

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,790,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,300 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（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, クニタチ鑑定事務所, 不動産鑑定士 山村 寛, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,100 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)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) 公示価格を標準とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

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） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	9,570,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	各務原市川島緑町1丁目8番6番				②地積 (㎡)	263	⑨法令上の規制等	1中専 (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	木曾川 4.8km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 150m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 17.0m、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 6m市道	交通施設	木曾川駅 北東 4.8km	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	基準価格	36,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,700 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	同一需給圏は川島地区のほか、各務原市南東部及び隣接の愛知県一宮市北東部及び江南市北西部を含む住宅地域全般。需要者層は一次取得者層が中心。木曾川の中州内に所在するため浸水等の懸念もあり結果的に「地価が安い」が宅地選択の上位を占めている。このため需要はみられるが地価は下落傾向にある。需要の中心は1㎡当り35,000円～40,000円前後と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では、大半が自用の建物で、賃貸用不動産は共同住宅が周辺地域で散見される程度である。近隣地域は土地区画整理後の戸建住宅地で居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。収益価格は、土地所有者による賃貸経営のため元本である土地を無視して建物のみで収支を考えて賃料が成立しており、収益価格の説得力は劣る。以上により、基準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	各務原 - 16	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 +4.0 交通 -5.2 環境 -5.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	34,400 円/㎡	[98.5 / 100]	100 / [100]	100 / [93.2]	[100 / 100]	36,400					
(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
	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価格形成要因の	[一般的要因] 人口は、H28年に4年ぶりに増加したが再び減少傾向にある。市街地の住宅地需要は比較的堅調だが、郊外の住宅団地の需要が減少。							
	前年標準価格	37,600 円/㎡			[地域要因] 川島地区は地価の安さから人口は増加しているが、土地需要が地価上昇に結び付いていない。							
	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			[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	-3.2%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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

Table with columns: 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (39,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 reasoning table with columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (217 ㎡), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (住宅 L S 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い住宅団地), (6) 接面道路の状況 (北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 (鶴沼 1.9km), (9) 法令上の規制等 (1 低専 (50, 80)), (2) ①範囲 (東 50m, 西 50m, 南 20m, 北 70m), (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 特にない), (5) 地域要因の将来予測 (鶴沼地区の丘陵地に開発された古くからの大型住宅団地...), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の方位 (0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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、主として鶴沼地区の大型住宅団地...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (鶴沼地区の住宅団地や分譲地の事例のうち、画地規模、宅地の品等...), (8) 公示価格 (各務原 -12, 公示価格 55,900 円/㎡), (9) 指定基準地 (各務原(県) -5, 前年指定基準地の価格 41,800 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (49,500 円/㎡), 変動率 (年間 -2.8%, 半年間 %)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,680,000 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, (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(m), (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: (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 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, (9)指定基準地からの検討.

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

Table with 10 columns: (10)対年標準価格等からの検討, (3)価格形成要因の.

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	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格	60,700 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	47,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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	各務原市蘇原花園町4丁目2番5				②地積 (㎡)	147	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 150 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 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	特記事項	街路	標準方位 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	当該地域は一般住宅を主体とする住宅地域の一つで、各種施設にも利便な位置にあり、需給は概ね堅調。今後も現状を維持し、標準住宅地域としての成熟が予測される。地価は概ね堅調な推移が予測される。																							
(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 +3.0																		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	60,700 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「蘇原」、「那加」地区など利便性に優れた既成市街地又はこれに隣接する新興住宅地域全般。需要者の中心は一次所得者が主体で、市内居住者の他市外からの転入者を含むが、これら地区内での人口増の伸び悩み感も目立ち始め、高額物件での需要に失速感が見られつつある。かかる中、地価は総じて、堅調に推移し、市場の中心となる価格帯は土地は標準規模で、1,000~1,300万円程度、新築物件で概ね3,200万円前後。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域である。この為、取引は自用の取得が支配的であり、需給圏内の多数の信頼性の高い取引事例を基礎とする比準価格の信頼性は高い。他方、周辺に共同住宅も見られるが、対象標準地は共同住宅地としては規模が小さく、共同住宅の想定は現実的ではない為、収益価格は試算しなかった。この為より、本件では、比準価格を中心に、指定基準地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 -13	②時点修正	[100.2] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [106.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	60,900	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	地域要因	街路 +2.4	交通 +9.6	環境 -5.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	62,900 円/㎡																							
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	各務原（県） -10	②時点修正	[100.7] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [115.9]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	60,500	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	地域要因	街路 +2.0	交通 +7.2	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	67,600 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 60,600 円/㎡		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 航空産業を中心に屈指の製造出荷額を誇る15万人規模の都市。半面、鶴沼地区の列島改造時の団地を中心に居住者の高齢化が鮮明。 [地域要因] ロックタウン周辺の道路整備、店舗進出等による成熟が進む。他方、地区内の人口増は弱く、高額物件での需要の弱さが見られつつある。 [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 +0.2%	半年間 %																		

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 各務原 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 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

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 rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 印. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 山村 寛.

