

鑑定評価書（令和2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 (8,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,000 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, [令和2年1月] 路線価又は倍率, 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, (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, (2) ①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.

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, 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法.

Table with 2 columns: (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る。

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, 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、

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, ① 代表標準地, 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, ⑦ 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (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, ⑦ 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (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 基準地が共通地点である場合の検討, ② 変動率.

鑑定評価書（令和2年地価調査）

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） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	13,900,000 円	1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	各務原市那加桐野町6丁目216番				②地積 (㎡)	313	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	新那加 3.7km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 45m、西 80m、南 130m、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 20.0m、規模 300㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	最大浸水深 0.5m～3.0m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位 北6m 市道	交通施設	新那加駅 北西 3.7km	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	44,300 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	19,900 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、各務原市西部の蘇原・那加地区の住宅地域を中心に、隣接する岐阜市の一部住宅地域。主な需要者は、各務原市内在住の一次取得者である。需要の中心は住宅用地は土地250㎡程度で1,000万円前後、土地建物総額では2,500万～3,500万円程度である。那加桐野地区の人口は増加傾向にあるが、宅地供給圧力は強く、また、駅からの距離もあることから地価の安さが選考基準の一つになっており地価はやや弱含みである。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	節税目的や遊休地を活用したアパート、賃貸マンション等が散見されるが、対象基準地はその画地規模から経済合理性に適した賃貸建物を建築することができず、収益価格は低位に試算された。自用目的の取引が中心であり、快適性を重視する住宅地であるので、基準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、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"/> 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 各務原 - 5 68,100 円/㎡	[99.7] 100	100 [100]	100 [153.7]	[100] 100	44,200				
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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		前年標準価格 45,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は、H28年以降減少傾向にある。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。				
	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 円/㎡			[地域要因] 農地の宅地化が徐々に進んでおり、宅地供給が過多となる恐れがある。				
	②変動率		年間 -1.8%	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	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	9,210,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	各務原市川島緑町1丁目8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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 95 m、西 160 m、南 80 m、北 75 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	最大浸水深 5.0 m ~ 10.0 m (想定最大降雨規模)	街路	標準方位 北 6 m 市道	交通施設	木曾川駅 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	基準価格	35,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	9,050 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被災懸念もあり結果的に安価な地価が主要な選考基準となっている。このため一定の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。										
(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	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	33,300 円/㎡	[98.1 / 100]	[100 / 100]	[100 / 93.2]	[100 / 100]	35,100				
(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	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		前年標準価格 36,400 円/㎡		③ 価格形成要因の					
	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 -		[一般的要因] 人口は、H28年以降減少傾向にある。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。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	② 変動率	年間	-3.8%	半年間	%						

鑑定評価書（令和2年地価調査）

Table with columns: 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. Values: 各務原（県） -4, 岐阜県 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文 印

Table with columns: 鑑定評価額, 10,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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) [令和2年1月] 路線価又は倍率, (8) 38,000 円/㎡, (9) 倍率種別

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) 規準とした価格, (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2年地価調査）

Table with columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 各務原(県) -5, 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 columns: 鑑定評価額, 9,240,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 report table with multiple rows and columns detailing land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for 'Basic Information', 'Nearby Area', 'Market Characteristics', and 'Valuation Reasoning'.

鑑定評価書（令和2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 (8,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,300 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)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) 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2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 (11,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,700 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) [令和2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, (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 4 columns: (2) ①範囲, (2) ②標準的使用, (3) ③標準的画地の形状等, (4) ④地域的特性, (5) ⑤地域要因の将来予測.

Table with 2 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因.

Table with 2 columns: (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性.

Table with 8 columns: (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, (7) 内訳.

Table with 8 columns: (9) 指定基準地からの検討, (7) 内訳.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (3) 変動状況.

鑑定評価書（令和2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, 氏名. 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, 9,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 50,800 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月10日, 正常価格, [令和2年1月], 41,000 円/㎡.

