

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
各務原（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	7,660,000 円		1㎡当たりの価格	29,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月18日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	各務原市川島松倉町字河原屋敷1581番1外				②地積 (㎡)	264	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	木曾川 6km	(その他) 居住誘導区域外									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 150m、南 110m、北 80m			②標準の使用	低層住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 18.0m、規模 270㎡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5.0m~10.0m (想定最大降雨規模)	街路	基準方位 北 5.6m市道	交通施設	木曾川駅北東 6km	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	基準価格	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	同一需給圏は川島地区、市南部の住宅地域、笠松町、愛知県一宮市・江南市も含む広域的な範囲。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、地価水準や小学校と中学校の校区が同一であることに魅力を感じて選好する市内・市外・県外から転入を希望する一次取得者。地価は下落傾向推移であるが安定した需要と川島地区内人口の状況から見て下落幅は漸次縮小していくものと予測する。需要中心価格帯は土地のみで500~800万円と推定する。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にアパート等の賃貸物件も見受けられるが標準地の画地の状況を鑑みるに各戸に駐車場を備えた市場性・現実的妥当性を有する賃貸用建物の想定自体が困難であるため収益還元法は適用できなかった。市場では自用目的での取引が大半であることから地域的・價格的牽連性を有する取引事例により試算した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに指定基準地からの検討も踏まえて、上記の如く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	各務原 - 16	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 105.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,900	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 +4.8 交通 +0.9 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	30,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	各務原（県） - 3	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 107.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	30,100	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 +0.8 交通 -1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +8.0	
	前年指定基準地の価格	32,700 円/㎡															
(10) 対年前標準価格等の検討	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 29,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市内全域の人口は微減、高齢化率は上昇。取引件数は増加傾向、取引価格はインフレの影響を受け上昇傾向にある。 [地域要因] 川島大橋の災害復旧工事により、平成川島橋経由の迂回を余儀なくされている。 [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	<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 -0.7%	半年間 %										

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 43,100 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)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月18日, 正常価格, [令和6年1月], 34,000 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. Values include 各務原市那加桐野町6丁目216番, 313, 1中専(60,200), 1:1.5, 住宅W2, 一般住宅を主体として農地も多く見られる住宅地域, 西6m市道, 水道ガス下水, 新那加3.7km, (その他)地区計画等居住誘導区域内.

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. Values include 東45m、西80m、南130m、北50m, 低層住宅地, 間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状長方形, 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)地区計画等居住誘導区域, 各務原市北西部の岐阜市境に位置する住宅地域であり今後も未利用地に係る低層住宅を中心とした土地利用が漸増していくものと予測。需要を上回る供給余力を鑑みるに地価水準は依然下落傾向推移と予測。

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. Values include 低層住宅地, 方位0.0, 取引事例比較法, 標準価格 43,100 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/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏是那加第一小学校校区内住宅地域を中心に隣接校区の住宅地域も含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人、転入を希望する一次取得者を中心に宅地分譲、新築戸建分譲を目的とする開発業者も含む。未利用地の宅地への転換状況から見て安定した需要が認められるものの当該需要を上回る供給余力を鑑み需給は弱含み継続、地価水準は依然下落傾向推移と予測。需要中心価格帯は土地分譲で700～800万円、新築戸建で総額3500万円程度である。

