

鑑定評価書（平成 26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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,820,000 円), 1㎡当たりの価格, 17,600 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.

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) 鑑定評価方式等の適用, (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	山下不動産鑑定(嶺岐阜支店)	
可児（県） -2	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之	印

鑑定評価額	6,180,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						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	可児市大森字奥山1501番2725外				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等	(都) (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 100 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、4 m市道	交通	根本駅 北 1.9km	法令	(都) (60, 160)	
	④地域的要因の将来予測	市の外延に位置する集落地域の一つ。「多治見市」に隣接する為、周辺では分譲宅地も見られるが、当市を含め住宅用地の二極化が鮮明。今後かかる状況での動向が予想される所から、地価も「弱含み」が続く。												
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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JR太多線沿線の市南東部から隣接の多治見市北西部の住宅地全般。反面、農地の中に農家住宅なども散見されるなど近隣地域には地縁性が強いことから、需要者の中心は市内近傍の居住者などが大半と考えられる。周辺ではリニアの建設計画が発表されたものの、供給過剰や団地スラムにて地価下落の影響が強い周辺の住宅団地の影響は強く、地価は現在も「弱含み」で推移している。取引の中心となる価格帯は土地で約600万円前後。													
(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、自用の住宅取得目的の取引が主であり、需給圏内の類似地域で多数の信頼性のある取引事例を基に、比準価格を得た。他方、収益価格は市郊外の集落地域に位置し、賃貸事例もほとんどなく、賃貸市場としても未成熟な所から、求めることが出来なかった。従って、信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、前年価格からの推移や指定基準地価格などの検討を踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		街路	交通	0.0	環境	交通	+18.3	
(9) 指定基準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	環境	環境	+53.0
	前年指定基準地の価格	35,000 円/㎡	[]	100	100	[]	19,000	標準化補正	画地	0.0	行政	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		[一般的要因]		ベットタウンとしての原動力となった東西の住宅団地で入居者の高齢化と団地のスラム化が進行。市街地などとの二極化が鮮明。							
	前年標準価格	19,400 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]		「リニア中央新幹線」ルート発表に伴う久々利大萱地区での地上高架化が目立つ程度。							
	標準地番号	-	□代表標準地 □標準地		[個別的要因]		特になし。							
②変動率	年間	-2.1%	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） -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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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	可児市今渡字松葉 1 9 4 6 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)	
	1:2.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域	北5m道路	水道 下水	日本ライン今渡 750m			
(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	特記すべき事項はない	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)	
	⑤地域要因の将来予測	駅歩圏に位置しており学校や商業施設にも近く比較的人気の高い住宅地域であり、今後も農地を転用した小規模宅地分譲等が増加していくものと予測される。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	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、今渡地区・土田地区・下恵土地区を中心とする市街地中心部の住宅地域である。需要の中心は、市内在住者のほか隣接する可児郡・加茂郡等の郡部在住の一次取得者である。消費税増税により一時的な需要の落ち込みが見られたものの、利便性の高い住宅地域においては依然底堅い需要が存在している。中心価格帯は土地のみで900万円程度、土地建物総額で2,000万円前半となっている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸建物も見られるが、画地規模から収益建物想定が非現実的であるため、収益還元法を適用できなかった。近隣地域及び周辺で発生する取引は個人による自己居住目的のものが大半を占めており、当該需要者は市場で発生した取引価格を意思決定の指標としている。したがって、比準価格の説得力は高く、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	地域要因	街路 +1.0
	可児 -2		[99.8] / 100	100 / [100]	100 / [78.6]	[100] / 100	39,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -17.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格							その他	行政 0.0			
	31,200 円/㎡								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
	可児 -9		[100] / 100	100 / [100]	100 / [88.4]	[100] / 100	39,600	標準化補正	交通 0.0	環境 -5.0	行政 0.0
	前年指定基準地の価格							その他	行政 0.0	その他 0.0	
	35,000 円/㎡								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]		可児市の人口は近年頭打ちの状況であり、一方で郊外の住宅団地における居住者の高齢化が問題となっている。
	<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	前年標準価格 円/㎡		[地域要因]		農地を転用した小規模分譲が点在している。
	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			[個別的要因]		特にない。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号				
		公示価格				
	②変動率	年間 %	半年間 %			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店		
可児（県） - 4	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印

