

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） -1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	9,480,000 円	1㎡当たりの価格	35,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 4 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	各務原市川島松倉町字河原屋敷1581番1外				②地積 (㎡)	264	③法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北、5.6 m 市道	交通施設	木曾川 北東 6km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	ミニ分譲も散見され、地区内の人口は増加しているものの、河川に囲まれた立地である等の要因より成約価格は非常に厳しい水準にあるものが多く、地価は今後も引き続きやや弱含みで推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,900 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	同一需給圏は旧川島町地区に存する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、河川に挟まれた立地に存し、基本的には地縁の嗜好性を有する個人の需要が中心となる。しかしながら、昨今では各務原大橋の新設による利便性の高まり、相対的に地価が安水準である等の要因から、市内中心部、愛知県側からの移転も見受けられ、川島地区の人口は増加傾向にある。中心価格帯は戸建住宅用地で600～800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	各務原 - 3	[ 97.0 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 109.3 ]	[ 100 ] / 100	35,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。						
	前年標準価格 37,000 円/㎡		変動状況		[地域要因] 周辺でミニ開発等が散発的に行われているが、地域要因に特に大きな変化は見られない。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	年間	半年間							
		円/㎡	-3.0 %	%							

鑑定評価書（平成 29 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 details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (14,600,000 円), 1㎡当たりの価格, 46,600 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 report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 不動産鑑定北川事務所	
各務原（県） -3	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	10,200,000 円		1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	各務原市川島緑町1丁目86番				②地積 (㎡)	263	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)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 150 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 15.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	木曾川 北東 4.8 km	法令規制	1 中専 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,600 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	10,400 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	同一需給圏は旧川島町を主体に、隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含んでいる。需要層は30才台に代表される一次取得者層が過半を占めるが、これまでは周辺において中規模開発地分譲が盛んに行われ供給過剰気味であった。今日では、それも一段落し、総額的には安価な物件も多く需要はやや戻ってきた。市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で700~1,000万円強、分譲住宅は2,000万円前後が中心的な価格帯となっている。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は中小規模のものが多く見られ収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に留め、公示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。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	各務原 -16	②時点修正	[ 98.5 / 100 ]	③標準化補正	[ 100 / 100 ]	④地域要因の比較	[ 100 / 93.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 / 100 ]	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	38,500	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 -5.2 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	36,600 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) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討	継続		前年標準価格	39,800 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況											
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	-	公示価格												
②変動率	年間	-3.0 %	半年間	%	[一般的要因] 地域経済は川重関連等の影響下、景気は緩やかに回復しつつある。地価はほぼ横這いでの推移に変化しつつある。 [地域要因] 街区が整然とした住宅地域で、周辺部において新築家屋が増加しつつある。他に特記すべき変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
各務原（県） -4	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市緑苑南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)			
(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 16.0 m、規模 220 ㎡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	鵜沼駅 北 1.9km	法令規制	1低専 (50,80)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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、主として鵜沼地区の大型住宅団地。需要者の中心は、市内の事業所に就労する一次取得者層。中古住宅の売り物件は多いが、需要は駅近の平坦地が好まれ、取引は少ない。市場の中心となる価格帯は、土地 6 5 坪程度で 1 1 百万円前後であるが、中古住宅の価格帯は様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内の住宅団地の事例のうち、画地規模、宅地の品等、需要者層等が類似する事例を選択して、比準価格を試算した。一方、戸建の賃貸借市場が未成熟で、収益価格の試算を断念した。又、古くからの住宅団地であり、規範性の高い造成事例の収集が困難につき、積算価格の試算も断念した。需要者の中心は、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域であり、信頼性の高い比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +16.2 環境 +13.5 行政 +2.0 その他 0.0
	各務原 -5	[ 100 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 134.5 ]	[ 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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -9.8 環境 -4.5 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 -5	[ 95.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 86.1 ]	[ 100 ] / 100	51,000					
(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 52,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大型住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。					
	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] 古くからの大型住宅団地。丘陵地の団地が敬遠される傾向にある。団地内の居住者の高齢化も進捗している。					
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		-			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 29 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 details for 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,900 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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 7 月 11 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Contains detailed text and numerical data.

