

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） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	2,300,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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 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、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		
(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	14,400 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	同一需給圏は可児市兼山町及び八百津町及び御嵩町にかけての既存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、最寄の公示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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 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	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 +1.0 交通 -7.9 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	八百津 - 2	[98.8] 100	100 [100]	100 [116.3]	[102.0] 100	14,200				
(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 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 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化等により、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。						
	前年標準価格 14,700 円/㎡		[] 100		[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。						
	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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		[] 100		公示価格 円/㎡							
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%						

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	
可児（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也	

鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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						
	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) (60, 160)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 180 m、南 80 m、北 140 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 1.9 km	法令規制	(都) (60, 160)
	⑤地域要因の将来予測	環境を変化させる特段の要因もなく、当面、現状のまま推移する、と予測する。周辺には住宅団地が多く、居住環境が劣る近隣地域の需要は低迷している。地価水準は下落傾向で推移する、と予測する。												
(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	基準価格		16,000 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、主に可児市南部郊外の既成住宅地域である。需要者の中心は可児市又は多治見市に勤務する一次取得者層である。可児市の南部には多数の住宅団地が造成されており、同エリアでの取引の中心となっている。一方、近隣地域を含む郊外の既成住宅地域は、住宅団地と比較して居住環境が劣る地域が多いため人気が低く、周辺の住宅団地に需要が流出している。中心となる価格帯は、土地は500万円以下、新築戸建ては2,300万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の取引は少ないが、戸建住宅を中心とする地域であり、自己利用目的の取引が中心となっていると考えられる。このような地域における市場参加者は、取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にあるため、基準価格の説得力は高い。一方、郊外に位置する近隣地域周辺は賃貸需要が乏しく、賃貸市場は十分に形成されていない。よって、収益価格は試算しない。従って、他の標準地との検討を踏まえ、基準価格をもっ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 ■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	+3.2		
	標準地番号 可児 - 5	公示価格 18,100 円/㎡	[98.9 / 100]	100 / [100]	100 / [112.3]	[100 / 100]	15,900	交通	0.0	交通	+6.8			
(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	+4.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 / []	100 / []	[/ 100]		画地	0.0	行政	-2.0				
(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		前年標準価格 16,200 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	□代表標準地 □標準地	標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[一般的要因] 市の人口は微減、高齢化率は上昇傾向にある。特に西部郊外の住宅団地群は高齢化が進行しており高齢化率が45%を超える団地もある。							
②変動率	年間 -1.2%	半年間 %	[地域要因] 周辺で住宅の新築等は殆ど行われておらず、地域要因に大きな変動は見られない。											
[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	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
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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4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25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										
	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) 1住居 (60,200) (その他) (0,200)										
(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	標準方位北、5m道路	交通	日本ライン今渡駅南西750m	法令	(都) 1住居 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測	木造2階の戸建住宅を標準的使用とする地域特性の継続を予測する。地価は市内で優位の競争力に相応した堅調な推移を見込む。																
(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	40,200 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	同一需給圏は木曾川左岸の可児市域と判定する。需要層は、今渡・広見など圏域北部7地区の類似地域と同一性が強い。需要の中心は20代後半から40代前半で自動車通勤者が大勢を占める。供給主力のミニ開発は建売が多く、建築条件付きも含めて、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、市場の同一性が強い住宅地域で昨年10月以降に生じた5事例によって試算し、地価形成の実態に直結する価格が得られたと判断する。収益還元法は非適用であるが、当該地域の賃貸住宅市場は、旧来地主の供給物件が大半のため、不動産特有のリスクに寛容な賃料等の形成が定着している。よって、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	標準地番号	可児 - 1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [118.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	40,100	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
	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 [87.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	40,100	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	
(9) 指定基準地からの検討	①-1対象基準地の検討	継続	前年標準価格	40,200 円/㎡	③ 価格形成要因の	[一般的要因] 全市人口は3年連続の減少で直近1年のマイナス幅は0.9%に拡大。プラス幅を縮めてきた世帯数は減少に転じた。												
	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	標準地番号	-		公示価格	円/㎡	[地域要因] 今渡地区で新規住宅需要は3区画以上のミニ開発が主体。既存住宅地の熟成は停滞気味であるが、エリア底上げの市況は認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	板津不動産鑑定株式会社
可児（県） - 4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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	可児市川合字西野2793番178				②地積 (㎡)	201	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)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 70 m、南 50 m、北 150 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 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	日本ライン今渡駅北東 1.7km	法令規制	(都)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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	33,900 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、主に可児市の北部に位置し、日本ライン今渡駅を最寄り駅とする低層住宅地域である。需要者の中心は市内に勤務する一次取得者層であり、市内在住者のほか、加茂郡からの転入者も見られる。圏内は市街地中心部から離れており、交通利便性がやや劣る地域が多い。しかし、圏内は、市街地中心部と比較して地価に割安感があるため需要は安定的に推移している。中心となる価格帯は、土地は700万円程度、新築戸建ては2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺では自己利用目的の取引が中心となっている。また、市場参加者は取引価格水準を指標に価格を決定する傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には共同住宅も見られるが、規模が大きい敷地に建てられている場合が多い。対して、対象基準地は共同住宅用地としては規模が小さいため、収益価格は試算しなかった。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格をもっ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 ■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 +0.1 交通 +10.7 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 - 4	[100] 100	100 [101.0]	100 [116.4]	[104.0] 100	33,700					
(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 -2.0 交通 +3.4 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児（県） - 9	[100] 100	100 [100]	100 [107.4]	[104.0] 100	33,900					
(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		③ 価格形成要因の							
	前年標準価格	33,900 円/㎡			[一般的要因]	市の人口は微減、高齢化率は上昇傾向にある。特に西部郊外の住宅団地群は高齢化が進行しており高齢化率が45%を超える団地もある。					
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	-		[地域要因]	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因に大きな変動は見られない。						
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	0.0%	半年間	%							

