法 		例比較法	比	準価格				28,	700	円/n	า๋	E1733 H 3	Д							
		•	収益還	元法	収	益価格						円/n	า๋									
			原価法	.	積	算価格						円/n	า้									
			開発法	.	開	発法に	よる	価格				円/n	ก้									
(6) ī	市場の		選好性地物件	給圏は各 を重視さ を除き 取引も見	る個人 引自体	である が限定	。土	地の値 ある。	直頃感か また、	いら近 集落	隣の市 内の画	「街化」 「地は、	区域F 、規模	内におい 莫、形状	て取引	がと	北較的多	く. 調	ヌカロ	にお	ハては即	F.存字
ī	検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	事例をが中心	域は農地 基礎とし となる地 鑑定評価	た実証 域にお	的な価 いては	格で特に	あり、 規範性	本件に まが高り	こおい	ては規	開節性	の高い	ハ取引事	例より	求る	めており.	白用	の低	層戸	建住字0	り取引
(8) 公示価格を	見価集格	① □代表標標準地番号	準地 各務	■標準は ・		時 点 修 正	_	標準(補正		地域要 因の比 較	Ł §	固別的 要因の 北較	_	対象基準 の規準値 (円/r	ib格 fi fi fi	力力沢	標準化構環	通	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	-3. (c -17. (c +12. (c
恰を 7	الد	公示価格	25, 700	円/m	_ -	99. 3 100] [100		100 90. 2		100 100]	28,	300	-	止 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	からか	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正		標準(補正	[地域要 因の比 較	- 5	固別的 要因の 北較	_	対象基準 の比準値 (円/r	5格 <u>[</u>	フカ沢	標 街 準 交 化 環	通		地域要因	街路 交通 環境	
準神	· 検 討	前年指定基	基準地の	価格 円/m	[_	100] [100	_] [100	[_]		,		正 画 行 その	地 政			行政その他	
(10) 対 対	1年間 らの	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値	──新規 格	負討 見	000円/	⁄ m ^²	-	③ 価	了 「一点 [一点	般的要	因]	市内					であるが、 は二極化:	、高齢				いる。
対象基準地の前	票集画各等.	①-2基準地が点)である場所である場所である場所である場所である場所である場所である。 「代表標準に表現である。」	易合の検	也点(代录 食討 ──標準地		等と同 -	司一地	格形成要因	動 [地 [‡] 状 況	或要因		特段	の変重	動要因は	見受け	トらえ	が開通 れず、静!	し、周記態的に対	辺が 性移	整備する	されてり 地域であ	以降、 ある。
前 7	0,	公示価格			N/ 	円/m		の	上個分	別的要	因」	個別的	的要因	因に変動	はない	, 。						
		②変動率	年間	-1. 0 %	半年間	1	%															

鑑定評価書(令和 4 年地価調査)