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. Value: 周辺地域に賃貸物件は見られるが収益性にに基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに代表標準地からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした. Values include 代表標準地, 標準地, 各務原 -5, 公示価格 68,000 円/㎡, 修正 [100/100], 補正 [100/[157.9]], 比較 [100/100], 要因の比較 [100/100], 標準価格 (円/㎡) 43,100, 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 0.0, 交通 +33.8, 環境 0.0, 行政, その他 +18.0.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 -, 修正 [ / 100 ], 補正 [ 100 / ], 比較 [ 100 / ], 要因の比較 [ / 100 ], 標準価格 (円/㎡), 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前. Values include ①-1対象基準地の検討, 前年標準価格 43,300 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, 代表標準地, 標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和 6 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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 各務原 (県) -3, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 32,400 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 6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 rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
各務原（県） - 4	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	9,070,000 円	1㎡当たりの価格	41,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	34,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	各務原市緑苑南 1 丁目 6 2 番				②地積 (㎡)	217	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 低専 (50, 80) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 60 m、南 40 m、北 65 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 14.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大規模盛土造成地の調査結果で盛土と判定された。	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	鶴沼駅北 1.9km	法令規制	1 低専 (50, 80)		
(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	41,800 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、主として鶴沼地区の丘陵地に開発された大規模住宅団地。需要者の中心は、市内在住又は、市内や名古屋市方面に就労する一次取得者。需要が丘陵地の団地から駅周辺の平坦な住宅地に移行し、郊外の住宅団地の需要は減少している。一方で、開発後相当期間が経過しており、中古住宅の供給が増加傾向にあり、取引価格は下落している。接面街路との高低差や建物の築年数にもよるが、中古住宅で 1, 200 万～1, 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	当該地域は、戸建住宅を主体とした標準住宅地域であり、近隣地域にはアパート等の収益物件は皆無で、自用を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、近隣地域では戸建住宅が主体であることから、共同住宅を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規格外の公示価格とした	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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 各務原 - 14	[ 99.3 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 98.5 ]	[ 100 ] 100	41,700		街路 0.0	交通 +7.1	環境 -8.0	行政 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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	各務原（県） - 5	[ 96.8 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 78.6 ]	[ 100 ] 100	41,900		街路 0.0	交通 -4.1	環境 -18.0	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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 景気がやや回復傾向になりつつある中で、各務原市住宅地において地価はやや下落傾向にある。						
	前年標準価格 42,600 円/㎡		[ 地域要因 ]		景気がやや回復傾向になりつつある中で、市内郊外の住宅地の下落傾向は依然続いており、その他は特段の変動要因は認められない。						
	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		[ 個別的要因 ]		個別的要因に変動はない。						
標準地番号 -		②変動率		年間 -1.9%		半年間 %					
公示価格 円/㎡											

## 鑑定評価書（令和6年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
各務原（県） - 5	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	7,960,000 円		1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	各務原市尾崎南町3丁目6番				②地積 (㎡)	242	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 低専 (50, 80) (その他) 居住誘導区域						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 75 m、南 30 m、北 35 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 16.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 6 m	交通	各務原市役所前駅北西 4.7km	法令	1 低専 (50, 80) 居住誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	昭和47年頃から開発された大型住宅団地。公共施設が整備されているが、最寄り駅から遠い丘陵地にあつて、駅近の平場の住宅地が好まれる中で、需要が著しく減退している。地価は引き続き下落傾向にあると予測する。												
(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	32,900 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、各務原市、及び岐阜市の住宅地の圏域。需要者の中心は、市内や岐阜市方面に就労する一次取得者層。熟成した団地で、昭和50年代の中古住宅の売り物件が累積している。現在、名鉄沿線等の駅近で平場の住宅地が好まれる状況の中で、当該地の需要は低調で、取引は少ない。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	近隣周辺は、戸建の大型住宅団地。戸建の賃貸借市場が熟成しておらず収益価格の試算は断念した。比準価格は、市内全域から郊外の大型住宅団地の画地規模や需要者層及び団地の品等などの類似性の高い事例を選択して試算したもので、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、比準価格を採用し、公示価格との検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0		
	標準地番号 各務原 - 14	[ 99.3 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 125.2 ]	[ 100 ] / 100	32,800		交通	0.0		交通	+13.8		
(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	地域要因	環境	+10.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			画地	+3.0		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 ■継続 □新規		前年標準価格 34,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。								
	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] 特に顕著な変動要因は見られない。								
	②変動率		年間 -3.2%	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	前田不動産鑑定合同会社
各務原（県） - 6	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	8,910,000 円		1㎡当たりの価格	60,600 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	各務原市蘇原花園町4丁目26番5				②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)  (その他) 居住誘導区域			
	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	住宅 W2	一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域	南5m市道	水道 ガス 下水	各務原市役所前 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 100m、南 150m、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 10.0m、奥行 約 20.0m、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	標準方位北、5m市道	交通施設	各務原市役所前駅北東 1.3km	法令規制	1 中専(60,200) 居住誘導区域			
	⑤地域要因の将来予測	標準的使用の戸建住宅は2階建が主流であるが、平家の増加傾向もうかがえる。小幅上昇が続く地価はインフレの影響に注視を要するが、当面は底堅い推移を予測する。										
(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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	60,600 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、各務原市の蘇原地区・那加地区と判定する。需要の中心は20代後半から40代の子育て世帯。自動車通勤の共働きが大半で、横並び2台以上の駐車可能な画地の選好性が高い。農地転用主体の戸建分譲は供給サイドが強気の価格設定を通じてきたが、インフレの価格転嫁で度重なる値上げには在庫増の警戒感も出ている。対象近隣地域及び周辺を中心価格帯は、土地が800万～1400万円、新築建売は2400万～3200万円である。											
(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、住宅市場の同一性が強いエリアで生じた5事例で試算し、緊密な代替競争関係の担保がある価格が得られたと判断する。収益還元法は適用していないが、当該圏域の賃貸住宅等は旧来地主の供給が大半のため、不動産特有の資産リスクに寛容で金融商品等との代替性も希薄な賃料形成の定着を把握している。以上により、指定基準地でもある地価公示・代表標準地との検討を踏まえたうえ、基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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	各務原 - 5	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 +2.0 交通 +7.1 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,000 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 / [ 100 ]	100 / [ 115.8 ]	[ 103.0 / 100 ]	60,500					
(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		60,400 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] 直近1年の全市人口は0.6%のマイナスで微減傾向が定着しつつある。世帯数は昭和期団地、集落地域以外で微増基調を維持している。					
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 地場中堅スーパーが中核店を閉鎖し、県外資本のチェーンが引き継ぐ。消費者層の世代交代を伴う地域の新興代謝が垣間見られる。					
②変動率		年間	+0.3%	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	(有) 不動産インベストラサーチ	
各務原（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月]	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	各務原市鶴沼朝日町3丁目193番				②地積 (㎡)	210	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) (60,160)			
	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 110 m、西 55 m、南 20 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 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、4 m市道	交通施設	名電各務原駅南 1.8km	法令規制	1住居 (60,160)			
(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	53,700 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、主として鶴沼地区西部の新興住宅地域。需要者の中心は、市内及び名古屋方面の事業所に就労する一次取得者層。当地区周辺には、車両関係の大工場とその下請け企業が多く、これら企業に就労する一次取得者層に需要がある。小規模開発が進捗し、供給の余地は限られてきた。取引は多くはないが、分譲住宅は、総額30百万円台前半のものが見られる。土地は、画地規模や単価が様々で市場の中心となる価格帯を把握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	近隣周辺には、共同住宅も散見されるが、戸建住宅を主体とする住宅地域である。当基準地は、画地規模等を考慮すると経済合理性を有する賃貸物件の想定が困難で、収益価格の試算を断念した。基準価格は、画地規模、用途、需要者層の類似性の高い事例を採用し試算した価格で、市場の実態を反映した信頼性の高い価格である。よって、基準価格を採用し、代表標準地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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/> 標準地番号	各務原 - 5	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 +5.3 交通 +21.6 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,000 円/㎡	[ 100.2 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 126.8 ]	[ 100 ] / 100	53,700					
(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 53,700 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/㎡							
② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%								
					③ 価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。</p> <p>[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>						