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 可児（県）, -5, 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, 7,340,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 23,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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 9 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, 方位

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、概ね住宅団地を除く平野部の可児市西部住宅地域一帯を中心とする圏内と把握した。

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, 対象地域は、戸建住宅を中心とした土地利用で形成される住宅地域である。

Table with 10 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, 規準と価格, 標準地番号, 公示価格, 標準化補正

Table with 10 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, 指定基準地からの検討, 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③価格形成要因の, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 対象基準地の前年標準価格, 変動状況, 変動要因

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 可児（県）, -6, 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/㎡, 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) 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.

鑑定評価書（令和4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 (9,710,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,300 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4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 4 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. Row 1: 可児（県）, -8, 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, 6,550,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,300 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. Includes values like 令和 4 年 7 月 1 日, 令和 4 年 6 月 21 日, 令和 4 年 7 月 13 日, 令和 4 年 1 月, 1.1 倍.

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, (9)法令上の規制等. Includes details like 可児市長坂 6 丁目 2 1 3 番, 259 (㎡), (都) 1 低専 (50, 80).

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. Includes details like 東 25 m, 西 20 m, 南 65 m, 北 70 m, 戸建住宅地, 間口 約 12.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 240 ㎡程度, 形状 ほぼ長方形.

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. Includes values like 戸建住宅地, 方位 +3.0, 取引事例比較法, 標準価格 25,300 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Text describing market characteristics: 同一需給圏は可児市西部に開発された住宅団地群である。需要者の中心は可児市又は愛知県方面に勤務する一次取得者層である。

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. Text describing the reasons for price adjustment and valuation: 住宅団地内にある近隣地域では自用の戸建住宅を目的とする取引が中心となっている。

Table with 10 columns: (8)公示価格. Includes columns for 標準地番号, 公示価格, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳, 地域要因. Values include 可児 -3, 27,400 円/㎡, [98.6/100], 100, [109.8], [103.0/100], 25,300.

Table with 10 columns: (9)指定基準地. Includes columns for 指定基準地番号, 修正, 補正, 比較, 規準価格, 内訳, 地域要因. Values include 可児（県） -9, 35,000 円/㎡, [100/100], 100, [143.0], [103.0/100], 25,200.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等からの検討. Includes columns for 対年標準価格等からの検討, 変動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因. Values include 前年標準価格 26,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.7%, 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） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