令和 4年 7月 20日 提出

各務原(県) - 12 宅地-1

		基準地番	号		提出	出先	F	听属分科	会名	業者	6名	前田	不動產	産鑑定 合	合同会社	-						
	各	務原(県)		- 12	岐	阜県		岐阜第	1	氏	名	不動	産鑑	定士	前田	和產	爹					
鑑別	定評価	額						8, 460, 0	00 円	1	m³当	たりの	つ価格	·						23	, 900	円/㎡
1	基本总	内事項		l .																		
(1)	価格	寺点	2	令和 4年	三7月 1	LΒ	(4) 鑑	上 定評価日	3		令和	口 4年	: 7月	11日	路		1 4年					円/mi
(2)	実地記	周査日	令	和 3年	6月 25	5日	(5) 個	断格の種類	頂	i	正常信	西格			線		T又は 率種別				1. 1	倍
(3)	鑑定記	平価の条件	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		在及び地番3 住居表示」等		各務原同	お 鵜沼ナ	大伊木田	町5门	「目14	5番外						②地積 (㎡)	[3	54)	9法令	う上の規	
地	③形	状	④敷地(の利用の)現況	⑤周: 状況		土地の利	用の(⑥接面	i道路	の状況	5	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要 接近	更な交 fの状		殳との		(その	「調区 ₋ (60, 200	
		1.2:1	住宅 W 2			旧来 も多 地域	く見り	の中に農: られる住:	III.	北西4m	市道		7	水道	苧ケ瀬 2.2km						(60, 160))
(2)	①範	囲	東	80 m, E	5 8	80 m,	南	20 m	、北	12	0 m	②#	票準的	使用	低層住	宅地						
近咪	3標	準的画地の刑	彡状等	間口:	約	15. 0	m,	奥行	約	26.	0 m	١,	規模		390	m³程	建度、	形物	犬 ほ	ぼ長	方形	
近隣地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	:11			街	基準市	準方位: 首	北、	4 m	交通	名電 2.2k	各務原 m	沢南東	Ę	法令		「調▷	€」 (60	, 160)
			事項					路					施設					規制	I			
	⑤ 地 将	域要因の 来予測	世代交代 比で割多					、旧来集 る。	落の集	寺性は紅	経時的	りに薄	ほまる	と予測	する。±	也価に	よ長期 しんしん	下落で	で近傍	市街	化区域	との対
(3)	最有效	使用の判定	低層住宅	三地									(4)	対象基	準地の	ない)					
(5)	艦定評	価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	š			23, 90	0 円	l∕m³	1	個別的	要因							
(の適用		収益還え	元法	収	益価格	3			/	円	l∕m [°]										
			原価法			算価格				/		l∕m [*]	_									
(C) -	+18.6	4+ 14	開発法	A 522 > 111		発法に			a 1:1. /a			/m [*]		- 12 46	VIII 446.			Ata II ar	T1 =006.	- 4-1	. h. we	11 >== >
(6) 1	市場の	特性	同一需約 ンフラに より市場 新築建物	台圏は川 は近傍の 易の寸評 か付きで	島地区 市街化 200	を除く 区域が、 0万~	各務 みで 親 名 3 0	原市域で あり、需 間譲渡を 00万円	、地位 要の中 含む うである	助形成の 中心は 新規需要 る。	か類似 2 0 f 要の身	え性が 代後半 典型と	強いなかして	のは鴨 40代 想定さ	沼・稲2 前半の- れる価 [‡]	別地区 子育で 各帯に	は、土	街化調 。土地 地が 8	間整区 他利用 300	 域属 万~	ある。 人的規 120	生活イ 制等に 0万円、
į	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	を行った	こ。手法 りを備え	適用に た試算	当たっ	ては	価法、収 、代替関 と判断す	係が緊	緊密なi	†街4	と 調整	区域	で1年	以内にタ	生起し	た4:	事例を	≻採用	ll.	市場実	熊相応
(8) 公示価格を	規価準格	① □代表標標準地番号	準地 各務	標準 地原 -		時 点修 正		標準化 補正	_	の比	⑤個! 要! 比!	因の		象基準 規準個 (円/r	格内	11	街 交 環	通	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	-4.2
	し た	公示価格	25, 700	円/m	_	99. 4 100	_] [100		00 07.5]		00]		23,	800	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2)時 点 修 正	-	標準化 補正	④地 ^地 因(較	域要 の比	⑤個! 要l 比!	因の		象基準 比準個 (円/r	i格 ⑦ 内	標準化補正	街 交 環	通		地域要因	街路 交通 環境	
準地	検 討	前年指定基	基準地の(西格 円/m	Î.	100	_] [100]	1	00]	[1(00				正	画 行 その	政			行政 その他	
(10) 対象基準地の前	年標準価格等	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価析 ①-2基準めた 点)で表標準 標準地番号	□新規 格 が共通地 場合の検	24, 点 (代 才	100 円/ 長標準地		司一地	③ 価格形成要因	[地域}		小 オ。 記す。	届かが 区く	大。 - - - - - - - - - - - - - - - - - - -	昭和期 利用の 建築な	た全市の団地、気制を変われる。	集落地 クリア 別適時	也域中	心に年 属性 <i>の</i>	F10 O定着	00	人超の 低下の	減少と
前:	か 	公示価格		-0. 8 %	半年間	円/n 引	ni %	の	[個別的	的要因	」	固別的]要因	に変動	はない。							