鑑定評価書（令和6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, 不動産鑑定評価エリアオフィス. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 荒山 徳統.

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, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月21日, 令和6年7月18日, 正常価格, [令和6年1月], 41,000 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) 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の検討. Contains detailed text and numerical data.



鑑定評価書（令和6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) 不動産インベストラサー. Values include 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 安藤一成.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,240,000 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1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) 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) 対年標準価格等からの検討. Contains detailed text and numerical data regarding land characteristics, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
各務原（県） - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	68,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月18日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6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	各務原市蘇原沢上町3丁目36番6				②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)  (その他) 都市機能誘導区域		
	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					
(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		
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が建ち並ぶ熟成した住宅地域として現状を維持しつつ推移していくものと予測する。高い選好性に支えられた安定した需要に基づき需給は概ね均衡状態にあり、地価は横這い傾向推移と予測する。									
(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	基準価格	68,000 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	同一需給圏は蘇原第二小学校校区内住宅地域を中心に各務原市内の価格的な牽連関係を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地縁性を有する個人法人のほか良好な居住快適性・利便性に着目する名古屋市、岐阜市方面へ通勤する勤労者である。熟成した住宅地域であり、高い選好性に基づく安定した需要を反映して需給は概ね均衡状態にある。需要中心価格帯は土地坪当たり22～23万円程度、新築戸建て総額4000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地が所在する既存住宅地域には賃貸物件も見られるが収益性に基づき新規の土地取得を前提に賃貸用建物を建設し賃貸に供する需要者は皆無に等しく自用目的の取引が中心である。本件では信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を妥当と判断して採用し、さらに分科会における議論及び広域的な検討を踏まえて上記の如く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 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 68,000 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 各務原 - 5 公示価格 68,000 円/㎡		[一般的要因] 市内全域の人口は微減、高齢化率は上昇。取引件数は増加傾向、取引価格はインフレの影響を受け上昇傾向にある。 [地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。 [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 0.0%								

