

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	
可児（県） - 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	2,620,000 円		1㎡当たりの価格	16,400 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	可児市兼山字九郎七 1 1 1 4 番 9				②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	(都) (70,200) (その他) 土砂災害警戒区域									
	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 30 m、西 50 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 11.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	昭和 5 0 年代前半に造成された小規模団地	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	明智駅 北東 4.4km	法令規制	(都) (70,200) 土砂災害警戒区域									
(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 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,400 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	同一需給圏は当市兼山地区から八百津町及び御嵩町にかけての既成住宅地域一帯と把握する。需要者は地区内在住の個人が大半で、他地区からの転入は殆どない。旧可児市や美濃加茂市に転出する動向を見、人口流出が続いている。2,000万円前後の建売物件も見られるが、当地区は旧来からの可児市と隣接しておらず、飛び地となっているため、市場も分断されており、総じて引き合いは少ない。土地相場は㎡当たり 15,000円～21,000円と思考する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧兼山町郊外に形成されるが、周辺に賃貸物件は皆無であり、取引は専ら自用目的である。従って収益還元法の適用は断念した。以上により、本件は市場の実態を適切に反映している比準価格を標準に、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	標準地番号	八百津 - 2	② 時点修正	[ 99.5 / 100 ]	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 108.7 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 / 100 ]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	16,400	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 +1.0 交通 -9.6 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	17,600 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	可児 - 9	② 時点修正	[ 100.3 / 100 ]	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 213.8 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 102.0 / 100 ]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	16,700	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 +20.0 環境 +80.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		16,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに持ち直しているが、地域経済は改善の兆しは弱い。地価は旧来からの地域で依然統落基調で推移している。								
	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		-			[地域要因] 兼山地区は旧来からの山間地域で、人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。静態的な地域である。								
② 変動率		年間	-2.4 %	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 不動産鑑定北川事務所
可児（県） -2	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	5,690,000 円	1㎡当たりの価格	17,500 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]	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	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) (その他) (60,160)
	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			
	1.2:1	住宅 W2	農地の中に農家住宅のほか工場等も見られる地域	北東4m市道	水道 下水	根本 1.9km			

(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	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡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 m市道	交通施設	根本駅 北 1.9km	法令規制	(都) (60,160)
	⑤地域要因の将来予測	可児市南部外延に位置する集落地域の一つ。「多治見市」に隣接するため、周辺ではベットタウン化による住宅団地が顕在化している。住民の高齢化を背景に二極化が見られ、地価は暫くは下落基調での推移を予測する。							

(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,500 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JR太多線沿線にて、市南東部の住宅地を中心に概ね外延部にある住宅地全般。反面、近隣地域は、市外縁部にあつて、農地の中に農家住宅なども散見されるなど「地縁性」が強い為、需要者の中心は近傍の居住者などが主体と考えられる。周辺地域では住宅団地の入居者の高齢化などに伴い、市街地との二極化等が鮮明となっており、当該地域の場合も地価は依然「弱含み」にあると考えられる。取引の中心となる価格帯は土地で約600万円弱。				
-----------	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内の市場は、対象地域が旧来からの集落的土地利用を主体とする低層一般住宅地域であることもあり、取引されるとすれば自用物件である。従って収益価格は市郊外の集落地域に位置し、賃貸事例も殆どなく、賃貸市場としても未成熟であり求めることを断念した。以上より、本件は市場の実態を適切に反映している比準価格を標準に、指定基準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 <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 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
	標準地番号	-									
	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	+2.1 +21.0 +61.0 0.0 0.0
	可児 - 9											
	前年指定基準地の価格	[ 100.3 ] / 100	100	100	[ 100 ] / 100	17,600						0.0
	35,000 円/㎡		[ 100 ]	[ 198.9 ]								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	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	④ 個別的要因	⑤ 個別的要因
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[一般的要因]	景気は緩やかに持ち直しているが、地域経済は改善の兆しは弱い。地価は旧来からの地域で依然統落基調で推移している。
	前年標準価格	17,900 円/㎡		[地域要因]	多治見市旭ヶ丘地区に南方近接した位置にあり、今後は同地域からの影響に留意される。
	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。
	標準地番号	-			
	公示価格	円/㎡			
	② 変動率	年間 -2.2 %	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, 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 (6,840,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 可児（県） -4, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,200 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 26,000 円/㎡, 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, etc.), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (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 verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review from designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price, etc.)