鑑定評価額	6,910,000 円	1㎡当たりの価格	34,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	27,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	可児市川合字西野 2 7 9 3 番 1 7 8				②地積 (㎡)	201	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)	
	1:1.2	住宅 W 2	小規模な分譲住宅団地	南東6m区画街路	水道 下水	日本ライン今渡 1.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 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 14.0 m、奥行 約 15.0 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 区画街路	交通施設	日本ライン今渡駅 北東 1.7km	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺は「今渡」地区など既成市街地に隣接し、土地区画整理や小規模な団地が広がる住宅地域。買い手需要も比較的堅調で、今後も標準住宅地としての安定的推移が予測される。地価は下げ止まり感も見られる。							
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	34,400 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	同一需給圏は主に名鉄新可児や日本ライン今渡駅沿線の住宅地全般。需要者の中心は市内在住者の他隣接の可児郡や加茂郡から市内などへの勤労者で、30代前後の一次取得者層の世帯が大半。市内住宅地は郊外の住宅団地がスラム化や供給過剰等を背景に、買い手需要も弱いに対し、広見、下恵土や今渡地区などを中心とした旧市街地周辺の住宅地は根強い需要があるなど二極化を鮮明としつつある。市場での中心となる価格帯は土地で60坪程度700万円程度。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯では節税目的や遊休地を活用した共同住宅等も散見されるが、自用の住宅取得目的の取引が大半である。更に、標準地は地積等から賃貸建物を想定することが出来ない為、収益価格を求めることができなかった。比準価格は近隣地域の他類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集、これらを基に求めたもので信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、指定基準地や類似の地価公示地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 0.0
	可児 - 4		[99.7]	100	100	[104.0]	34,400	街路 0.0	交通 +9.4	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	34,800 円/㎡	[101.0]	[103.9]	100			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 -1.0
	可児 - 9		100	100	[104.0]	34,300	街路 0.0	交通 +1.2	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100]	[100]	[106.2]	100			画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	35,000 円/㎡	100						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価格変動要因の形成	[一般的要因]	ベットタウンとしての原動力となった東西の住宅団地で入居者の高齢化と団地のスラム化が進行。市街地などとの二極化が鮮明。	
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,600 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/㎡		[地域要因]	特になし。	
	②変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	[個別的要因]	特になし。

鑑定評価書（平成 26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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 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

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. Includes details on location (可児市土田), land use (住宅W2), and market characteristics.

Table (8) showing price comparison and adjustments. Columns include 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, etc.

Table (9) showing price comparison and adjustments for the designated standard land. Columns include 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格, etc.

Table (10) showing price comparison and adjustments for the target standard land. Includes 前年標準価格, 変動率, and reasons for price changes.