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） -6	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	8,890,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市蘇原花園町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)				
(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	特になし	街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	各務原市役所前 北東 1.3 km	法令規制	1 中専 (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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,500 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/㎡									
(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存住宅地域を中心とする。需要者は、本市居住の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。当市中央部の成熟した既存住宅地であり、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。											
(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留め、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。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	各務原 -5					60,500		交通 0.0	交通 +8.1			
(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	環境 0.0	環境 +7.0	行政 0.0	行政 0.0	
	-							画地 +1.0	行政 0.0			その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的要因] 地域経済は川重関連等の影響下、景気は緩やかに回復しつつある。地価は堅調な推移を辿っている。								
	■継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	60,200 円/㎡		[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。							
	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 変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<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	+0.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

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

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市鵜沼朝日町3丁目193番				②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60,160)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4 m市道	交通施設	名電各務原駅 南 1.8km	法令規制	1住居 (60,160)		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は各務原市鵜沼地区西部の新興住宅地を中心とする地域である。主たる需要者層は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォーム、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で3,000万円前後の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 <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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +13.9 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 -5	[ 100 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 129.0 ]	[ 100 ] / 100	53,200					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 +3.0 交通 +13.9 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 -10	[ 100.4 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 129.0 ]	[ 100 ] / 100	53,200					
(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 54,200 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。					
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		前年指定基準地の価格 69,000 円/㎡			[地域要因] 需要の高い国道、鉄道沿線の地域と調整区域との間に位置し、一定の需要は存するが、環境変化をもたらすような要因はない。					
②変動率		年間 -0.2 %	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 29 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 details for 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛 印.

Table with 4 columns: 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

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） -9	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	8,110,000 円	1㎡当たりの価格	39,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4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	各務原市蘇原清住町3丁目56番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	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)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、6 m市道	交通施設	蘇原駅 北 3.1km	法令規制	1中専 (60,200)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,000 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北部に存する住宅団地である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォームして使用する需要者も多い。住宅団地内の物件は、高齢者を中心として需要が乏しく、地縁的選好性を有する需要者が中心である。新築戸建住宅の取引は限定的であり、土地は総額900~1,000万円程度、中古住宅で総額1,300万円程度が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅団地である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。								

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	標準地番号	-						補正	交通	環境	行政	その他	
(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
	各務原 - 5							補正	交通	0.0	環境	+23.0	行政
(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	年間	-3.5%	半年間	%	③価格形成要因の	行政	0.0	その他	0.0		
	前年標準価格	40,400 円/㎡						その他	0.0				

(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	③価格形成要因の	[一般的要因]	工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[地域要因]	郊外の高台に存する住宅団地であり、団地内の高齢化が進む他、特段の変動要因はない。
	標準地番号		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） -10	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 10 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 4 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市蘇原沢上町2丁目61番2				②地積 (㎡)	317	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位：北、6 m 市道	交通施設	六軒駅 北 600m	法令規制	1 中専 (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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	69,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	37,900 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は各務原市蘇原地区の中心市街地に存する成熟した住宅地である。主たる需要者は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、中古物件をリフォーム、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で4,000万円前後の需要が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地であり、賃貸収入による収益を目的として土地を購入し、共同住宅を建築する需要者は見受けられないため、収益価格の規範性は低い。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に代表標準地との均衡にも注意しつつ、収益価格を参考として鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	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 価格形成要因の	[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。					
	前年標準価格 69,000 円/㎡			[地域要因] 旧来からの住宅地であり、中小工場地が分割され分譲される等住宅の供給は依然として見受けられる。特段の変動要因はない。					
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■代表標準地 □標準地		[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 公示価格 69,300 円/㎡		②変動率							
		年間 +0.4 %	半年間 0.0 %						