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4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	可児市中恵土字助太郎2371番296				②地積 (㎡)	265	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	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	住宅 L S 2	中規模一般住宅が増えつつある住宅地域	西5m道路	水道 ガス 下水	新可児 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 50 m				②標準の使用	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)			
	⑤地域要因の将来予測	依然として農地も見受けられる地域であるが、市街地外縁に位置し、幹線道路、大規模店舗等の便利施設へも近く、居住環境が比較的良好なため、地価水準は今後暫くは現状のまま堅調に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	35,000 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	同一需給圏は可児市市街地外縁部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が、可児市に地縁的選好性を有する個人が中心となる。地域内は、新築住宅を建築する目的の更地、建売物件が中心である。中心となる価格帯は、土地は約70坪で1,000万円弱、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	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、近隣の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) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 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	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 +2.1 交通 +7.5 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 可児 - 4	[100] 100	100 [101.0]	100 [109.8]	[100] 100	34,400						
(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 価格変動要因		[一般的要因] 人口減少、高齢化等により、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。							
	前年標準価格 35,000 円/㎡		[] 100		[地域要因] 可児市中心市街地外縁に位置し、居住環境は概ね良好であることから、需要は比較的好調に推移している。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（令和4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, 可児（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 前田 和彦

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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 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からの検討

鑑定評価書（令和4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. Row 1: 可児（県） 5-1, 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, 42,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,000 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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 円/㎡, 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) 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. Contains detailed data on land characteristics, prices, and market conditions.

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） 5-2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月25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	可児市下恵土字野区路2942番3				②地積 (㎡)	339	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (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 80 m、西 80 m、南 80 m、北 30 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16 m市道	交通施設	新可児駅北西 1km	法令規制	(都) 2住居 (60,200)								
(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	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,300 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	26,700 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、可児市に美濃加茂市、多治見市など周縁市町の隣接エリアを加えた圏域と判定する。需要の中心は小売・飲食・日用サービスの低層店舗である。新規需要は大手チェーンの割合が高く、地域動向には全国的な業界勢力圏の縮図としての一面がある。初期投資の規模・権利態様は万態であるが、ドラッグストア増勢、コンビニ退勢で標準的な画地規模は拡大傾向にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、同一商圈内で1年以内に生じた4事例によって試算し、市場実態に即応した価格が得られたと判断する。収益還元法については、当該地域の商用建物は自己使用が多く、賃貸物件は旧来地主の供給が大半のため、土地の元本コスト、資産リスクを消化しきれない賃料形成が常態化していることに留意を要する。以上により、鑑定評価額は比準価格を標準として収益価格を参酌し、地価公示地・指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおりに決定した。																
(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 / [92.3]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,400	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 -2.0 交通 -13.6 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	53,800 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	可児（県） 5-1	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [73.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	54,400	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 +3.0 交通 -11.9 環境 -21.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	39,200 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 円/㎡		③価格変動要因		[一般的要因] ロードサイド主力の外出はECへの収益流出が小さいがコロナ禍を引きずる。小売全般に広がる値上げラッシュも消費マインドを冷やす。								
	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] 空地解消は進まず、新陳代謝は店舗・業態の入替程度にとどまる。商圈内競争力はレバダウンの傾向にある。								
	②変動率		年間 %	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	有限会社水野不動産鑑定所
可児（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	199,000,000 円	1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡
-------	---------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	可児市姫ヶ丘1丁目26番外				②地積 (㎡)	6,702	⑨法令上の規制等	(都) 工専 (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	新可児 3.4km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 100 m、北 400 m				②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 110.0 m、規模 6,600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	昭和40年代後半から順次造成された総面積約136haの工業団地内に存する。	街路	12m市道	交通施設	新可児駅南西 3.4km	法令規制	(都) 工専 (60,200)								
(3) 最有効使用の判定	工場地					(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	29,700 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	同一需給圏は市内の工業地を中心として、岐阜県南部及び愛知県北部に存する工業地と広域的に形成される。主たる需要者は市内に存する事業所に加え、近隣市町にて一定規模の工場を操業している企業を中心となり、市場接近性、費用の経済性等を重視し取引を行う傾向にある。市内の可児御高1C隣接地で現在新規の分譲が行われている。規模等にもよるが、需要の中心となる価格帯は概ね3万円/㎡前後である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域及び周辺の地域の工場地では自社所有地が大半であり、特に大規模の工場地については賃貸市場が形成されるには至っていない。よって、適正な賃料水準の把握が困難なため、本件においては収益還元法は非適用とした。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、比較可能性の高い取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準とし、近隣標準地を規準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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	多治見 9-1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [98.1]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	29,600	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.9 交通 +12.2 環境 -10.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	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	
(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/㎡	[] / 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 type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	円/㎡	③価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化等により、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。											
	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]	利便性の高い大規模な工業団地であり、大中規模の向上が建ち並び、成熟した工業団地である。									
②変動率	年間	%	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。											