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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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	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	新可児 600m	(その他) (60, 160)	
	1:1	住宅 W2	比較的規模の大きな一般住宅のほか農地も点在する住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水				
(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	特記すべき事項はない	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)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏の利便性の高い住宅地域であり市場での人気は高く、今後も周囲に点在する農地の宅地化が進行していくものと予測される。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	18,100 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、下恵土地区・今渡地区・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及び隣接する御嵩町・八百津町等の郡部在住者である。市内では今渡南小学校及び今渡北小学校区内の人口が比較的高く、安定した需要が存在しているものの、供給物件が少ない状況である。需要の中心となる土地総額は、1,000万円程度であり1,200万円を超える物件については成約までやや時間を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の賃貸市場は供給過剰の状況が続いており、新築物件は少なくまた築年数の古い物件については低廉な賃料設定も見受けられる。本件においては、当該市場を反映して収益価格はやや低位に求められた。需要の大半は個人による居住目的のものであり、当該需要者は実際に市場で発生した取引価格を意思決定の指標としている。したがって、収益価格は参考に止め、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	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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.1 交通 +2.8 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 -1		[100] 100	100 [107.0]	100 [92.2]	[100] 100	43,900					
(9) 指定基準地	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 +2.1 交通 -7.2 環境 -15.0 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 [80.5]	[100] 100	43,500					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の比較	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 44,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 可児市の人口は近年頭打ちの状況であり、一方で郊外の住宅団地における居住者の高齢化が問題となっている。 [地域要因] 特にない。 [個別的要因] 特にない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	② 変動率	年間 -0.2 %	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 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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	可児市臯ヶ丘6丁目108番				②地積 (㎡)	275	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 80)
	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) 地区計画等	
	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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 6 m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	比較的品等の高い熟成した住宅団地であり現状のまま推移していくものと予測されるが、市内の他の住宅団地と同様に人口の高齢化が進行していくものと予測される。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	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、可児市郊外の住宅団地であり、特に可児市東部の住宅団地との代替競争関係が強い。主たる需要者は、市内通勤者のほか多治見市への通勤者、さらにJR中央本線を利用する名古屋市方面への通勤者も含まれる。臯ヶ丘や桜ヶ丘においても団地内居住者の高齢化は見られるものの、一方で中古住宅の流通は比較的堅調である。需要の中心価格帯は、土地のみで1,000~1,200万円程度、中古住宅で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	近隣地域において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、収益還元法を適用できなかった。本件比準価格は、臯ヶ丘・桜ヶ丘地内の5事例より求めた説得力の高い価格であり、また主たる需要者である居住目的の個人が取引に当たって重視する価格である。したがって、市内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、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。								

(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 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					36,300					
	公示価格	[99.9] / 100	100 / [100]	100 / [81.9]	[100] / 100						
	29,800 円/㎡										
(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 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 +21.8 環境 -21.0 行政 +2.0 その他 0.0
	可児 - 9					36,000					
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [97.2]	[100] / 100						
	35,000 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] 可児市の人口は近年頭打ちの状況であり、一方で郊外の住宅団地における居住者の高齢化が問題となっている。						
	前年標準価格 36,300 円/㎡		変動状況		[地域要因] 特にない。						
	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		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 特にない。						
	<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 0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 26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, 板津不動産鑑定株式会社. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,700,000 円), 1㎡当たりの価格, 33,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 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.

Table with 9 columns: (2) ①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, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (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 2 columns: (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, (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.

Table with 10 columns: (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, 標準化補正.

Table with 10 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 価格形成要因.

