

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	2,500,000 円	1㎡当たりの価格	15,600 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	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					
	1:1.5	住宅 W 2	農地に囲まれた新興住宅団地	南東6m市道	水道 下水	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 5 0 年 代 前 半 に 造 成 さ れ た 小 規 模 住 宅 団 地	街路	標準方位 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		
	⑤地域要因の将来予測	山間の旧兼山町の中心部の一角を占める地域で、人口減少、高齢化が進行しているが、近隣地域においても旧町役場の求心力は大きく低下しており、地価は暫く下落傾向で推移す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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,600 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	同一需給圏は当市及び八百津町及び御高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) 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
	可児（県） - 9	[] / 100	100 / []	100 / [229.9]	[102.0] / 100	15,600			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0	-2.0 +22.8 +91.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [229.9]	[102.0] / 100	15,600			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0	0.0 0.0 0.0
	35,200 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 16,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 景気動向は先行きの見えない状況が続いており、地域経済も改善の兆しは弱い。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 - 公示価格 円/㎡		変動状況		[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 -2.5% 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） - 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	5,490,000 円	1㎡当たりの価格	16,900 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	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	標準方位 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	16,900 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JR太多線沿線の、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」が強いため、需要者の中心は近傍の居住者などが主体と考える。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」。取引の中心となる価格帯は標準的な土地で約600万円弱と把握する。										
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 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	[] / 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	100 []	100 []	[] / 100	16,900					
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
	35,200 円/㎡			207.8							
(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 17,200 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 景気動向は先行きの見えない状況が続いており、地域経済も改善の兆しは弱い。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 - 公示価格 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。						
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

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 details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,910,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,400 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

Main evaluation report 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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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, 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

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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: (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 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 価格形成要因の状況.

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
可児（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	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	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	24,000 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	可児市土田字宿2215番17				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 30m、西 50m、南 0m、北 70m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 19.0m、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、4.5m市道	交通	可児川駅 北西 800m	法令	(都) 1住居 (60, 180)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は農地も残るものの比較的居住環境の良好な地域であり、比較的割安な地価水準のため一定の需要が見受けられる。しかしながら郊外に位置することから、弱含みの影響を受けやすい地域である。														
(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 +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2,000万円～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 標準地番号	可児 - 2	②時点修正	[100] / 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 (円/㎡)	30,000	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 +3.1 交通 +4.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,200 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] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [121.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	29,900	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 +1.0 交通 +3.8 環境 +5.0 行政 0.0 その他 +10.0
	前年指定基準地の価格	35,200 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 30,600 円/㎡		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。 [地域要因] 交通利便性が高く、相対的に安価な土地柄のため、郊外であるがミニ分譲も見受けられ、一定程度の需要が存する地域である。 [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 0.0%	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
可児（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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	35,000 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	(6) 路線価	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	可児市下恵土字峠1514番1外				②地積 (㎡)	340	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (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						
	1:1	住宅 W2	比較的規模の大きな一般住宅のほか農地も点在する住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	新可児 600m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 130m、南 60m、北 30m			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 20.0m、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、4m市道	交通施設	新可児駅 北西 600m	法令規制	(都) 1住居 (60, 160)			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域周辺は駅徒歩圏の旧来からの住宅地域であり、学区としての需要も高く比較的人気が高い地域である。地域内に残る農地等の転用が引き続き進むものと思われるが、今後も安定的に推移する地域と予測される。										
(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	44,500 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 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 +5.4 交通 -2.1 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 4		[100.5] 100	100 [100]	100 [85.6]	[100] 100	44,700					
(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 +3.2 交通 -6.1 環境 -8.0 行政 0.0 その他 -10.0	
	可児（県） - 9	[100] 100	100 [100]	100 [80.2]	[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		前年標準価格 44,300 円/㎡		③ 変動状況 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。 [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。 [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 +0.5%	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, 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

鑑定評価額 9,900,000 円 1㎡当たりの価格 36,000 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. 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 6月 27日, 令和 元年 7月 11日, 正常価格, [平成 31年 1月] 1.1 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) 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. Includes detailed data on land characteristics, market conditions, and price adjustments.

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 details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,100 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 31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

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, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地, (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. 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. Explanation of the price adjustment and valuation reasons.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of standard price and announced price with various adjustment factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Comparison of designated standard price and previous year's price.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Analysis of the previous year's standard price and its change rate.

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 details for 可児（県） and 岐阜県.

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.

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（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 可児 (県) 5-1, 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 (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.

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, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-⑦, and a table for ⑧ (公示価格) and ⑨ (指定基準地).

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） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨 印

鑑定評価額	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	63,200 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 11日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	51,000 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		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5884番1外				②地積 (㎡)	1,826	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 60m、西 0m、南 150m、北 80m			②標準的使用	低層店舗地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 40.0m、奥行 約 45.0m、規模 1,800㎡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 1.6m県道	交通 新可児駅 南西 1.2km	法令 規制 (都)近商(80,200)								
	⑤地域要因の将来予測	市内の幹線道路沿いに旧来から店舗が建ち並ぶ路線商業地である。近隣の坂戸地区に新規の店舗が集積しつつある中、市内での路線商業地としての選好性が低下しつつある地域である。																	
(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	63,700 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	39,000 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、可児市内を走る幹線道路沿いに存する店舗、営業所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、自動車ディーラー等の低層店舗・事業所を需要する企業、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、比準価格を標準に近隣標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	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 -1.9	交通 -7.6	環境 -5.0	行政 -2.0	その他 0.0
	可児 5-3	[101.3] 100	100 [100]	100 [84.4]	[100] 100	64,100	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 -1.9	交通 -7.6	環境 -5.0	行政 -2.0	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	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 +2.8	交通 -5.5	環境 -33.0	行政 0.0	その他 0.0
	可児（県） 5-1	[100] 100	100 [98.0]	100 [65.1]	[100] 100	63,200	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 +2.8	交通 -5.5	環境 -33.0	行政 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		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的な要因] 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。															
	前年標準価格 63,700 円/㎡			[地域要因] 坂戸・瀬田地区等の新興の幹線道路沿いが盛り上がりを見せる中、市内の路線商業地における地域の選好性が変化しつつある。															
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。															
公示価格		円/㎡																	
②変動率		年間	-0.8%	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, 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 31年 1月] 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, (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.