

鑑定評価書（平成 27 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 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,850,000 円), 1㎡当たりの価格, 37,300 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.

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
各務原（県） -2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	48,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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)								
	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)										
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を主体として農地も多く見られる住宅地域	西6m市道	水道 下水	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)								
	⑤地域要因の将来予測	各務原市の西端部、岐阜市との市境付近に位置する住宅地域であり、今後も徐々に農地の宅地化が進行するものと予測される。															
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	48,500 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	21,300 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、広くは名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内在住の勤労一次取得者層であり、ローコスト系を除くと、住宅用地の需要総額は土地60坪程度で1千万円前後、土地建物総額では2千万円台後半～3千万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。土地取引は居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって実証性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには公示地（代表標準地）との検討を踏まえて鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 -5	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [141.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	48,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +25.5 環境 +12.8 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 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 48,700 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 当市の人口は概ね横ばい状態であるが、消費税率改定直後には、民間土地取引件数は減少したが、その後は持ち直している。 [地域要因] 農地の宅地化が徐々に進みつつある。 [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	<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	-1.2%	半年間	%												

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 1.1 倍, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
各務原（県） -4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	44,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 22 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	各務原市緑苑南1丁目62番				②地積 (㎡)	217	⑨法令上の規制等	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)												
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い住宅団地（緑苑団地）	北6m市道	水道 ガス 下水	鷺沼 1.9km													
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 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 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 210 ㎡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	鷺沼駅 北 1.9km	法令規制	1低専 (50,80)										
	⑤地域要因の将来予測	周辺の団地と共に列島改造時に造成された住宅団地の一つ。この為、住民の高齢化、若年層の都市離れ等が加速しつつあり、坂道などによる歩行懸念から、買い手需要の衰退が懸念されつつある。																	
(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	54,500 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「鷺沼」地区、特に、列島改造時に開発された中規模な住宅団地内の住宅地全般。需要者の中心は都心名古屋への通勤を目的とした一次取得者層であったが、現在は市内や岐阜市など隣接市への勤労を目的とした在住者又は転入者が主体。入居者の高齢化や団地の地形的特徴から、取引の中心も中古住宅の随伴取引が支配的で、買い手需要も少なくなりつつある。取引の中心となる価格帯も土地で1,200万円前後、中古建物取引で2,000万円弱。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模な住宅団地として、既に熟成している為、積算価格は求められなかった。又、戸建ての住宅団地にあつて、規範性のある賃貸事例もほとんどない為、収益価格も求められなかった。自用の住宅取得の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集できた所から、比準価格を重視し、指定基準地価格との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	各務原 -5	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [125.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	54,300	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.8 環境 +13.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	公示価格	68,800 円/㎡																	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	各務原 -10	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [125.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,300	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +8.8 環境 +13.0 行政 +2.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	68,800 円/㎡																	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		前年標準価格 55,600 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因]		消費増税を前に、問い合わせ需要が増加。反面、当市でも若年層による転出を背景に、人口の総減化が始まっている。									
	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		標準地番号 -		[地域要因]		列島改造時に造成された住宅団地を中心に、入居者の高齢化等が懸念されつつある。											
	標準地番号	-		公示価格 円/㎡		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。											
	②変動率	年間	-2.0%	半年間	%														

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,100 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Price Adjustment), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Designated Standard Land), (10) 前年標準価格等の検討 (Previous Year Standard Prices), and 変動状況 (Change Status).

