

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	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	2,560,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 3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	明智 4.4km				
(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	昭和三〇年代前半に造成された小規模住宅団地	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	16,000 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	同一需給圏は当市及び八百津町及び御嵩町にかけての既存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～20,000円と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 規格外とした価格	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	-	[] / 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（県） - 9	[100.3] / 100	100 / [100]	100 / [223.8]	[102.0] / 100	16,000			0.0	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[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。						
	■継続 □新規		価格形成要因の		[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。						
	前年標準価格 16,400 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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	□代表標準地 □標準地		標準地番号								
標準地番号		公示価格									
②変動率		年間	-2.4 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30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. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,590,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,200 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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for (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.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 可児（県）, -3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 8日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 21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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」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, (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.

鑑定評価書（平成 30 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 (6,870,000 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple 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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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, 有限会社水野不動産鑑定所. 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, (7) 路線価又は倍率.

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, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (44,300 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, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation 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の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 可児（県）, -7, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 36,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 30年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 30年 7月 8日, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 30年 6月 21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

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」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, (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

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） - 8	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	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	29,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	可児市長坂 6 丁目 2 1 3 番				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80) (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	西可児 2.1km										
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の多い住宅団地 (長坂団地)	東6m市道	水道 ガス 下水												
(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。	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	西可児駅 南西 2.1km	法令規制	(都) 1 低専 (50, 80)								
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。開発時期が古く、居住層の高齢化が進行しているため、市場での人気は低下している。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。																
(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	+3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,200 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。このため、西可児駅に近い一部の地域を除き、需要は大幅に減少している。他方、圏内で最も造成時期が新しい虹ヶ丘団地の需要は安定している。中心価格帯は、土地は 600 万円程度、中古住宅は 1,000 万円程度、新築戸建ては 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	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。比準価格はこのような市場の特性に合致し、説得力が高い。一方、近隣地域周辺に共同住宅等の賃貸物件は少なく、建物用途は戸建住宅が大半を占めている。従って、収益価格は試算せず、指定基準地等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) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	可児 - 3	② 時点修正	[98.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [108.3]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,000	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 +10.5 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,000 円/㎡															
(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 / [124.6]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,100	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 +8.4 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,100 円/㎡															
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 市の人口は微増、高齢化率は上昇傾向にある。特に古い住宅団地の高齢化が顕著で、市の西部では 40% を超える団地が多く見られる。 [地域要因] 戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地として熟成しており、環境に大きな変動はない。開発時期が古いため、居住層の高齢化が進行している。 [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	-3.9%	半年間	%													

鑑定評価書（平成 30 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 (9,330,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,200 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) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (9) 法令上の規制等. Includes details for 可児市中恵土字助太郎 2 3 7 1 番 2 9 6.

Table with 9 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. Description of the market characteristics in the area.

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. Reasoning for the final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 標準価格, 内訳, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 標準価格, 内訳, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 前年の標準価格等からの検討. Includes columns for 前年標準価格, 変動率, 変動状況.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 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, 可児（県）, -10, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 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, 平成 30 年 7 月 1 日, (4) 鑑定評価日, 平成 30 年 7 月 8 日, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 31,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 30 年 6 月 21 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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. Contains detailed numerical data and descriptive text for each item.

鑑定評価書（平成 30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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 可児 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,600,000 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, (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) 倍率. Includes dates for 平成 30年 7月 1日 and 平成 30年 7月 2日, and price types like 正常価格.

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 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation 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, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices, etc.).

鑑定評価書（平成 30 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） 5-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 加藤 誠治.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (116,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (63,700 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 table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 30 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） 9-1, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

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 30 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.