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
可児（県） - 5	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	7,470,000 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 10 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	24,000 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	可児市土田字宿 2 2 1 5 番 1 7				②地積 (㎡)	244	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) (60, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 0 m、北 70 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 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北、4.5 m 市道	交通施設	可児川駅 北西 800m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 180)
(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	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	同一需給圏は可児市西部に位置し、住宅団地を除く平野部の住宅地域一帯である。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、地元在住の個人又は近隣企業の工場に勤務する従業員が中心となるため、県外からの転入は少ない。周辺地区との比較において地価が割安であり、開発素地の需要も旺盛であることから需給は安定的である。更地で 1,000 万円前後、新築戸建住宅で 2,000 万～2,500 万円程度が取引の中心となる。								
(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	地域要因	街路		
	標準地番号	-	[ ]	100	100	[ ]		100	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	街路	+1.0
	可児 - 9	[ ]	100	100	[ ]	100		100	交通	0.0	交通	+3.4	
(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	0.0 %	半年間	%	③ 価格形成要因の	画地	0.0	行政	0.0	環境	+10.0
	前年標準価格	30,600 円/㎡	公示価格	円/㎡				行政	0.0	その他	+5.0		
	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			[一般的要因]	人口、高齢化率共に増加、平野部と郊外の住宅団地では需給環境が大幅に異なる。坂戸、瀬田地区を中心に店舗の集積が高まりつつある。								
	代表標準地 標準地			[地域要因]	国道に近接し交通利便性が高く、ミニ分譲も多く見受けられ、相対的に安価な土地柄のため、需給環境が良好な地域である。								
	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
可児（県） -6	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	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	44,100 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]	35,000 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	可児市下恵土字峠1514番1外				②地積 (㎡)	340	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) 1 住居 (60, 200)	(その他) (60, 160)		
(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	特にない	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)		
(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	44,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	23,200 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、市内中心部に位置する旧来からの利便性の高い住宅地域である。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、市内在住者のほか周辺市町の在住者も含まれる。市内では人気の高い地区であるため、宅地需要は安定しているものの、供給が限定的であり、素地の獲得競争が起こっている。市場での中心価格帯は、土地で1,000～1,500万円程度、新築戸建住宅で2,500～3,000万円程度である。										
(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、比準価格を標準に指定基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 35,000 円/㎡	[ 100.3 ] / 100	100 [ 100 ]	100 [ 79.9 ]	[ 100 ] / 100	43,900					
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口、高齢化率共に増加、平野部と郊外の住宅団地では需給環境が大幅に異なる。坂戸、瀬田地区を中心に店舗の集積が高まりつつある。							
	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			[地域要因] 市内中心部の駅徒歩圏に存する住宅地であるため、人気は高いものの供給が伴わず、周囲の状況は静態的である。							
② 変動率		年間 +0.5 %	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 不動産鑑定北川事務所	
可児（県） - 7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	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 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					
					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	可児市草ヶ丘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	特になし	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	良好な街並みを形成する熟成した住宅団地であり概ね現状のまま推移していくものと予測されるが、今後は造成工事が開始された隣接する草ヶ丘地区での住宅団地開発による影響を少なからず受けるものと予測される。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	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、可児市東部の住宅団地を中心とする。主な需要者は、市内在住者のほか周辺市町在住の多治見市や名古屋方面への通勤者も含まれる。市内の大規模住宅団地では居住者の高齢化が急速に進行しているが、近隣地域の位置する草ヶ丘は比較的緩やかであり、中古住宅の流通も比較的堅調である。中心価格帯は、土地のみ 1,000~1,200 万円程度、中古住宅 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	近隣地域は地区計画により共同住宅の建築が制限されている。従って賃貸建物想定が非現実的であり収益還元法は適用できなかった。団地内の取引は専ら個人による住宅地需要によるものであり、当該需要者は市場で発生した取引価格や売物件価格等を意思決定の重要な判断材料としている。従って、可児市内等の住宅団地における価格体系や公示価格等との均衡にも留意の上、比準価格を標準的に採用し、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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 -35.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 可児 - 6					36,700					
(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 -1.0 交通 +23.6 環境 -23.0 行政 +2.0 その他 0.0
	可児 - 9					36,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 価格形成要因の		[一般的要因] 地域経済は全般に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。							
	前年標準価格 36,300 円/㎡	② 変動率		[地域要因] 街区が整然とした開発された住宅団地内に存する地域で、年々その熟成を深めてきた。特記すべき変動要因はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 変動率		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	年間 0.0 %	半年間 %								
	公示価格 円/㎡										

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, 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 (7,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等, ②地積 (259 ㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅の多い住宅団地), ⑥接面道路の状況 (東6m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道ガス下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (西可児 2.1km), ⑨法令上の規制等 ((都) 1低専 (50, 80)).