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,830,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (4) 鑑定評価日, (6) 路線価, [平成 27年 1月], 47,000 円/㎡, (2) 実地調査日, (5) 価格の種類, 正常価格, 倍率種別, (3) 鑑定評価の条件, 更地としての鑑定評価

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市蘇原花園町4丁目26番5, ②地積 (㎡), 147, ⑨法令上の規制等, 1中専 (60,200), ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 50 m、西 100 m、南 150 m、北 200 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 5 m市道, 交通施設, 各務原市役所前駅 北東 1.3km, 法令規制, 1中専 (60,200), ⑤地域要因の将来予測, 一般住宅を主体とする普通住宅地域である。現状を維持し安定的に推移している。戸建住宅地の需要は強く、周辺の商業施設も整備され充実しており、地価も堅調な推移を見せていくものと予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因, 方位 +3.0, (5) 鑑定評価方式等の適用, 取引事例比較法, 比準価格 60,100 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 20,300 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、各務原市中西部地区の利便性の良好な既成住宅地域を中心とする。需要者は、当市居住の30才台を主体とする一次所得者が主体で、市外からの転入者は少ない。当市中央部の熟成した既成住宅地であり、ミニ開発住宅地等の供給も多いが需給は安定しており、地価は安定的に推移するものと予測される。地域の取引は、土地は標準的な取引規模で、1,000~1,300万円程度、新築の戸建物件は概ね3,000万円強が需給の中心となっている。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 戸建を中心とする住宅地域で、自用のための取引が大半である。賃貸マンション等も見られるが、遊休地活用・節税対策に依るものが大半で、投資効率は総じて低い。売主主導でやや高めの取引が見られるミニ開発住宅地の動向に留意し、取引の実態を反映し規範性が高い比準価格を標準として収益価格は参考にとり、代表標準地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ①代表標準地 各務原 -5, 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/㎡), 60,100, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.0, 交通 +8.1, 環境 +7.0, 行政 0.0, その他 0.0

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対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +1.0, 交通 +8.1, 環境 +7.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討, ②変動率, 年間 0%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 雇用・所得環境の改善傾向が続く中、各務原地域経済も穏やかに回復が期待されている局面にある。 [地域要因] 北西方の「ロックタウン」周辺で道路整備、店舗進出が進み、利便性が増加している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(平成27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, クニタチ鑑定事務所. Includes 各務原(県) - 7, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印. 鑑定評価額: 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 54,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 平成27年7月1日, 平成27年7月3日, 更地としての鑑定評価, 平成27年7月18日, 正常価格, [平成27年1月] 路線価又は倍率 43,000 円/㎡ 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 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) 近隣地域: 範囲 東120m, 西100m, 南100m, 北50m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、各務原市東部(鵜沼地区)の既成市街地内の住宅地である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建て、低層共同住宅を中心とする住宅地域である. (8) 公示価格を標準とした: 代表標準地 各務原 - 5, 公示価格 68,800 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地からの検討: -1対象基準地の検討, -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. Includes 変動率 年間 0%, 半年間 %.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
各務原（県） -8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 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	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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 3 5 番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)		
(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 1.1km	法令規制	対象基準地と同じ
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	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、広くは名鉄大山各務原線沿線・JR 高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内の在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は土地 5.5 坪程度で 900 万円前後、土地建物総額では建物のグレードにより上下の幅は大きい 3 千 5 百万円程度が中心価格帯と考えられる。当該地区は駅から徒歩圏内にあるため、徐々に住宅建設・住宅販売が進んでいくものと考えられるが、未販売区画も多い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は新興の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、アパート等は周辺に希に存する程度である。転勤などによる一時的な戸建賃貸が予想されるに過ぎない為、収益価格の算出は困難なため、比準価格を求めるに留まった。土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準に、さらには公示地（代表標準地）との検討を踏まえて鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 <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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +13.6 環境 +17.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 [101.0]	100 [133.5]	[100] / 100	51,000			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				
(10) 前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の						
	前年標準価格	円/㎡	[一般的要因] 当市の人口は概ね横ばい状態であるが、消費税率改定直後には、民間土地取引件数は減少したが、その後は持ち直している。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[地域要因] 新規の住宅建設・販売が徐々に進行しているが、未販売物件も多い。					
公示価格	円/㎡	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,720,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)基準地, (2)地積, (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, (9)法令上の規制等.

Table with 5 columns: (1)近隣地域, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測.

Table with 4 columns: (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.

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討.