		基準地番	号		提出	出先	所	属分科	会名	業	者名	前田	不動	産鑑定台	合同会社	:	171	第/R (乐 <i>)</i>	- 13	- 1	516_1
	各	務原(県)		- 13	岐	阜県		岐阜第	1	氏	名	不動	産鏝	É 定士	前田	禾	彦					
鑑定	と評価	額					10	, 700, 0	000 P	9 1	m³当	たりの	つ価村	各						22, 80	0 P]/m²
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点	٠	令和 4年	7月 1	1日	(4)鑑5	定評価日	3		令	和 4年	7月	11日	(6) 路		和 4年					9/m²
(2)	実地記	周査日	令	介和 3年	6月 26	3日	(5) 価材	格の種類	Ą		正常	価格			路線		!価又は 音率種別			1	. 1 倍	-
(3)	鑑定記	平価の条件	更地と	としての	鑑定評	価																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の)要旨																		
(1)		在及び地番		各務原市	5川島空	空田町 4	1丁目	43番							②地積	Ę	. 4	68	9	法令上	の規	制等
基準地		住居表示」等													(m²)	_ ['	()	Гф	区	
地	③形	状	④敷地 (の利用の)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	面道路	が状況	兄	⑦供給 処理施 設状況			交通施記 状況	ひとの		(60,	200)	
		1:1.2	住宅 W 2			事	の中に 業所等 宅地域	一般住 が散在	宅す	北5.7	m市道	İ		水道下水	木曽川 5.1km				(₹	との他))	
	0																					
(2)	①範			20 m、₫		00 m.			、北		00 m	<u> </u>			戸建住		_	πz.11	• \	· = 1	,	
近隣地域	_	準的画地の刑		間口 消 特にな		16. 0	m,	奥行	其	25. 準方位	.0 r		規模	1.34			程度、		(EE	長万州 周区 I		200)
域	(4)地	!域的特性	特記					街		m市道			交通	5. 1k	川駅北頭 m	Ҟ		法令		/nj []	(00,	2007
			事項	 				路	i				施設	ž				規制				
	⑤地 将	域要因の 来予測	行政的3 価は周辺	条件によ 辺市街化	り用途 区域の	を含め	た土地連れて	也需給 <i>0</i> . 「下方調)機微 関整が	はつか 続くと	みに 予測	くいが する。	8, 2	2階建住	宅を標準	1		する特	性の維	[持を]	見込む	少。地
(3) 揖	是有效	使用の判定	低層住宅	芒地									(4	対象基	-	力	位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	,準価格				22, 80	00 P	∃∕mื		個別的	要因							
O	の適用		収益還:	元法	収	.益価格				/	P	∃∕m [*]										
			原価法		積	算価格				/	Р	∃∕m [*]										
			開発法		開	発法に	よる個	西格		/	P	∃∕m³										
(6) ਜ	市場の	特性	接地域。	合圏は各 とも需要 が水とな 内。中心	層は重 ってい	なって る入紹	いる。の社会	最終需 動能か	喜要の 容定着	中心はしてい	20	代後半 川島大	から橋の	5 3 0 代 D通行止	の子育なは長り	て世 朝に	帯。地及ぶ見	縁者が 涌して	多いか	、戸	書の信	15格水
Ē	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	用を自動	列比較法 寺性、行 重した。 との検討	したが	って、	唯一例)適用手	法と	なった	取引	事例比	文文	らの比準	直近のi 毀損に 過程・i	市場つは算	実態ががる可能	反映さ 能性が ついて	れてV あるた 、指定	vる。 ため、引 を基準は	対象基 強行的 也及て	基準地 りな適 バ地価
(8)		①		■標準地		時点		票準化		也域要	1	別的	6 5	対象基準	地	標	数	路	0.0 均	<u> </u>	封路	-2.4
公示	規格とした	標準地番号	£ →£			修 正	*	浦正	1	因の比		因の	(の規準価	I I	月 月 月 日 祖 日 祖 日 祖	交	_	0.0 复	艾 :	交通	+2.8
価格し	<u> </u>		各務	原 -	1				#		E	較		(円/r	n [†]) 訳	祖正	環直画		0.0		環境 行政	+12.0
を丿	 	公示価格	25, 700	円/mi	. -	99. 4 100		100	_	100 12.4	I	00]		22,	700		ー 行 その	政	0. 0		の他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	3t	票準化	4)地	地域要	⑤個	別的		対象基準		標	数	路	0.0 벍	<u>t</u> 1	封路	+0.6
指定に))	各種	务原(県)) -:	3	修 正	*	浦正		の比		因の	(の比準価	"" 内	7	交		0.0 9.0 0.0	见 :	交通	-2. 1
基準	直か								較	ζ	II	較		(円/r	n) av	祖正	環直画		0.0		環境 行政	+25. 0 +17. 6
地言	讨	前年指定基			-	97. 1		100	_	100	I	00]		22	900		行		0.0		の他	0.0
			34, 200			100	[100]		.44.8]		00 auc. 3-12-6-3	= + 1			2 -1-	その		0.0	· + 7 .	1 3 <i>x</i>	II 白 III
(10)		①−1対象基準 継続	単型の検					3	L [—] //3	设的要因)全市人 <幅が縮								川島地
対台	Į S	前年標準価	格	23,	200 円/	∕ m [‡]		価 変														
豕基	手票 集画	①-2基準地点)であるよ			標準地	也等と同	一地	価格形成	[地域	【要因]				入口は 歩ルート								
準 1	曲 討	一代表標準	_	標準地	<u>b</u>			格形成要因の動状況				的。	1 4 =	are I	· ~ > \ / \ / \ / \ /	×15	TI N/N	· 口 3	,- 	//1	13 1/2/41/4	~!*^\L
対象基準地の前	等 か	標準地番号	女			- 	2	因の	[個別	 的要 因]]	個別的	更因	るに変動	はない。							
	-	公示価格 ②変動率		-1. 7 %	半年間	円/m 引	ı %															