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） -11	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	7,280,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市上戸町4丁目103番				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況												
	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)									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,600 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として市南部の市街化調整区域内の既存の住宅地域。需要者の中心は、当地域に地縁や血縁を有する個人一般や小規模事業者等。宅地開発が困難な状況で、他地域からの転入も少なく、土地取引は低調である。取引があっても、画地規模や用途等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。又、公法上の規制から、共同住宅の新築は困難であり、収益価格の試算を断念した。一方、市内の類似地以内の事例の中から、特に類似性の高い事例を選択して比準価格を試算した。自己使用の戸建住宅用物件の取引が中心であり、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域である。よって、信頼性の高い比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地番号	各務原 -1	② 時点修正	[ 99.3 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 91.3 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	30,600	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 -2.0 交通 -7.3 環境 +0.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	28,100 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	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 30,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大型住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		[地域要因]		稲羽地区の既存集落地域。平成25年3月の「各務原大橋」の開通で、川島地区と愛知県との交通の利便性が改善された。										
② 変動率	年間	-1.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
各務原（県） -12	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	26,400 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	各務原市鶴沼大伊木町5丁目9-2番				②地積 (㎡)	522	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) (60,188)										
	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													
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 100 m、南 300 m、北 200 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 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 510 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4.7 m市道	交通施設	芋ヶ瀬駅 南 2.2km	法令規制	「調区」(60,188)										
(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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,400 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、主として市南部の市街化調整区域内の既存の住宅地域。需要者の中心は、当地域に地縁や血縁を有する個人一般や小規模事業者。地区外からの転入は少なく、需要も限られる。又、新規の宅地開発が困難で、供給も限られるため、取引は少ない。取引があっても、画地規模や用途が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。又、公法上の規制から、共同住宅の新築は困難であり、収益価格の試算を断念した。一方、市内の類似地以内の事例の中から、特に類似性の高い事例を選択して比準価格を試算した。自己使用の戸建住宅用物件の取引が中心であり、居住の快適性や利便性を重視する住宅地域である。よって、信頼性の高い比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																		
(8) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地	標準地番号	各務原 -1	②時点修正	[ 99.3 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 106.9 ]	⑤個別的要因の比較	[ 101.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,400	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.4 交通 -3.7 環境 +11.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	28,100 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) 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		■継続 □新規		前年標準価格		26,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大型住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 鶴沼地区南西部の既存集落地域。周辺では、各務原扶桑線の整備事業が進捗している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-1.5 %	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） -13	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	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	26,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	各務原市川島笠田町4丁目4番				②地積 (㎡)	468	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
(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	基準方位 北 5.7 m市道	交通施設	木曾川 北東 5.1 km	法令規制	「調区」(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,200 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。特に近隣地域は中洲に位置するため利便性等劣る。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	各務原市の都市計画に基づく「市街化調整区域」内の農村集落地は、地縁性の強い土地取引が中心であり、かつ「既存宅地制度」の廃止に伴う規制強化により、共同住宅の建築は困難となり、収益還元法の適用を断念した。よって、本鑑定評価においては、比準価格を標準に、指定基準地並びに公示地との均衡を図りながら、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■標準地	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 -1.7	
	標準地番号	各務原 -1					26,200		交通 0.0	交通 +8.2	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	各務原 -3	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 +0.3	
	前年指定基準地の価格	39,800 円/㎡					26,200		交通 0.0	交通 +2.5	環境 0.0	環境 +22.0	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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 「調・区」内の住宅地市場は、土地利用規制の強化・厳格化に伴い、新たな開発展開は望めず、タイトな状況である。								
	■継続 □新規		変動状況		[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。								
前年標準価格		26,700 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地											
標準地番号		-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	-1.9 %	半年間	%								