鑑定評価書（平成 27 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 21,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 68,800 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 reasoning 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, (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	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店	
各務原（県） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印	

鑑定評価額	7,430,000 円	1㎡当たりの価格	31,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 22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	各務原市上戸町4丁目103番				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	「調区」(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)										
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか農家住宅、小工場等が介在する住宅地域	南西6m市道	水道ガス	各務原市役所前 2.4km											
(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)								
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅が建ち並ぶ集落地域で、公法上の規制から、今後も大きな変化は見込めない。反面、近時は各務原大橋などが開通し、愛知県などの利便性が上昇、地価の下落幅は他地域に比べ、小さいと予測される。															
(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	31,200 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「稲羽」地区を中心に、市内の「調区」内宅地全般。市場参加者は一部の開発適地を求める事業者の他旧既存宅地等を求める勤労者などが想定されるが、当市も若年層の転出などが進行しつつあり、買い手需要は全般に少ないと考えられる。反面、各務原大橋の開通を背景に、対岸の愛知県との往来も利便となっており、地価の下落感はない。中心となる価格帯は土地で750万前後、土地建物一体で2,200万円前後と推定される。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は「調区」内宅地にて、公法上の規制を反映し、賃貸想定は困難である。この為、収益価格は求められなかった。他方、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。従って、信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、地価公示価格や前年価格からの推移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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	各務原 -16	② 時点修正	[100 / 100]	③ 標準化補正	100 [/ 100]	④ 地域要因の比較	100 [/ 123.5]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	31,200	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 +4.0 交通 -17.2 環境 +22.0 行政 +17.6 その他 0.0
	公示価格	38,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	② 時点修正	[/ 100]	③ 標準化補正	100 [/]	④ 地域要因の比較	100 [/]	⑤ 個別的要因の比較	[/ 100]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡															
(10) 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 31,600 円/㎡		③ 変動状況 変動要因の					[一般的要因] 更なる消費増税を前に、問い合わせ需要が増加。反面、当市でも若年層による転出を背景に、人口の総減化が始まった。								
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡							[地域要因] 「各務原大橋」(H25.3)が開通。川島地区(小網町)を介して、対岸の江南市～市内那加地区などの交通アクセスが短縮。								
	② 変動率	年間	-1.3%						半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（平成 27 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. Row 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,400 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [平成 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的特性, (5) 地域要因の将来予測, (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

Table (8) 公示価格とした: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況, [一般的要因], [地域要因], [個別的要因]

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		
各務原（県） -13	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	印	

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 6月 30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	各務原市川島笠田町4丁目4番				②地積 (㎡)	468	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 100 m、西 100 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	市街化区域に隣接している	街路	標準方位 北 5.7 m市道	交通施設	木曾川駅 北東 5.1km	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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	27,200 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の調整区域内にある住宅地域。需要者の中心は地縁関係を持つ者である。圏内は、農家集落地域や郊外の利便性の劣る地域が多く、市場での人気は低い。なかでも近隣地域は中洲に位置するため特に利便性が劣る。圏内は法令により新規の宅地開発が規制されている。このため、市場に供給される更地物件は限定的であり既存の中古住宅が取引の中心となっている。中心価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は1,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺は取引が少ないが、自用目的の取引が中心である、と考えられる。市場参加者は類似物件の取引価格水準を指標に価格決定を行う傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は共同住宅の建築が困難な調整区域内にある。また、近隣地域の周辺は賃貸物件が殆どなく、賃貸市場の成熟の程度は極めて低い。このため収益価格を試算できなかった。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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 標準地番号	各務原 -1	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [105.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	27,200	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 -1.7 交通 +4.1 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	28,800 円/㎡																
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] / 100	③標準化補正	100 / []	④地域要因の比較	100 / []	⑤個別的要因の比較	[] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,700 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 市の人口は概ね横ばいであるが、高齢化率は上昇を続けている。土地取引件数はやや増加、住宅着工戸数は前年と同水準で推移している。 [地域要因] 住宅新築等の動きは散発的で環境の変化に乏しい。地域要因に大きな変化は見られない。 [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	<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	-1.8 %	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） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印