		基準地番	:号		提品	出先	j	所属分	科会名	į	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	第 1		氏名	不真	動産銀	監定士	前	田	和彦				
鑑知	P評価	額					4	26, 600,	000	円	1 m²	当たり	の価	格						80, 500	円/㎡
1	基本區	的事項	I .												1.2						
(1)	価格田	寺点		令和 4年	- 7月]	1日	(4) 銀	監定評価	日		숚	3和 44	年 7月	11日	(6) 路	_	令和 4年 8線価又は			64, 000	円/㎡
(2)	実地詞	調査日	会	和 3年	6月 25	5日	(5) 個	価格の種	類		正常	常価格			線価	Щ	倍率種別				倍
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価												-			
2	鑑定	評価額の決定	の理由の)要旨																	
(1) 基		f在及び地番st 住居表示」等		各務原市	 方那加色	主吉町	2丁目	目2番2	2						②址 (m		(30) 9	法令上の	規制等
基準地	3形	状	4 敷地	の利用の	現況	⑤周 状況		土地の和	利用の	⑥接	面道	路の状	況	⑦供給 処理施	_		な交通施語 の状況	没との		近商 (80, 20	
														設状況		-	,,,,,,		(.	その他)	
		1:1.2	事務所記	兼車庫		店舗	層の金 等が集 地域	金融機関集まる関	関、 既成	北1	om市道	1		水道 ガス 下水	各務 500m		方役所前 「		者	T市機能誘	導区域
(2)	①範	通	東 1	30 m. E	5 :	20 m,	南	45 ı	m、北	;	55 n	n 2	標準	的使用	低層	占舗	#・事務所	·地			
近隣	3標	準的画地の肝	形状等	間口		15. 0	m,	奥行			20.0	m,	規模	ŧ	3	00	㎡程度、	形状	ほほ	ぼ長方形	
地域	④地	域的特性	特記	特にな	:11			1	街	1 5 m	市道		交道	各務 500m	原市行 n	设所	前駅南東	法令		近商(80, 3市機能誘	
			事項					i	路				施言	殳				規制			
	⑤ 地 将	!域要因の 来予測	低層の原勢の持続	店舗・事 売には対	務所を 面店舗	·標準的 実需の)使用)後押	とする しを要	地域や	特性の	維持 <i>を</i> れる。	·予測·	する。	地価は	は下げ」	上ま	りから反	転上昇	の地位	合いにある	るが、騰
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	甫・事務	所地								(4	l) 対象基	準地(D	ない				
		価の手法	取引事	列比較法	比	,準価格	3			82,	800	円/n	ำ	個別的	要因						
	の適用	i	収益還:	元法	収	.益価格	3			59,	700	円/n	า้								
			原価法		積	算価格	3			/	,	円/n	า้								
			開発法		開	発法に	よる	価格		/	,	円/n	า้								
(6) F	市場の	特性	食・日月	目サービ スタイル	スの平 に変化	家店舗が認め	iであ うられ	る。E る。初	Cの拡 期投資	太大、 『の規	コロラ模・材	ト禍を	受けた	とテイク	アウ	١.	宅配の普	及で立	地条件	の典型は/ 件を含め/ 攻勢で標準	と実店舗
Ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 Iの決定の	法につい	ヽては、 要する。	当該地 以上に	域にま より、	iける 鑑定	商用賃 評価額	貸市場 は比準	景では 基価格	、土均 を標準	也の元を	本コン て収え	スト 資	「産リン	スク	を消化し	きれた	い賃料	断する。 収料形成の常 指定基準地	営能化に
(8) 公示価格を	現価 集格	① □代表標標準地番号	漢 地	標準5	也 ②)時 点 修 正		》標準化 補正		地域 因のb 較	t i	固別的 要因の 比較		対象基準 の規準値 (円/	集地 西格 ㎡)	⑦内訳	準 化	路 通 境		地 街 域 交 要 環 切	<u>甬</u> 竞
を /	7.11	公示価格		円/m	Î.	100	_] [100] [100	[_	100]				ш	地 政 他		行I そのf	
(9) 指定基準地	לי ה	① 指定基準	地番号	_	2)時 点 修 正	-)標準化 補正	[2	地域要 因の比 竣	;	固別的 要因の 北較	6	対象基準 の比準値 (円/	集地 西格 ㎡)	⑦内訳	準 化	路通境	:	地 域 要 因 環 環	
準構地言	美 討	前年指定基	基準地の	西格 円/m		100	_] [100	. 1 [-	100	[_	100]				正画	地 政		ー 行道 その作	汝
(10) 名材を (10) 名材を (10) 名材を (10) 名材を (10) 名材を (10) の (10)	手票集画各等からの検討	①-1対象基準 ●継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	──新規格 が共通地 場合の検 基地 [討 79, 点(代記 討 標準地 各務原	800 円/ 長標準地	∕㎡ 也等と 5-	- 1	③ 価格形成要因の	变 助 [地 犬 兄	般的要或要医	1]	ECに にる。 全体	約志 完成る 影響を	前の難関 まで臨時	引。スク 手的な懸 が、糸	タグ 注車	に原材料ブレーシー場態勢を	の値上ョン類敷く市	似の	ッシュは(商沢懸念だの建替工事) の建替工事	が生じて
		②変動率	年間	+0.9%	半年間	引 +(). 1 %	ó													