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. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, [平成 31年 1月], 41,000 円/㎡, 倍.

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, (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からの検討. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

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） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	7,450,000 円	1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1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	各務原市蘇原清住町3丁目56番				②地積 (㎡)	208	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 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	特記すべき事項はない。	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	35,800 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	対象地域は各務原市北部郊外に存する住宅団地である。主たる需要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存する。住宅団地内の物件は、高齢化等により全般的に需要は乏しい。新築戸建住宅の取引は限定的であり、土地のみでは総額600万円弱～1,000万円程度、中古住宅で総額約800万円～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	近隣地域は戸建住宅を中心として形成される住宅団地内の地域である。開発後相当期間が経過しており原価法の適用はできなかった。また中古戸建住宅の自用目的売買等が取引の中心となっており、収益物件としては仮にあるとしても転動等に伴う一時的な戸建住宅の賃貸であり、賃貸市場は未成熟であることから、収益還元法は適用しなかった。従って比準価格を標準的に適用し、指定基準地との価格均衡に留意しつつ、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	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（県） - 5										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 工業都市であり、有効求人倍率も高く、平野部の住宅需要は堅調。反して郊外の住宅団地、調整区域内の土地は軟調に推移している。					
	前年標準価格	37,400 円/㎡		[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み、売り希望物件が多い。					
	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]		個別的要因の変動は認められない。					
標準地番号	-										
公示価格	円/㎡										
②変動率	年間	-4.3%	半年間	%							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 亨.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,100 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 31年 1月] 路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍率種別.

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. Includes detailed descriptions of the land, market conditions, and valuation methods.

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
各務原（県） - 11	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	29,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	各務原市上戸町4丁目103番				②地積 (㎡)	238	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 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	29,800 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、収益価格の試算を断念した。取引事例も少ないため、より広域的に収集し、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	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 各務原 - 1						標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -6.4
(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	画地 0.0	行政 0.0	環境 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	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] 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。					
	前年標準価格 30,000 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			[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。					
	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 -0.7%	半年間 %							

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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: 各務原（県）, -12, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,500 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 31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, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location), (5) 鑑定評価の手法の適用 (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 Reasoning), (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 (Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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 各務原（県）, 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, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 24,600 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