鑑定評価額	26,500,000 円	1㎡当たりの価格	80,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 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	各務原市那加住吉町2丁目2番2				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	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 130 m、西 20 m、南 45 m、北 55 m			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	特記事項	特にない	街路	1.5 m 市道	交通施設	各務原市役所前 南東 500m	法令規制	近商 (80,200)
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	83,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	56,700 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	近年街並みが良好化し、市役所等公共・公益諸施設を至近に配し、コンビニの立地など、相応の熟成をみる地域で、一定の顧客対象が見込める地域である。今後については新たな商業地域展開の予感さえある。同一需給圏は広く当市商業地域のほぼ全域を把握する。需要層は、現在のところ同一需給圏内に地縁性を持つ小売事業者等が中心である。取引される価格帯は業態による規模等により様々で、需要の中心となる価格帯の把握を困難にしている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗・事務所が中心である。街路整備等が進んだがテナント需要は弱く空事務所も多く見受けられる。このため収益物件の投資効率は総じて低く、新規の賃貸物件が少ない。一方で市役所に近く市内の中心市街地の一つとして場所的優位性が認められる。従って、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格の標準とした	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 店舗の郊外進出・既存商業核の喪失等、都市構造の再編が窺われる状況。昨今の景気動向・地域経済回復の下でその動向に留意される。					
	前年標準価格 80,200 円/㎡			[地域要因] 電線の地中化等による街路修景事業の整備が完了した。					
	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 ■ 代表標準地 □ 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 各務原 5-1		公示価格 80,200 円/㎡							
② 変動率		年間 0%	半年間 0%						

鑑定評価書（平成 27 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 各務原（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 86,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,900 円/㎡.

1 基本的事項

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 27 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍率種別.

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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 27 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, 山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店. Row 2: 各務原（県） 5-3, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

鑑定評価額 55,200,000 円 1㎡当たりの価格 97,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 75,000 円/㎡, (10) 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (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, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

鑑定評価書 (平成 27 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) 9 - 1	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	271,000,000 円		1㎡当たりの価格	32,900 円 / ㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 18 日	(6) 路線価 [平成 27 年 1 月] 路線価又は倍率	円 / ㎡
(2) 実地調査日	平成 27 年 7 月 3 日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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 1 5 番				地積 (㎡)	8,224	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1.5:1	事務所 S 2	中規模事務所等が建ち並ぶ工業団地	東 8m 市道、北側道	水道 ガス	蘇原 3.8km (その他) 景観地区					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			標準的使用	中規模工場または倉庫					
	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									
	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	中規模工場または倉庫				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡								
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	対象不動産の同一需給圏の範囲は、各務原市内の工業団地を中心に、東海環状自動車道沿線の工業団地等広範囲である。需要者は、輸送機械関連企業が中心で、県外企業のほか県内企業の工場移転等も見られる。取引される価格帯は、税制優遇措置等の影響や個別性を反映してまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にあるが、同一需給圏内の工場地の価格は概ね 18,000 円 / ㎡ ~ 35,000 円 / ㎡ の範囲内にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の工場地事例のほか広域的に収集し試算した。収益価格は、各務原市において、賃貸工場、貸倉庫は、自らの建物からの転用が殆どであり、新築を想定した収益体系になく適用不可能であった。現下の経済状況及びいわゆる「アベノミクス」の効果等を参酌し、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する工業地の標準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/>	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.4
	各務原 9 - 1	[100 / 100]	[100 / 102.0]	[100 / 92.9]	[103.0 / 100]	32,800	内訳	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +18.6
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	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]		内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	-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 32,700 円 / ㎡		[一般的な要因]		各務原市内には複数の工業団地があり製造業出荷額は県内第 1 位である。					
	-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 -		[地域要因]		V R テクノプラザ第 、第 とも商談中を含め売却。					
	公示価格 円 / ㎡	[/ 100]		[/ 100]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない					
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								