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） -9	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	9,280,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	可児市中恵土字助太郎2371番296				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) (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 50 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5 m道路	交通施設	新可児駅 北東 2.2km	法令規制	(都) (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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	35,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,700 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、中恵土地区・下恵土地区を中心とする住宅地域である。需要者の中心は、居住目的の市内在住者や隣接する郡部在住者である。近隣地域東方の大型店舗「ラスパ御嵩」の開店以降、周辺での店舗開発や宅地分譲等が増加傾向にあり、利便性の高さから底堅い需要が存在している。中心価格帯は、土地総額1,000万円前後、土地建物総額2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるが、大半は既存地主の節税対策を目的としたものであり、また近年当市の賃貸市場は供給過剰の状況であり、不動産の収益性が重視されることは極めて少ない。居住目的の個人は他の売物件価格や既に市場で発生した取引価格を購入に当たった際の判断材料としていることから、比準価格の説得力は高いものと判断する。したがって、収益価格は参考に止め、公示価格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) 公示価格を規準とした	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	地域要因	街路 +1.0
	可児 -4		[100] / 100	100 [101.0]	100 [98.7]	[100] / 100	34,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -10.0	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			標準化補正	交通	環境	行政	その他
(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		③ 変動状況		[一般的要因] 可児市の人口は近年頭打ちの状況であり、一方で郊外の住宅団地における居住者の高齢化が問題となっている。							
	[継続] [新規]		前年標準価格 35,000 円/㎡		[地域要因] 近隣地域東方の大型店舗「ラスパ御嵩」周辺での小規模分譲が目立っている。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[代表標準地] [標準地]		[個別的要因] 特にない。							
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	山下不動産鑑定(榊岐阜支店)
可児（県） -10	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	6,600,000 円	1㎡当たりの価格	38,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	31,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	可児市広見字森下 2 3 1 5 番 5 外				②地積 (㎡)	170	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	(都) 準工 (60, 200)													
	2:1	住宅 W2	県道背後の農地のほか作業所も見られる住宅地域	北4m市道	水道 下水	新可児 1.3km	(その他)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 40 m、南 20 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 12.0 m、奥行 約 17.0 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、4 m市道	交通施設	新可児駅 南東 1.3km	法令規制	(都) 準工 (60, 200)										
	⑤地域要因の将来予測	「下恵土」などと共に住宅用地として人気のある「広見」地区に位置する地域。農地も見られるが、ミニ分譲等を介し、今後も住宅地域としての熟成が予想される。地価は「割安感」が強いが、総じてやや「下落」気味。																		
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,800 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	同一需給圏は主に名鉄新可児や日本ライン今渡駅沿線の住宅地全般。需要者の中心は市内在住者の他隣接の可児郡や加茂郡から市内などへの勤労者で、30代前後の一次取得者層の世帯が大半。市内住宅地は郊外の住宅団地がスラム化や供給過剰等を背景に、買い手需要も弱いに対し、広見、下恵土や今渡地区などを中心とした旧市街地周辺の住宅地は根強い需要があるなど二極化を鮮明としつつある。市場での中心となる価格帯は土地で50坪程度700万円程度。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺では共同住宅等も散見されるが、自用の住宅取得目的の取引が大半である。更に、標準地は地積等から賃貸建物を想定することが出来ない為、収益価格を求めることはできなかった。比準価格は近隣地域の他類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集、これらを基に求めたもので信頼性は高い。従って、比準価格を重視し、指定基準地や類似の地価公示地との価格検討を踏まえ、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 <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	地域要因	街路 +3.0									
	可児 -1					38,700	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0									
	可児 -9					39,100	交通 0.0	環境 -5.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の 変動状況																		
	前年標準価格											38,900 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	-0.3%	半年間	%	[一般的要因] ベットタウンとしての原動力となった東西の住宅団地で入居者の高齢化と団地のスラム化が進行。市街地などとの二極化が鮮明。 [地域要因] 特になし。 [個別的要因] 特になし。														

