

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

鑑定評価額	2,350,000 円	1㎡当たりの価格	14,700 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] 路線価又は倍率	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		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	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 40 m、西 40 m、南 80 m、北 50 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	基準方位：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	旧兼山町中心部に位置する地域であり、人口減少、高齢化が進行する中、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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,700 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	同一需給圏は可児市兼山町及び八百津町及び御嵩町にかけての既成住宅地域と判断される。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、地区内在住者のほか当地区郊外の山間集落からの転入者が中心で、地区外からの需要は非常に限定的である。近隣地域周辺は外部からの引き合いは少なく、地価は継続的に下落している。取引自体少なく、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	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、比準価格を標準とし、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	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 +1.0
	標準地番号 八百津 - 2	[99.4]	100	100	[102.0]	14,600	標準化補正	交通 0.0	交通 -7.9	
	公示価格 16,800 円/㎡	100	[100]	[116.3]	100		環境 0.0	環境 +25.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	可児 (県) - 9	[97.4]	100	100	[102.0]	14,500	標準化補正	交通 0.0	交通 +21.8	
	前年指定基準地の価格 35,000 円/㎡	100	[100]	[240.5]	100		環境 0.0	環境 +55.0		
							画地 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	その他 +30.0		
							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		③変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化、新型コロナにより、大局的には弱含みにて推移しているが、中心市街地の住宅を中心に引き続き需要を維持している。						
	■継続 □新規			[地域要因] 需要が乏しい山間の住宅地域であり、人口の減少、高齢化率の上昇に伴い、徐々に衰退しつつある。						
	前年標準価格 15,100 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 -2.6 %	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: 可児（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,200 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, [令和3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 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の検討

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
可児（県） - 3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
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

(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12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	32,000 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		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	可児市今渡字松葉1946番9				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他) (0,200)			
	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						
	1:2.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域	北5m道路	水道 ガス 下水	日本ライン今渡 750m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 150m、西 20m、南 100m、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 9.0m、奥行 約 20.0m、規模 180㎡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、5m道路	交通施設	日本ライン今渡駅南西 750m	法令規制	(都) 1住居 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	2階建住宅を構成主体として住環境に優れた住宅地域の地位を固めていくと予測する。地価も市内住宅地の平均的な動きに対して強含みの推移を予測する。										
(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	標準価格	40,200 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	同一需給圏は木曾川左岸の可児市域で、今渡・広見など圏域北部7地区の類似地域と価格率連性が強い。需要の中心は20代後半から40代前半で戸建志向が強く、郊外は自動車通勤者が多い。新規供給の主力はミニ開発で建築条件付きも含め、土地・建物一体の取引が主流である。対象近隣地域及び周辺の中心価格帯は、土地が600万～1000万円、新築建売は2000万円台前半である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、エリア同一性が強い今渡地区及び隣接地域で生じた5事例を採用し、地域に密着した比準過程を経て逢着した価格の至計的説得力は高い。収益還元法は非適用であるが、当該地域のアパート等は、旧来地主の供給物件が大半のため、土地の元本コスト、資産リスクに寛容な賃料形成が定着している。以上により、取引事例比較法の試算結果について、指定基準地及び地価公示地との検討を踏まえたうえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。											
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +6.5 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 1		[100] 100	[101.0] 100	[118.4] 100	[100] 100	40,100					
(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 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 0.0 交通 -5.1 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	可児（県） - 9		[100] 100	[100] 100	[100] 100	40,100						
(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 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 40,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市人口は減少トレンドに入った可能性が高い。住宅地の人気エリアは増勢だが、高齢化率40%超で人口減が続く旧来団地が散見される。 [地域要因] 今渡地区の人口趨勢は微増減交錯の横ばいながら世帯数は年1%程度の増加基調。郊外のミニ開発も継続している。 [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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号 - 公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 0.0%	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, 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 (6,810,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,900 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

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. Includes details for 可児市川合字西野2793番178.

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. 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. Reasoning for price adjustments and final valuation.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Comparison of the announced price (38,100 円/㎡) with various factors.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Comparison of the designated standard price (35,000 円/㎡) with various factors.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地からの検討. Analysis of the target standard price (34,000 円/㎡) and its change rate.

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 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,370,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,200 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, [令和3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 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes details for 可児（県）, 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 (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, [令和3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

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, (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, 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 (9,740,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,400 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, (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

Table with 9 columns: (1) 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 5 columns: (2) 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.

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.

Table with 8 columns: (8) 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.

Table with 8 columns: (9) 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.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況.

