

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	2,420,000 円	1㎡当たりの価格	15,100 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	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	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	可児市兼山字九郎七1114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W2	旧市街地を周囲に配する、小規模に開発された住宅団地	南東6m市道	水道 下水	明智 4.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 80m、北 50m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0m、奥行 約 15.0m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	昭和50年代前半に造成された小規模住宅団地	街路	標準方位 北 6m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	15,100 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。建物共一体で2,000万円強の競売競落物件も見られるが、当地区は旧来からの可児市とは隣接しておらず、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円前後と判断する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は旧兼山町外縁に小規模に開発された、低層の一般住宅により形成される地域である。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	15,100			0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	-2.0 +22.8 +71.0 0.0 +15.0	
	前年指定基準地の価格	[ 99.4 ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ 102.0 ] / 100						
	35,200 円/㎡										
(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		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下、地域経済も改善の兆しは弱い。地価は新型コロナの影響も看過できず依然統落基調で推移。						
	前年標準価格 15,600 円/㎡				[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。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号										
	公示価格										
	②変動率	年間	-3.2%	半年間	%						

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, 可児（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,360,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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, 円/㎡, 1.1倍, (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, (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: (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, (2) ①範囲, 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, (3) ①最有効使用の判定, (4) ④対象基準地の個別的要因, (5) ⑤鑑定評価の手法の適用, (6) ⑥市場の特性, (7) ⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) ⑧公示価格とした, (9) ⑨指定基準地からの検討, (10) 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 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 (40,200 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 and price levels.

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. Comparison of the announced price with standard prices and various adjustment factors.

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

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討. Analysis of the annual standard price and other factors like population trends.

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, 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 (6,830,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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, (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: (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, (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, (10) 対年標準価格等. Includes comparison of 可児 - 4 and 可児（県） - 9.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等. Includes comparison of 可児 - 4 and 可児（県） - 9.

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等. Includes comparison of 可児 - 4 and 可児（県） - 9.

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 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,420,000 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, [令和 2 年 1 月] 路線価又は倍率, 24,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location (可児市土田), area (244 ㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

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 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 (44,500 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, (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 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.

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, 可児（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, 9,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 35,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6月20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

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

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 可児（県） and 岐阜第1.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,990,000 円), 1㎡当たりの価格 (27,000 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 multiple rows (1-10) and columns detailing location, area, characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for market characteristics and price comparison.



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 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,280,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,000 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) 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 可児（県） and 岐阜第1.

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, (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 rows (1-10) and columns detailing location, area, usage, and price adjustments. Includes sub-tables for (5) valuation methods and (8) (9) price adjustments.

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 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 (43,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,700 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, (8) 33,000 円/㎡, (9) 倍

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) 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. Contains detailed text and numerical data.

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 可児（県） 5-2, 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 (114,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (62,300 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, [令和 2年 1月] 路線価又は倍率, 50,000 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) 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の検討. Includes detailed analysis of the property and market conditions.

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, 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 (87,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,000 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 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.