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

										•						各務原	原(県)	5 —	2	宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	所属统	分科会名	業	者名	クニ	タチ鑑	蓝定事務	务所						
	各	務原(県)	5	- 2	岐阜	具県	岐阜	津第1	氏	名	不動	産鑑定	定士	山村	寛					
鑑月	它評価	額					88, 70	00,000	円 1	m³当	たりσ	価格						77	, 600	円/mi̇́
1	基本	的事項		1					,					1						
(1)	価格	寺点	ŕ	う和 4年	- 7月 1	日 ((4) 鑑定評	価日		令和	和 4年	7月	10日	(6)路	[令和	4年 1	月]	6	1,000	円/㎡
(2)	宇州言	調査日		今和 4年	· 7 目 1	н ((5) 価格の	1番粕		正常	而 枚			線	路線価ご	又は倍	率			倍
(2)	×-101	四旦口	'	1/H I	- 1/1 I	н ((о) ішіпо	/1± 70		т.п.	шлп			Щ	倍率	種別				
		評価の条件		しての	鑑定評価	西														
		評価額の決定			L *6 >77 -	****	-							@ ut f	.			@\ + .	\	
(1) 其		f在及び地番s 「住居表示」等		各務原 _「	巾鴉沼匹	i#] 1 ∫	目420) 番 1						②地積 (m)	Ī (1, 14	.3	9法3	き上の	児制寺
基準地	③形		4)敷地0	D利用の	現況	⑤周辺	2の土地の	カ利用の	6接面	5首路	の状況	я. (7	7)供給		\` 『な交通	施設と	ل م		近商	
ייי	· ///		٠	- 1 3713	-5000	状況		7 13713-0			, , ,	-	D理施		の状況		_ ,,		(80, 20	0)
												討	设状 況					(その	他)	
		1:2	店舗 S 1				5舗が建り ☆いの路線		南25m	国道、	背面道	_ /]	k道 げス	鵜沼宿 450m					主誘導(90, 20	
		1.2	51			地域	コ V · V ブルロ/IS	水间未					下水	400111						
(0)	@#		+		T		<u> </u>				©12	E:# +L	# m	KBA	N-1 11.					
(2) 祈	①氧	3囲 『準的画地の 』		0 m、团 間口 ;		0 m, [0 m、非		70 m		票準的 ###	使用	低層店:	舗地 ㎡程/	+	形状	いざ目	+тк	
近隣地域	_				約 水深 0	22.0 r		1.	2 5 m国	.0 n		規模	絶辺:	1,100 宿駅北	[[]作王儿				カル fi(90,2	00)
域	(4)地	域的特性	特記	想定最	大降雨	規模)		街				交通	450m	日河ハイム		ž	去令		E誘導	
			事項	 				路				施設				ŧ	規制			
	⑤ 地 将	2域要因の 3来予測	背後に複 いる。地	製の大 を を を を し 価 水 準	規模な信	住宅団垣	地が控え 現状のま	る幹線はま堅調に	道路沿い こ推移す	の路流る地域	線商業 域と予	地。戸測した	商業施 た。	設の集積	責も進み	み、店	舗進出名	余地は	少なく	なって
(3) 指	是有效	使用の判定	低層店舗	地								(4) 5	対象基	準地の	二方	路				+2. (
(5) 🕯	監定詞	価の手法	取引事例	列比較法	E H.2	準価格			79, 50	00 F		1	固別的	要因						