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	43,700,000 円	1㎡当たりの価格	40,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 9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	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	水道 下水	日本ライン今渡 1.2km	(その他) (90,200)								
(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	特記すべき事項はない	街路	2.5m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	近年、国道21号線沿線での新規店舗開店が目立っており、今後も当該路線沿いにおける商業集積は緩やかに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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	41,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	24,200 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、市内及び隣接する御嵩町西部の幹線道路沿いの商業地域及びその背後地である。主たる需要者は地元法人や飲食店舗・小売店舗等を全国展開する企業のほか開業医等も考えられる。可児御嵩1Cの設置や「ラスバ御嵩」の開店に伴い近年国道21号線沿線での店舗出店が目立っているが、事業用定借による出店が大部分を占めており、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、市内幹線道路沿いの更地事例及び近隣地域近くの更地事例より求められた規範性の高い価格である。一方、収益還元法の適用に当たっては、当市における事業用建物賃貸市場が未成熟であるため、適正な事例資料の収集が困難であったことから、やや説得力に欠ける。したがって、比準価格を標準とし収益価格を参酌するとともに、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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 標準地番号	可児 5-3	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [107.0]	④ 地域要因の比較	100 / [116.2]	⑤ 個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,400	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.5 交通 -8.7 環境 +36.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	51,200 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	可児 5-2	② 時点修正	[98.1] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [160.9]	⑤ 個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	40,200	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 -2.7 交通 +5.3 環境 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	67,300 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 前年標準価格 40,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 可児市の人口は近年頭打ちの状況であり、一方で郊外の住宅団地における居住者の高齢化が問題となっている。												
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 国道21号線及び県道84号線沿線での新規店舗が目立っている。 [個別的要因] 特になし。												
	②変動率	年間	-0.2%	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店
可児（県） 5-2	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	69,300,000 円	1㎡当たりの価格	66,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	54,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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	可児市下恵土字広瀬 5 8 8 8 番 1				②地積 (㎡)	1,050	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 20 m、南 200 m、北 30 m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所の敷地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記 特記すべき事項はない。	街路	16m 県道	交通 新可児駅 南西 1.1km	法令 (都)近商 (80,200)	
	⑤地域要因の将来予測	S. C ヨシヅヤを商業核に、隣接する幹線道路沿いに自動車関連の店舗が連在する市内有数の路線商業地域。郊外での店舗出店による分散や交通量の変化を背景に商況は衰退気味。地価もこれらや消費税増税に伴い、下落。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所の敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	42,400 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美濃加茂市等の商業地全般。需要者の中心は自動車などを中心に市内への店舗の新規出店を意図する事業者など。近隣地域は旧来からの幹線道路の要衝の他大型店 S. C ヨシヅヤに隣接し、市内有数の路線商業地域の一つとして君臨してきたが、大型店の分散や団地住民の高齢化等を背景に求心力は低下しつつある。市場の中心となる価格帯は事業借地権の普及に伴い、不透明感が強くなりつつあるが、土地 500㎡で 3,300万円前後。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は県道沿い店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。この為、消費税増税に伴う影響が懸念される中、需給圏内の類似地域において近時の信頼性のある取引事例を基に比準価格を求めた。これに対し、収益価格は標準地の画地規模、形状などを念頭とした場合、現行業種以外への転換はやや非現実的である為、参考が相当と判断した。従って、比準価格を重視し、収益価格を参考とし、類似の地価公示価格との検討を踏まえ、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 <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 +2.6 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.4 環境 -3.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号	可児 5-1	[99.5] 100	100 [102.6]	100 [103.2]	[100] 100	66,200				
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 団地居住者の高齢化が鮮明で、市内全般に店舗進出による消費の細分化が進む。消費税増税による自動車需要の本格的回復も低迷。							
	前年標準価格 67,300 円/㎡			[地域要因] 「ヨシヅヤ」を中心に市内屈指の商業中心として君臨してきたが、東海環状などの開通を背景に、交通量も変化。商業地盤も弱体中。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 特になし。							
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率 年間 -1.9% 半年間 %											

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店
可児（県） 9-1	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

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

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 8 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	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)	
	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			
(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	特記すべき事項はない。	街路	12m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。自動車や震災に伴う内陸型用地へのシフトを背景に市内でも I、C 前の他「二野」地区で企業が進出。地価も地区全般の坪 10 万円前後にあり、下げ止まり感が出てきた。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	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/㎡						
(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など。生産拠点の海外への移転が鮮明となっているが、東北大震災や円安などを背景に県内でも工場用地への需要に回復感が始まっている。市場の中心となる価格帯は平場面積で㎡当り 8,9 万円前後。								
(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、賃貸事例はほとんどなく、収益価格は求めることができなかった。これに対し、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、前年価格からの推移や類似の標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格を規準とした価格	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	-4.0
	標準地番号	多治見 9-1	[99.8]	100	100	[100]	30,300		交通	0.0		交通	-5.5
	公示価格	28,600 円/㎡	100	[103.0]	[91.6]	100		環境	0.0	環境	+2.0		
								画地	+3.0	行政	-1.0		
								行政	0.0	その他	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境		環境			
							画地		行政			
							行政		その他			
							その他					

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	継続	③ 価格形成要因の	[一般的要因]	昨年の太陽光発電を除く県内での工業立地（面積）は全国有数。市内も「二野」や I、C 前などで建築着手や分譲が始まった。
	前年標準価格	30,300 円/㎡	変動状況	[地域要因]	特になし。
	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			[個別的要因]	特になし。
	代表標準地				
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -0.7 % 半年間 %			