鑑定評価書（令和6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 (6,760,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,400 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price adjustments. 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 不動産インベストラサーチ	
各務原（県） -12	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
鑑定評価額	8,320,000 円		1㎡当たりの価格	23,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	各務原市鶴沼大伊木町5丁目145番外				②地積 (㎡)	354	⑨法令上の規制等	「調区」(60,200)  (その他) (60,160)									
	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 20 m、北 120 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 26.0 m、規模 390 ㎡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 m 市道	交通施設	苧ヶ瀬駅南 2.2 km	法令規制	「調区」(60,160)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因の変動を促す特段の要因は認められず、しばらくは現状のまま弱含みに推移すると予測する。																
(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	比準価格	23,500 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	同一需給圏は川島地区を除く各務原市域で、価格牽連性が高いのは鶴沼・稲羽地区の市街化調整区域である。生活インフラは近隣の市街化区域並みである。土地利用の規制等もあるが想定される価格帯は、土地が800万～1200万円、新築建物付きで2000万～3000万円と推定される。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地域特性に鑑み、原価法、収益還元法は非適用とし、取引事例比較法に地価形成要因の分析を集約して試算を行った。手法適用に当たっては、代替関係が緊密な事例を採用し、市場実態相応の説得力を備えた試算価格を得たと判断する。以上より、地価公示地との検討を加え、比準価格をもって鑑定評価額と決定した。																	
(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	地域要因	街路 +2.1	交通 0.0	交通 -4.4	環境 0.0	環境 +8.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 各務原 -1	公示価格 25,000 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 105.4 ]	[ 100 ] / 100	23,600	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 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	[ ]	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	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 ■継続 □新規		前年標準価格 23,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況													
	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 -		[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。													
	公示価格 円/㎡		[地域要因] 特に顕著な変動要因は見られない。															
②変動率	年間 -0.8%	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6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 (10,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,500 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.

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) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和6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, 前田不動産鑑定合同会社, 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

Table with columns: 鑑定評価額, 26,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 81,000 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) 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 report 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) 対年標準価格等の前年標準価格等の検討

鑑定評価書（令和6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) ひだ高山総合事務所. Row 1: 各務原（県） 5-2, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 89,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 78,000 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6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) 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	(有) 不動産インベストラサーチ	
各務原（県） 5-3	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	安藤一成
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

(1) 価格時点	令和6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	74,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月24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	各務原市小佐野町1丁目4番1外				②地積 (㎡)	568	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		近商 (80,200)  (その他) 地区計画等 (90,200)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 320 m、西 90 m、南 20 m、北 110 m			②標準的使用	沿道施設用地													
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。											
	④地域的要因の将来予測	主要幹線国道沿いに、I C、「総合スーパー」が存し、大型のチェーン店等も建ち並ぶ中、各種店舗も集積しつつあり、今後しばらくは現在の状況を続けるものと考えられる。					街路	3.6 m 国道	交通施設	新加納駅南東 1.4 km	法令規制	近商 (90,200) 地区計画等							
(3) 最有効使用の判定	沿道施設用地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	96,200 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	58,700 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、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主として路線商業地域。需要者の中心は低層の店舗チェーンを展開する企業、飲食店等を前提とした地元業者等であり、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	近隣地域は路線商業地であるが、賃貸市場が未成熟な地域であるため、収益価格は、かなり低目に試算された。一方、基準価格は、周辺地域を中心に、比較的時点の新しい商業性を有する事例を収集し、現実の市場実体を反映した事例を選択した。その基準価格決定には、その取引に内在する経緯を検討し信頼性は高い。以上により、地価公示地との検討を踏まえ、基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	各務原 5-1	② 時点修正	[ 100.2 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 87.6 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 104.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	96,200	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
	公示価格	80,900 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 対象基準地の標準価格 (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
	前年指定基準地の価格	円/㎡																	
(10) 対年前標準価格等の検討	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 96,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費は持ち直しているが、生産活動は足踏みの状況。又、住宅建設は前年を下回り回復に向けた動きに一服感がみられる。														
	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] 特に顕著な変動要因は見られない。														
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6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）9-1, 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, 278,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 33,800 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)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 land characteristics, location, and valuation methods. Includes sections for '近隣地域', '市場の特性', and '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由'.