	の適用		収益還え		,	益価格					 ∃∕m²									
			原価法			算価格														
			開発法		開	発法に	よる価格				∃∕m [*]									
(6) ī	市場の)特性	同一需給	圏は、	各務原i	市内の韓	幹線街路	および』	 	路沿い	ハの路	線商	業地。	需要者に	よ、各種	务原市	内の小ろ	売事業	者及び	全国展
			開してい 地取引は せない状	し少ない	。取引(ド型店舗 の中心値	舗事業者 価格帯は	等が中心 業態に。	ふである より規模	。事	業用借 認性等	地ま7 の立	たは建設 地条件	設協力会は様々	金方式に であり、	こよる 需要	建物賃値の中心。	昔が多 となる	く、実 価格帯	際の土は見出
		i格の調整 E及び鑑定	近隣地域	及びそ	の周辺は	に出店	している	店舗等に	は自用物	件また	たは、	建設	協力金	方式に	よる借	家で、	純粋なり	賃貸用	物件は	ほとん
1		の決定の	性等が重	間表用は視され	貝貝川? 、現実(の不動が	熟の程度 産市場を 上、鑑定	反映して	ている比	準価権	単価性格の規	を	は高い。	泉となり	画格を重	重視し	、収益化	正格を	関連つ	が、代形
(8)	±ш	① ■代表標	_	標準地		^{田 尽い}	3標準		· 工品v>)地域要	⑤個		1	象基準	: tuth	堙	街路	. 0.0) 地	街路	} −3. 2
	見価	標準地番号	₹ ₩	1/5-4-2		修正	補正		因の比		因の		規準価		標準化	交通		tati	交通	
小価 ·	現権とした		各務原	原 5-	1				較	比	較		(円/n		補正	環境) 因	環境	
をす	ויר	公示価格]	100.1] 100)	100	[10	2.0]				1111	画地 行政			行政その他	
			80, 400	円/mi	i	100	[100] [105.9	1	00		77,	500	-	その他			C 97 12	,
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	③標準	化 ④	地域要	⑤個	別的		象基準		標	街路		地	街路	·
指定基準地	ر باران ا			_	,	修正	補正		因の比		因の		比準価 (円/n	''' 内	本	交通		域要因	交通	
基 準	分							-	較 ———	比	郑		(口/ 11	11) 11/	一種正	環境 画地		囚	環境 行政	
地音	া	前年指定基	基準地の 値	価格 円/m ⁱ	, [_	100] 100) —,	100	[00					行政			その他	ļ.
		①-1対象基準	生地の 冷き			100	L] [—1	业 般的要因			けしに	为3位.	— Y ;		その他 D 市民	<u> </u> 所得は	旦内 1	位レ級	洛汪動
(10)		継続	新規	• 1			3		пхнјус				である。	, /\:	J,C 7 6	> 111 FV	ックロ Pす(みり	-1/1 1 T	C /IE	.1/1 1口到
対象	手らの	前年標準価			600円/		価	変												
基準	集検品	①-2基準地点 点)である ^は	が共通地が 場合の検討		₹標準地	等と同	一地 格	期[地 状	域要因]				ンの進 _し ひとな		り近隣は	也域及	びその	刮辺が	、各務	源市東
土地の	年票集画各等からの検討	一代表標準	基地	標準地	b		成 要	動[地址]												
前力	5 5\	標準地番号	攵			- □ / ㎡	因の	[個]	別的要因	3] (固別的	要因	こ変動	はない。						