鑑定評価書（令和 3 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
可児（県） - 8	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	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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 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		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	可児市長坂 6 丁目 2 1 3 番				②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)		
	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 25 m、西 20 m、南 65 m、北 70 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		
	⑤地域要因の将来予測	市内「桜ヶ丘」地区と共に名古屋のベッドタウンとして市南西部に開発された中規模住宅団地の一つ。住民の高齢化と若年層の都市離れを背景に、空家や団地のスラム化が進む。買い手需要は少なく、地価も「弱含み」。									
(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	比準価格	26,000 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	需給圏は市内「長坂」や「愛岐ヶ丘」、「鳩吹台」など「西可児」駅周辺の住宅団地内の住宅地全般。圏内は旧来、名古屋へのベッドタウンとして開発されたが、団地住民の高齢化に伴い、需要者の中心は市内などへの勤労者に移りつつある。市街地への利便性や団地スラムの懸念などを背景に、手離れは悪く、相続絡みの安価な物件の登場も多い状況が続く。取引の中心価格帯も土地のみで 600 万円前後、中古住宅でも 900 万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	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地内に位置し、共同住宅等の賃貸専用物件は殆ど見られない。この為、賃貸建物の想定は非現実的であり、収益還元法は適用できなかった。近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ大規模な住宅団地にある住宅地域の一つで、自己の住宅取得を目的に取引を行うのが支配的である。この為、需給圏内の多数の信頼性の高い取引事例を基に試算した比準価格を中心に、指定基準地価格などとの検討を踏まえ、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	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 -2.0 交通 +10.9 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 3		[98.4] 100	100 [100]	100 [108.7]	[103.0] 100	26,300				
(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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +8.4 環境 +28.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [138.7]	[103.0] 100	26,000				
(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] 感染防止とワクチン接種を軸とした正面作戦が始まっているが、コロナ禍が続く中、宿泊や外食産業を中心に、経済状況の悪化が続く。						
	継続		前年標準価格		[地域要因] 列島改造時に開発された大規模な住宅団地の一つ。住民の高齢化を背景に、団地のスラム化が進む。中古住宅を中心に、需要も弱含み。						
	新規		前年標準価格		[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	-3.7 %	半年間	%						

鑑定評価書（令和 3 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		
可児（県） - 9	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	9,280,000 円	1㎡当たりの価格	35,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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]	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		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	可児市中恵土字助太郎 2 3 7 1 番 2 9 6				②地積 (㎡)	265	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	(都) (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、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 5 m 道路	交通施設	新可児駅北東 2.2km	法令規制	(都) (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	35,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,200 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	需給圏は市内「中恵土」、「広見」地区などの他隣接の「可児郡御嵩町」、「上恵土」などの住宅地全般。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層で、市内在住者の他可児郡御嵩町や市内への転入者が見込まれる。周辺地域は果樹園などの利用が続いたが、商業施設やバイパスの整備を背景に、ミニ分譲による住宅地域への移行が鮮明となりつつある。中心となる価格帯は、土地は 250 ㎡程度で 900 万円程度、新築戸建は 2,500 万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	周辺では、アパート等の収益物件も見られる所から、収益価格を求めたが、対象基準地は地積規模も小さく、投資効率も低いなどの為、収益価格は低く求められた。近隣地域は中規模一般住宅が増えつつある住宅地域の一つで、自用の住宅取得を目的とする取引が支配的である。この為、本件では、需給圏内の多数の信頼性の高い取引事例を基に求めた比準価格を中心に、収益価格は参考とし、公示地価格との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記価格に決定した。										
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.1 交通 +7.5 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 4		[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [108.7]	[100] / 100	34,700				
(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	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		③ 変動状況		[一般的要因] 感染防止とワクチン接種を軸とした正面作戦が始まっているが、コロナ禍が続く中、宿泊や外食産業を中心に、経済状況の悪化が続く。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 35,000 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 新型コロナによる影響が懸念されるが、市内「今渡」、「下恵土」地区などと共に、買い手需要は比較的堅調。						
	②変動率		年間 0.0 %	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 6 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, 印. 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 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.

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） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	42,400,000 円	1㎡当たりの価格	39,200 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 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	32,000 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		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	可児市今渡字大東1619番44外				②地積 (㎡)	1,082	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)(90,200)																		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 250m、南 55m、北 30m			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 25.0m、規模 1,000㎡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 2.5m国道	交通 日本ライン今渡駅北東 1.2km	法令 規制 (都)近商(90,200)														
	⑤地域要因の将来予測	国道21号沿線に位置し、一定の店舗の連坦、集積が見られる地域内に存する。近年店舗の入れ替えが発生するなど、一定程度の需要は維持しており、今後も引き続き路線商業地としての形態を維持し続けると予測する。																							
(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	形状 -2.0																			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,500 円/㎡																						
	収益還元法	収益価格	23,200 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、国道21号沿いの商業地域のほか、隣接及び周辺市町の幹線道路沿道の商業地域等と思考する。主な需要者は地元個人事業者を中心に把握する。事業用の土地の取得需要は比較的多様性が認められるが、全般的には他の沿道地域に較べやや需要は弱い。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、価格水準の把握は困難である。																								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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に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、比準価格を標準に公示価格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	可児 5-3	②時点修正	[99.8] / 100	③標準化補正	100 / [107.0]	④地域要因の比較	100 / [125.9]	⑤個別的要因の比較	[98.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,200	⑦内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -5.0	交通 -2.0	環境 +38.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格	54,000 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	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 39,700 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 店舗の郊外進出及び既存商業核の喪失等が現実のものとなり、低迷する地域経済も相乗相まって、今後の動向が懸念される。																				
	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	<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] 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。																				
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。																				

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: 可児（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 112,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 61,500 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, [令和 3 年 1 月] 路線価又は倍率, 50,000 円/㎡, 倍率種別, 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, (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.

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, 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 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) 対年標準価格等の検討.