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) 公示価格を標準とした, (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（令和 元年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (各務原 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with columns: 鑑定評価額 (26,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,400 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (64,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28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 reasoning table with columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (330 ㎡), (9) 法令上の規制等 (近商 (80,200)), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用の現況 (事務所兼車庫 RC2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (中低層の金融機関、店舗等が集まる既存商業地域), (6) 接面道路の状況 (北15m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 (各務原市役所前 500m), (2) ①範囲 (東 130m, 西 20m, 南 45m, 北 55m), (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 特にない, 街路 1.5m市道, 交通 各務原市役所前駅 南東 500m, 法令 近商 (80,200), 事項 規制), (5) 地域要因の将来予測 (官庁街や金融街としての機能を有する市の中心商業地域。市役所の改築計画が進捗している。県内最大の工業都市の商業地域として、一定の商圏を確保しており、地価はやや強含みで推移しているものと予測する。), (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 82,000 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、主として市内各地区の中核となる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、売り物件が少なく、かつ、事業用定期借地権による店舗展開が主流で、取引が少ない。マンション用地については、物件が出れば、買い進まれる傾向がある。取引が少なく、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も試算されており、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、収益価格を参照して、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, 街路交通環境画地行政その他), (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, 街路交通環境画地行政その他), (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 80,200 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 (代表標準地 | 標準地, 標準地番号 各務原 5-1, 公示価格 80,300 円/㎡, ② 変動率 年間 +0.2%, 半年間 +0.1%), ③ 変動状況 (一般的な要因: 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。地域要因: 官庁街や金融街でもある市の中心商業地域。店舗の新規出店は殆ど見られない。市役所の改築計画とその周辺整備計画に期待が高まる。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
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	89,400,000 円	1㎡当たりの価格	78,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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	各務原市鶴沼西町1丁目420番1				②地積 (㎡)	1,143	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 S1	低層店舗が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南25m国道、背面道	水道 ガス 下水	鶴沼宿 450m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 280 m、南 0 m、北 0 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 22.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	南側隣接部に大型店舗竣工の予定。	街路	2.5 m国道	交通施設	鶴沼宿駅 北 450m	法令規制	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	二方路 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	44,000 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、当市の幹線道路沿いに形成される路線商業地域及び広域に当市を中心とする普通商業地域を捉える。需要者は地元事業者のほか、全国に展開する県外資本のチェーン店等を経営する商業事業者である。現在隣接地域に複合大型商業施設の竣工を控えており、商業地域としての新たな展開が期待される。背後に大規模な住宅団地を擁する。地域は取引が少なく、画地利用規模もまちまちで、適切な地価水準の把握は困難な状況にある。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際に生じた取引事例を価格判定の基礎とするもので、実証性に優れる。一方、収益価格は最有効使用の賃貸物件を建設することを想定するもので、理論的ではあるが、対象近隣地域周辺はロードサイド型の低層の建物が大半で、収益性を重視した取引は少なく、自用目的の取引が大半である。よって、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地等との検討を踏まえ、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		
	標準地番号 各務原 5-1	公示価格 80,300 円/㎡	[100.1] 100 [100]	100 [100]	100 [104.7]	[102.0] 100	78,300	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 -3.2 交通 +13.9 環境 -5.0 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		
	各務原（県） 5-1	前年指定基準地の価格 80,200 円/㎡	[100.2] 100 [100]	100 [100]	100 [104.7]	[102.0] 100	78,300	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 -3.2 交通 +13.9 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の検討	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 77,000 円/㎡		③ 価格形成要因		[一般的要因] 市内への新規出店は路線商業地域への出店が中心となっている。幹線道路沿いにコンビニやドラッグストア等の出店が多く見られる。			
	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] 背後に大規模な住宅団地を擁し、国道沿いの店舗を中心に高い繁華性と集客力を維持している。			
	②変動率		年間 +1.6 %	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	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	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 11日	(6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 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)											
	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) (90,200)													
(2) 近隣地域	①範囲	東 300m、西 200m、南 80m、北 40m			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 20.0m、奥行 約 30.0m、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	36m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	55,400 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、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 -4.0	交通 +21.1	環境 -7.0	行政 0.0	その他 -20.0
	各務原 5-1	[100.1] 100	100 [100]	100 [86.5]	[104.0] 100	96,600		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 +21.1	環境 -7.0	行政 0.0	その他 -20.0	
(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	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			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	
(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] 工業製品出荷額は堅調であり、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	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
②変動率	年間	0.0%	半年間	%																

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 21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)		
	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	蘇原 3.8km	(その他) 景観地区 (70,200)			
(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	特にない	街路 8 m市道	交通 蘇原駅 北東 3.8km	法令 工業 (60,200) 景観地区
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は旧来と異なり、研究所機能も含み、県が開発した県内屈指の工業団地の一つ。県内での業績を背景に、周辺市町では団地計画が浮上しつつあるが、取引自体は少ない。地価は分譲計画を前提に、横ばい感が残る。									
(3) 最有効使用の判定	中規模工場または事務所など					(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	基準価格	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	同一需給圏は市内の他隣接の「岐阜市」、「関市」及び東海環状自動車道沿線の工業団地全般。需要者は県内又は中部圏内陸部への工場又は事務所などの新設及び拠点構築を目指す企業など。取引の中心となる価格帯は県内環状沿線全線においても広範囲で、環境アセスによる造成費の上昇が指摘されるが、市町村間の誘致競争の影響が強く、据え置き感が残る状況にある。総じて、土地で㎡当り 33,000 円/㎡前後と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は市内全般に自用の建物からの転用が多く、案件の如き、適格な賃貸事例は見い出せない為、適用できなかった。他方、基準価格は企業を取り巻く現行の経済環境の中、需給圏内の多数の信頼性のある取引事例を基に算出した価格である。この為、本件では基準価格を中心に、公示地との検討を踏まえ、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 □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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.3	
	標準地番号 各務原 9-1	[100.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [96.0]	[103.0] / 100	33,200	交通 0.0	交通 +12.3	環境 0.0	環境 -18.0	
(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	画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		その他 0.0	その他 0.0	その他 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 ■継続 □新規	前年標準価格 33,300 円/㎡				③ 価格形成要因の	[一般的要因] 中国経済などの先行き不透明感が増すものの、広域アクセスや地震災害のリスク回避の立地環境から、県内の立地件数は全国有数を維持。				
	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] 東海環状自動車道沿線の「岐阜市」、「美濃加茂市」及び「可児市」で団地構想が検討中。市内も、「各務山の前」地区で計画が進む。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
②変動率	年間 0.0 %	半年間 %									