Table (2) 近隣地域: ①範囲 (東 25 m、西 20 m、南 65 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 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: 可児市西部の丘陵地に造成された大規模住宅団地群の一角に存する。), ⑤地域要因の将来予測 (熟成した戸建住宅団地であり、今後とも現状の住環境を維持する、と予測する。).

Table (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 +3.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 30,400 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/㎡).

Table (6) 市場の特性: 同一需給圏は可児市西部郊外に開発された住宅団地群である。需要者の中心は市内に在住する一次取得者層である。圏内に存する団地の多くは造成時期が古く、設備の老朽化、居住層の高齢化が進行している。

Table (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は熟成した戸建住宅団地内にあり、取引に際しては居住の快適性、利便性が重視される。また、市場参加者は自己使用目的で取引された取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。

Table (8) 公示価格: ①代表標準地 (可児 -3), ②時点修正 [98.2/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/107.2], ⑤個別的要因の比較 [103.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (30,200 円/㎡), ⑦内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 (可児 (県) -9), ②時点修正 [100.3/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/119.3], ⑤個別的要因の比較 [103.0/100], ⑥対象基準地の比準価格 (30,300 円/㎡), ⑦内訳 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0).

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 (継続), ②変動率 (年間 -3.8%, 半年間 %), ③変動状況 (一般的要因: 可児市の人口は微増、高齢化率は上昇傾向にある。地域要因: 熟成した住宅団地であり、環境に大きな変動は見られない。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, 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 (9,300,000 円), 1㎡当たりの価格, 35,100 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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

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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 可児（県） -10, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,900 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, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 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, Surroundings, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Comparison Methods), (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 (Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Standard Prices).

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
可児（県） 5-1	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	43,500,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 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 10日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	32,000 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44外				②地積 (㎡)	1,082	⑨法令上の規制等	(都)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					
(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	特にない	街路	2.5 m 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)		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,200 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、可児市内を走る幹線道路沿いに存する事務所、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、比準価格を標準に指定基準地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 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
	可児 5-2	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 155.1 ]	[ 98.0 ] / 100	40,700					
(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 □ 新規		前年標準価格 40,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口、高齢化率共に増加、平野部と郊外の住宅団地では需給環境が大幅に異なる。坂戸、瀬田地区を中心に店舗の集積が高まりつつある。					
	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] 国道沿いの店舗の集積は徐々に高まりつつあるが、坂戸、瀬田地区等への移転等も見受けられ、繁華性は分散傾向にある。					
	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。					

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	
可児（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印	
鑑定評価額	67,700,000 円		1㎡当たりの価格	64,500 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 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	52,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	低層店舗地					
	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	特記事項	特にない	街路	1.6 m 県道	交通施設	新可児駅 南西 1.1 km	法令規制	(都)近商 (80,200)		
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	39,700 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	同一需給圏は可児市及び隣接市町内に存する路線商業地域を中心とする商業地域全般。需要者の中心は沿道サービス業を営む企業である。可児市内では、近年、坂戸地区、瀬田地区の幹線道路沿いで大型商業施設の出店が相次いでおり、路線商業地域相互や大型商業施設の間で顧客が分散する状況が続いている。近隣地域周辺も同様であり、顧客の流出傾向が見られる。商業地の取引は少なく、取引価格帯は規模等によりまちまちであるため、中心価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺は自用の店舗等が中心である。閉店した自用物件を賃貸に供する例は見られるが、当初より賃貸を目的とする専用物件は少ない。取引自体は少ないが、自用物件の取得を目的とした取引が中心であり、賃貸経営目的の取引は殆どない。よって、賃貸経営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、他の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 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 -1.9 交通 +5.4 環境 -2.0 行政 +5.0 その他 0.0
	可児 5-1	[ 100 ] 100	100 [ 102.6 ]	100 [ 106.4 ]	[ 100 ] 100	64,000					
(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 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] 近年、坂戸地区、瀬田地区の幹線道路沿いで大型商業施設の出店が相次いでいる。						
	前年標準価格 64,800 円/㎡		④地域要因		[地域要因] 新規の出店、撤退は殆どなく、既存の店舗、事務所等が営業を続けている。地域要因に大きな変動は見られない。						
	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		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		②変動率		年間		半年間					
-		-0.5 %									
公示価格		%									
円/㎡											

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 1: 可児（県） 9-1, 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, 87,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,100 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, (7) [平成 29年 1月] 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) 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

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

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討