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） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 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 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	64,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市那加住吉町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	特になし	街路	15 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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	81,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	55,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、主として市内の価格高位の商業地域。需要者の中心は、銀行、生保等の金融機関、学習塾、コンビニ店舗等多岐にわたる。熟成した商業地域であり、潜在需要は高いが、売り物件が少なく、かつ、事業用の定期借地権による店舗展開が主流で、取引が少ない。取引があっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗や事務所ビル等を目的とする取引が中心である。賃貸目的は少ない。又、商業需要者層向けの賃貸借市場の成熟の程度は十分とはいえない。よって、収益価格は低位に試算された。比準価格は、限られた事例の中から、市内の各地区の中核となる商業地域の類似性の高い事例から試算されており、市場の実態を反映した価格として信頼性が高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 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		前年標準価格 80,200 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 県内最大の工業都市。製造業が堅調で用地不足が深刻である。住宅地は、郊外の大規模住宅団地から駅近の分譲地に需要がシフトしている。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 各務原 5-1 公示価格 80,200 円/㎡			[地域要因] 官庁街や金融街でもある市の中心商業地域。市役所の改築計画が進捗している。					
	② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 29 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） 5-2, 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, 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 29 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 60,000 円/㎡ 倍

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 4 columns: (1) 範囲, (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) 鑑定評価の手法の適用

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, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (10) 対象基準地からの検討, (11) 変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
各務原（県） 5-3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	55,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	74,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市小佐野町1丁目4番1外				②地積 (㎡)	568	⑨法令上の規制等	近商 (80,200) (その他) (90,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:2	店舗 W1	ホームセンター、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南36m国道、背面道	水道	新加納 1.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 200 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	沿道施設用地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	3 m国道	交通施設	新加納駅 南 1.4km	法令規制	近商 (90,200)			
	⑤地域要因の将来予測	主要幹線国道沿いに、I C、GMSが存し、大型のチェーン店も建ち並ぶ中、引き続き未利用地への出店が続いており、さらなる店舗の集積が見受けられる。今後しばらくは現在の状況が続けるものと考えられる。										
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	56,100 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、各務原市内及び隣接市を走る幹線道路沿いに存する店舗等を中心とした路線商業地と考えられる。需要者の中心は低層のチェーン店舗を需要する企業、飲食店等を前提とした地元業者等が中心であり、当該需要者は事業性を重視して行動すると考えられる。幹線道路沿いに存する比較的規模の大きい土地に関しては、事業用定期借地契約による借地が一般的であり、取引需要は限定的であるため、価格水準を把握しづらい傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において建築、賃貸に対するリスクを甘受する需要者は限定的であり、土地所有者はリスクを最低限にするため事業用定期借地契約により借地を選択する市場の実情を鑑みると収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性が認められる取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に代表標準地等との均衡にも留意の上、収益価格を参照して鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.5 交通 +20.3 環境 -7.0 行政 0.0 その他 -20.0	
	各務原 5-1	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 86.4 ]	[ 104.0 ] / 100	96,500						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.5 交通 +20.3 環境 -7.0 行政 0.0 その他 -20.0	
	各務原 5-1	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 86.4 ]	[ 104.0 ] / 100	96,500						
(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 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要が根強い。反して住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移する。								
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	96,800 円/㎡		[地域要因] GMSを中心とし、国道沿道に店舗が集積し、ホテル、小売店舗等の進出も見受けられ、更に繁華性が高まりつつある地域。							
	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 価格形成要因の変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	<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	0.0 %	半年間	%							



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	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	274,000,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 3日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	各務原市テクノプラザ1丁目15番				②地積 (㎡)	8,224	⑨法令上の規制等	工業 (60,200) (その他) 景観地区		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1.5:1	事務所 S2	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	中規模工場または倉庫					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	8m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		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、岐阜県土地開発公社が開発した工業団地である。市内の主力産業の輸送用機械は比較的好調で、テクノプラザIIIも売却が進みほぼ完売している。依然需要は強く地価は、若干の上昇で推移するものと予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	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適用不可能であった。現下の経済状況及び円安の効果等を参照し、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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.4 交通 +12.2 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 9-1	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [93.7]	[103.0] 100	33,400					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	-	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③価格形成要因の		[一般的要因] 岐阜県の製造業の工場立地件数は41件で全国6位である。						
	前年標準価格	33,100 円/㎡			[地域要因] VRテクノプラザ第II、第IIIとも商談中を含め完売。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %									