

鑑定評価書（令和3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, 8,130,000 円, 1㎡当たりの価格, 30,800 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3年7月1日, 令和3年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月15日, 正常価格, [令和3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, (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. Contains detailed numerical data and descriptive text.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
各務原（県） -2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	印

鑑定評価額	13,800,000 円	1㎡当たりの価格	44,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	35,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	各務原市那加桐野町 6 丁目 2 1 6 番				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	1 中専 (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)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 80 m、南 130 m、北 50 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 20.0 m、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 0.5 m ~ 3.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位：北、6 m 市道	交通施設	新那加駅北西 3.7 km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	各務原市北西部郊外に位置する住宅地域内に存し、徐々に一般住宅へと純化しつつある地域であるが、地価水準は今後暫くは現状同様下落傾向にて推移する地域と予測した。												
(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		44,000 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	同一需給圏は各務原市那加地区の北部郊外に存し、農地も残る住宅地である。主たる需要者は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地物件のみならず、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や賃金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で 2,500 ~ 3,500 万円程度の需要が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、代表標準地を規準とした価格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 <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	0.0		
	標準地番号 各務原 -5	公示価格 67,700 円/㎡	[100 / 100]	100 [100]	100 [153.9]	[100 / 100]		44,000	交通	0.0	交通	+33.8		
(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	環境	0.0	環境	+15.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]	[/]		画地	0.0	行政	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		③ 変動状況	[一般的要因] 一部の企業では新型コロナウイルスの影響が見られるが、市街地の住宅地は堅調に推移しており、GMS に関しても一定の賑わいを見せている。										
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 44,300 円/㎡			[地域要因] 特段の変動要因は無いが、岐阜市東部に隣接し、宅地化が進行しており、一定程度の需要が引き続き存する。										
	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/㎡			[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3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, 8,990,000 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月30日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月15日, 正常価格, [令和3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, (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. Contains detailed text and numerical data.

鑑定評価書（令和3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, 9,660,000 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)36,000 円/㎡, 倍

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, (10)1低専(50,80), (その他)

Table with 4 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 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: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 8 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10)対象基準地からの検討, (11)変動状況

鑑定評価書（令和3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, 株式会社水野総合鑑定. Includes details for 各務原（県） and 岐阜第1分科会.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,700 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3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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (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 (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 8 columns: (8) 公示価格を標準とした (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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 8 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) 対象基準地の標準価格, (7) 内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 要因 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

鑑定評価書（令和3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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,850,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,200 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, market conditions, and price determination. Includes sub-sections for ①-⑧ and ①-② for comparison and analysis.

鑑定評価書（令和3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, 株式会社水野総合鑑定. Includes details for 各務原（県） and 岐阜第1分科会.

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3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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
各務原 (県) - 8	岐阜県	岐阜第 1	氏名	印

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

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	各務原市桜木町 2 丁目 3 5 番				②地積 (㎡)	183	⑨法令上の規制等	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)		
	1:2	住宅 L S 2	戸建住宅が建ち並び街区整然とした新興住宅地域	北西6m市道	水道 ガス 下水	鶴沼 1.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 75 m、南 80 m、北 55 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 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深 5.0 m ~ 10.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位: 北、6 m 市道	交通施設	鶴沼駅東 1.1 km	法令規制	1 住居 (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	50,800 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	同一需給圏は各務原市東部の鶴沼地区に存する住宅地である。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、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。新築住宅を建築する目的の更地、建売物件が中心である。また、需要者は景気動向や資金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で 3,500 万円前後の需要が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、指定基準地等を規準とした価格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	各務原 - 14	②時点修正	[99.0] / 100	③標準化補正	100 / [103.0]	④地域要因の比較	100 / [85.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	50,800	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	45,000 円/㎡											交通		0.0	交通	+5.9	環境	-18.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	各務原 (県) - 5	②時点修正	[96.1] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [71.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	51,300	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	38,200 円/㎡												交通	0.0	交通	-2.6	環境	-25.0
(10) 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 50,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 一部の企業では新型コロナの影響が見られるが、市街地の住宅地は堅調に推移しており、GMS に関しても一定の賑わいを見せている。 [地域要因] 区画整理地内においては一通り戸建住宅が建ち並び、中古の売買も見られるようになった。 [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	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	6,910,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22日	(5) 価格の種類	正常価格		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 60 m、南 40 m、北 120 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	蘇原駅北 3.1 km	法令	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	郊外部の丘陵地に存する住宅団地であり、団地開発から40年程度経過し、居住者の高齢化と共に空家の増加が懸念され、売り希望物件も目立っており、地価水準は今後とも下落傾向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 +7.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因										
	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。主たる需要者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対象となる。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～700万円程度、中古住宅で総額約700万円～800万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つた。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勤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つた。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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路	交通	環境	画地	行政	その他		
(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	
	各務原（県） - 5	[96.1] / 100	100 [100]	100 [118.0]	[107.0] / 100	33,300		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の前	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格 34,300 円/㎡		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 中心部の既存住宅地需要は堅調。郊外の住宅団地、調整区域内の住宅地需要は軟調。引き続き新型コロナの影響には留意される。									
	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 □代表標準地 □標準地		標準地番号 - 公示価格 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、売り希望物件は依然目立っている。									
	②変動率		年間 -3.2 %	半年間 %		[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
各務原（県） -10	岐阜県	岐阜第 1	氏名	印

鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	67,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3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	各務原市蘇原沢上町 3 丁目 3 番 6				②地積 (㎡)	179	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 住居 (60, 200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 55 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 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	特にない	街路	基準方位：北、6 m市道	交通施設	六軒駅北西 870m	法令規制	1 住居 (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	比準価格		67,700 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	同一需給圏は各務原市蘇原地区の中心市街地に存する成熟した住宅地である。主たる需要者は居住の快適性及び利便性を重視する個人であり、市内在住者の他、近隣市町に居住する個人の需要も存する。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、比較的大規模な区画を分割して分譲する開発業者等も多い。また、需要者は景気動向や資金の動向に伴い総額感を重視し、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 万円前後の需要が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は駅徒歩圏のため、相続税対策を目的とした共同住宅も散見されるが、基本的には戸建住宅を中心に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、比準価格を標準に代表標準地の価格と検討の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格としての	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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変動状況 形成要因の	[一般的要因] 一部の企業では新型コロナウイルスの影響が見られるが、市街地の住宅地は堅調に推移しており、GMSに関しても一定の賑わいを見せている。							
	前年標準価格 67,900 円/㎡			[地域要因] 駅徒歩圏、幹線道路至近にて利便性、居住の快適性が高い地域に位置し、分譲地等の戸建住宅地の需要は引き続き堅調である。							
	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 各務原 - 5		公示価格 67,700 円/㎡									
②変動率		年間 -0.3 %	半年間 0.0 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
各務原（県） -11	岐阜県	岐阜第 1	氏名	印

鑑定評価額	6,900,000 円	1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 5日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3年 7月 1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	各務原市上戸町 4 丁目 1 0 3 番				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	「調区」(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						
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか農家住宅、小工場等が介在する住宅地域	南西 6m 市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 2.4km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 190 m、南 100 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 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	家屋倒壊等氾濫想定区域、最大浸水深 5.0 m ~ 10.0 m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位：北、6 m 市道	交通施設	各務原市役所前 2.4km	法令規制	「調区」(60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	各務原大橋の開通及び周辺道路の整備完了により交通利便性は高まったが、市街化調整区域内に存し、現状において特段の変動要因は見受けられないため、地価水準は今後暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。										
(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	29,000 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	同一需給圏は各務原市内に存する市街化調整区域を中心とした住宅地域であり、主たる需要者層は居住の快適性及び地縁的選好性を重視する個人である。土地の値頃感から近隣の市街化区域内において取引が比較的多く、調区内においては既存宅地物件を除き取引自体が限定的である。また、集落内の画地は、規模、形状等が多岐にわたり、単価と総額の関係等により安価な取引も見受けられ、中心的な価格帯を把握しづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農地が多く残る中、戸建住宅を中心として形成される市街化調整区域内の住宅地である。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、比準価格を標準に近隣標準地を規準とした価格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 -3.0 交通 -17.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 -1		[99.3] 100	100 [100]	100 [90.2]	[100] 100	28,700					
(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 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	①-1対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 一部の企業では新型コロナの影響が見られるが、市街地の住宅地は堅調に推移しており、GMSに関しても一定の賑わいを見せている。							
	■継続 □新規				[地域要因] 平成 25 年に「各務原大橋」が開通し、周辺が整備されて以降、特段の変動要因は見受けられず、静態的に推移する地域である。							
	前年標準価格 29,400 円/㎡				[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	-1.4 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和3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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,530,000 円), 1㎡当たりの価格, 24,100 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) [令和3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) 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3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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (23,200 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

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, (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, (10)対年標準価格等の検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の検討.

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和3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, 前田不動産鑑定合同会社. Includes details for 各務原（県）5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 79,800 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, (7)倍率.

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) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第 1	氏名	印

鑑定評価額	88,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 5 日	(6) 路線価	[令和 3 年 1 月]	61,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 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	各務原市鵜沼西町 1 丁目 4 2 0 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 S 1	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 380 m、西 300 m、南 70 m、北 70 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	最大浸水深 0.5 m 未満 (想定最大降雨規模)	街路	2.5 m 国道	交通施設	鵜沼宿駅北 450m	法令規制	近商 (90,200)		
(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	78,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	47,100 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、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	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	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 +9.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 5-1	公示価格	[99.7] 100	100 [100]	100 [105.5]	[102.0] 100	77,100				
(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	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 一部の企業では新型コロナの影響が見られるが、市街地の住宅地は堅調に推移しており、GMS に関しても一定の賑わいを見せている。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 78,100 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		変動状況 形成要因の		[地域要因] イオンタウンの進出により地域の集客力も高まったが、新型コロナの影響から飲食店は未だ回復には至っていない。						
	② 変動率		年間 -0.6 %	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3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）5-3, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰.

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3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 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の検討.

鑑定評価書（令和3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) [令和3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 table with 10 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.