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. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

鑑定評価書（令和2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, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 34,300 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) [令和2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 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 2 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 (12,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,900 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) [令和 2 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) 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	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	7,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和2年7月2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 140m、西 190m、南 100m、北 200m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 20.0m、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 6m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	29,400 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が中心。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、収益価格の試算はしない。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。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。したがって、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) 公示価格を規準とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 - 1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [89.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,400	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 -3.0 交通 -6.4 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,500 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		29,800 円/㎡		③価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 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。新型コロナウイルスによる需要の減退が懸念材料。						
	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] 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		-1.3%		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	みずほ不動産鑑定事務所
各務原（県） - 12	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	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月15日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2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	各務原市鵜沼大伊木町5丁目9番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														
	1:2	住宅W2	農家住宅と一般住宅の混在する農家集落地域	南4.7m市道	水道	茅ヶ瀬2.2km														
(2) 近隣地域	①範囲	東 120m、西 140m、南 80m、北 100m				②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 17.0m、奥行 約 30.0m、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 4.7m市道	交通施設	茅ヶ瀬駅 南 2.2km	法令規制	「調区」(60,188)											
	⑤地域要因の将来予測	鵜沼地区南部の市街化調整区域内の既存集落内にあり、発展性に乏しい。周辺での幹線道路整備も遅れている。地価は弱含み傾向にある。今後の新型コロナウイルスの影響に注視。																		
(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	24,800 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が中心。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、取引は極めて少ない。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。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。取引事例も少ないので、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。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、比準価格の説得力は高い。したがって、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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	標準地番号	各務原 - 1	②時点修正	[98.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [106.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,800	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.4	
	公示価格	26,500 円/㎡										交通	0.0		交通	-3.9		環境	+11.0	行政
(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	街路		地域要因	街路			
	前年指定基準地の価格	円/㎡										交通			交通			環境		行政
(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		25,500 円/㎡		③価格変動要因の		[一般的要因] 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。新型コロナウイルスによる需要の減退が懸念材料。									
	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]		鵜沼地区南部の既存の集落地域。周辺では各務原扶桑線の整備事業があるが、工事の進捗状況は芳しくない。									
	②変動率		年間 -2.7%		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2年地価調査）

Table with 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, 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 columns: 鑑定評価額, 11,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 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 report table with 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, (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, (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	株式会社水野総合鑑定
各務原（県）5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	26,400,000 円	1㎡当たりの価格	80,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 64,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月9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) (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			
	1:1.2	事務所兼車庫 RC2	中低層の金融機関、店舗等が集まる既存商業地域	北15m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 500m			
(2) 近隣地域	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 15.0m、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	15m市道	交通施設	各務原市役所前駅 南東 500m	法令規制	近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	官庁街や金融街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いる。新型コロナの影響で、地価は一時的に弱含みの状況と予測する。							
(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	81,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	53,100 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、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、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 規準とした価格	①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
	標準地番号	-							地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[]	[]	[]	[]	[]			
	円/㎡	100	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
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]	[]			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	円/㎡	100	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の状況である。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 80,400 円/㎡				[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。市役所の改築とその周辺整備事業に期待が高まる。				
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地								
	標準地番号	各務原 5-1							
	公示価格	80,500 円/㎡							
	②変動率	年間 -0.5%	半年間 -0.6%						

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	89,300,000 円	1㎡当たりの価格	78,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月14日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月6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	各務原市鵜沼西町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	鵜沼宿 450m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 380m、西 300m、南 70m、北 70m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.0m、奥行 約 50.0m、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。	街路	25m国道	交通施設	鵜沼宿駅北450m	法令規制	近商(90,200)								
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域である。背後に大規模な住宅団地を擁しており、商業地域としての店舗集積度は安定している。南方隣接地域に新たな店舗展開（令和元年11月）竣工し、地価も堅調に推移するものと予測される。															
(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	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	79,600 円/㎡		収益還元法	収益価格	41,000 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。昨年11月に隣接地域に複合大型商業施設が開店したが、対象地域もそれら商業地域との相乗的な経済効果も期待し得る立地下に存する。地域は土地取引が少なく、仮にあったとしても画地利用規模もまちまちで適切な地価水準の把握を困難にしている。																
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	標準地番号	各務原 5-1	②時点修正	[99.4] 100	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [104.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	78,000	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 -3.2 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	各務原（県） 5-1	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 [104.7]	⑤個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	77,900	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 -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標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続	前年標準価格	78,200 円/㎡		③価格変動要因		<p>[一般的要因] 幹線道路沿いにコンビニやドラッグストア等の出店が見られる。本年3月頃からの新型コロナ影響は看過できない。</p> <p>[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相應の繁華性と集客力を維持している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>								
	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	-0.1%	半年間	%				

鑑定評価書 (令和 2 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) 5-3, 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 (54,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (96,200 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) [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 74,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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（令和2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 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.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (271,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,000 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 reasoning 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.