公示価格

②変動率 年間

							•			•					â	各務原	(県)	5 —	3	宅地-1
		基準地番	号		提出先	克	所属分科	会名	業者	者名	株式:	会社	不動産	5鑑定北	川事務所	听				
	各	-務原(県)	5	5-3	岐阜県		岐阜第	§ 1	氏	名	不動	産鑑定	定士	北川	彰					
鑑定	評価	額				5	54, 600,	000 P	円 1	m³当	たりσ.	価格						96,	200	円/㎡
1 :	基本區	的事項																		
(1)	価格田	寺点	ŕ	合和 4年	7月 1日	(4) 鑑	定評価	日		令	和 4年	F 7月	8日	TZ.	[令和 44			74		円/㎡
(2)	実地語	凋査日	令	和 4年 6	月 20日	(5) 個	格の種	類		正常促	西格			線価	路線価又 倍率科					倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	:しての銀	监定評価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	要旨																
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		各務原市	小佐野町1	丁目4	16番1	外						②地積 (m²)	1 (568)	9法令	注の持	見制等
基準地	③形	* 状	④敷地(の利用の	現況 ⑤原 状況		上地の和	削用の	⑥接面	道路(の状況	贝	7供給 业理施 设状況		な交通が	施設との			近商 80,200))
		1:2	店舗 W 1		舗領		ンター、 う並ぶ路		南36m	国道、	背面边	首 才		新加納 1.4km					他) 区計画 90, 200	
(2)	(1)韜	i#	東 30	00 m、西	200 m	南	80 n	n、北	1	10 m	② 拇	準的	庙田	沿道施	設田 加					
	-	。 選準的画地の肝		間口約		m,	奥行			0 m		規模	12/13		m 程度	. 形	状 長	方形		
近隣地域	-	!域的特性	特記		べき事項は		1	3	6 m国			交通	新加納	納駅南見		法*			j (90, 2	00)
域	<u>ب</u>	5-94 H 37 V I I	事項					各				施設	1. 4km	n		規制				
	⑤ 地 将		主要専	- 幹線国道※ ばらくはヨ	 沿いに、I 見在の状況	 C 、「; を続け	総合ス [、] るもの	ーパー と考え	·」が存 .られる	し、ナ	大型の	チェ	! ーン店 [:]	等も建て	ち並ぶ中	、各種	店舗も	集積	しつつ	あり、
(3) 最	是有效	使用の判定	沿道施設	设用地									対象基準	. –	二方路	·				+4. (
		価の手法	取引事件	列比較法	比準価	格			97, 00	00 円	∕m³	1	固別的9	要 因						
0.)適用	İ	収益還え	元法	収益価	格			46, 20	00 円	∕m [*]									
			原価法		積算価	格			/	円	∕m [*]									
			開発法		開発法	による	価格		/	円	∕m [*]									
(6) 市	「場の	特性	需要者の を重視し)中心は仰 レて行動す	各務原市 5層のチェ たると考え あり、取引	ーン店i られる。	舗を需う。 幹線	要する 道路沿	企業、 いに存	飲食にすると	吉等を 比較的	·前提 〕規模(とした: の大き	地元業 ⁵ い土地に	者等が中 こ関して	線商業 心であ は、事	地域を り、当 業用に	を中心 当該需 と期借	に把握 要者は 地契約	きする。 は事業性 Jによる
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	検証	i格の調整 及び鑑定 iの決定の	引事例を	と基礎とし	こおいて建 告地契約に た実証的 等との均衡	な価格	であり、	、相互	.関係の	強い耳	取引事	例よ	り求め	ておりタ	規範性に	優れる	はリス る。 よ 。 従っ	スクを 七準価 って、	最低限 格は現 比準個	とにする と実の取 「格を標
(8) 公示価格をした	見価性を	① ■代表標標準地番号	準地 各務』	標準地 原 5-1	修工		標準化 補正	[地域要 因の比 較	⑤個5 要區 比朝	因の	の	象基準 規準価 (円/m	格内	準化補	街路 交通 環境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+19. (-5. (
倍 た	_	公示価格	79, 800	円/mi	[100. 100		100] [-	100 86. 4	[104			96, 9	900		画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0		行政 その他	
(9) 指定基準地))	① 指定基準	地番号	-	②時 ; 修 ī		標準化 補正		地域要 図の比 校	⑤個5 要E 比輔	因の	の	象基準 比準価 (円/m	格内	標準化	街路 交通 環境	0.0	地域要因	街路 交通 環境	į
準 核地 討	章 寸	前年指定基	基準地の 値	西格 円/㎡	[_] [100] [-	100	[]]				IE.	画地 行政 の他			行政 その他	
(10) 対 領	F 6	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		00 円/㎡		3 価 変		设的要因	1	店舗 つれる される	状況は	外進出。	及び既7 が、昨 ²	字商業核今の地域	の喪失	等、者勢の下	『市構	造の再の動向	編が窺
対象基準地の前	乗り 検討	①-2基準地点)である ^は 一代表標準標準地番号	易合の検	点(代表 討 □標準地	標準地等と	·同一地 -	1格形成要因(動)	5	或要因] 	Z	記店舗 3。	等のi	進出も、	見受けら	道沿道に うれる。					
前ヵ	Ν.	保华地留亏 公示価料	各		円/	m²	の	[個別	刂的要因]]	個別	的要	因に変!	動はない	,					

円/㎡

%

0.0% 半年間

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

	14 .11	-		. / ,	- V	1/1
各務原	(県)		9.	- 1		宅地-1

																各種	务原(県)	9 —	1	宅地-1	
	基準地番号		提出先	提出先所属分科会名			業者	業者名 株式会社 不動産					比川事	務所								
各務原(県) 9-1		岐阜県	岐阜県 岐阜第1			氏	氏名 不動産鑑定士					彰										
鑑元	鑑定評価額				271,000,000 円 1㎡当たりの価格											33	000	円/mឺ				
1	基本	的事項		•																		
(1) 価格時点 令和 4年 7月			7月 1日	1日 (4)鑑定評価日				令和	口 4年	三 7月	8日	(6) 路		1 4年					円/m ^²	_		
(2) 実地調査日 令和 4年 6月		6月 20日	日 (5)価格の種類				正常価格					協 路線価又は倍率 価 倍率種別					1. 1	倍	-			
(3)	鑑定	評価の条件	更地と	こしての針	監定評価																	
		評価額の決定)要旨																		
基準		f在及び地番st 「住居表示」		各務原市	iテクノプ	クノプラザ1丁目15番									責	8,	, 224 ⑨法令上の)				見制等	
	3#:	/ 状	4敷地(の利用の	現況 ⑤ 状	兄 ⑤周辺の土地の利用 状況			の⑥接面道路の状況			久	7供給 1理施 2状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況					工業 (60, 200)			
		1.5:1	事務所 S 2			中規模事務所等ち並ぶ工業団地			東8m市	東8m市道、北側道		7	k道 げス F水	蘇原 3.8km				(その他) (70, 200)))	
(2)	①新		東 25	50 m、 西	i 50 n	 n、南	50 m	1 dt	30	00 m	②樗	進的	使用	中規模	丁塢。	キたけ	-					-
		ュー 標準的画地の I				0 m,	奥行 約		200. 0 n				1		·····································			き	方形			-
近隣地域	(4)tH	地域的特性				き事項はない。			m市道		交道			駅北東	,		法令	1	工業	(60, 2 :観地	00)	-
域		事項					街 路					3. 8k				規制		テ	<u> </u>			
(地域要因の			易などがコ						研究	所機	能を含	む、県	が開発	そした	県内尼	語指の	団地	0)	 。新型	-
(2) <u> </u>		子来予測 			響が懸念さ		、工場間	引の取	引は少	ない。		(4):	対免 甘	準地の	角均	也					+3.0)
						務所など					/ ²		內家亞 固別的	-								
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 の適用 収益還元法			比準価格 3 収益価格			33, 00	00 円/															
			原価法	ль,д		投血				円/㎡												
開発法			開発法による価格					 ∕ mً														
(6) т	市場♂)特性	同一需要者は、 料する。	取引の「	市内の他、 は中部圏内 中心となる で㎡当りま	隣接の 内内陸部の の価格帯に	「関市」 への工場 は、県内	引東海:	環状線	茂市」 などの 等沿縛	及び新設	町村	につい	て広範	等沿線指する	泉の工 企業な 市町村	業団地 どがそ 間の部	也全般 その対 秀致競	が把け象に 対象も	握され なるも 視野に	る。	_
Ī	 検証 	「格の調整 E及び鑑定 頁の決定の	ず、収益 性のある	益価格を3 る取引事作	地は自用の 求めること 列を基に算 鑑定評価	だができれ は出したん	なかった 価格でま	<u>た</u> 。他 5り実	方、比 証性に	成熟で 準価格 優れる	あり は な 。 従	、適 業を って	正な賃 取り巻 本件は	料の把 く現行 、比準	握が図 の経済 価格を	困難な 斉環境 を標準	ため収 の中、 とし、	又益還 需給 類化	是元法 () () () () () () () () () () () () ()	の適用 の多数 の公示]ができ (の信頼 (地との	•
(8) 公示価格	規権とした	① □代表標標準地番号	準地 各務	■ 標準地 原 9-1	修		標準化 補正		地域要 図の比 交	⑤個別 要因 比較	回の	0	象基準 規準値 (円/r	格 戊	標準化補正	街交環	通 境		地域要因	街路 交通 環境	+16.3 -21.0	3
を <i>f</i>	<u> </u>	公示価格	31,400 円/㎡		[10		l _		100 96. 0	103.			33,	000	-	止 画地 · 行政 その他		+2. 0 0. 0 0. 0		行政 その他		
(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討 前年指定基準地の価格		②時 修		標準化 補正	_	の比	⑤個別 要因 比較	回の	の	象基準 比準価 (円/r	格	標準化補正	街交環画	路 通 境		地域要因	街路 交通 環境	i İ	_			
地討	計	前年指定基準地の価格円/㎡			[] [100	[100	100						行 その	政 他		行政その他		ļ	_
(10) 対 4	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		00 円 /㎡		③		的要因	IJ 中				ルスの 悪化。							産業を	
象基準地の	年票集価各等からの検討	①-2基準地 点)である ¹ □代表標準	が共通地 場合の検	点(代表	標準地等	標準地等と同一地 格動 [1 形状 形成況 要				要因] 新型コロナの影 山工業団地」の分												
前力	5	標準地番号 公示価村	各		円	− ∕mi̇́	因の	[個別	的要因]	個別	的要	因に変	動はな	い。							