

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
可児（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	2,240,000 円		1㎡当たりの価格	14,000 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	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						
(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			
(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	基準価格	14,000 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の飛び地である可児市兼山地区内住宅地域に加えて価格的な牽連性を有する八百津町及び御嵩町内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・法人が中心となる。可児市兼山地区に所在する既成住宅地域として概ね現状維持しつつ推移しているが人口減少や高齢化に加え需要者層の生活様式の変化に基づく選好性の低下に起因して需給は弱含み、地価も下落が続いている。需要中心価格は土地坪当たり4～5万円程度と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場が未成熟な近隣地域及び同一需給圏内の類似地域においては、仮に土地の取得を前提とした場合には経済合理性の観点から賃貸住宅経営は成り立たない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では地域的・価格の牽連性を有する取引事例より試算した基準価格を妥当と判断して採用し、さらに公示価格からの検討も踏まえ、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 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 -16.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 +35.0
	公示価格	八百津 -2	[99.3] 100	100 [100]	100 [114.5]	[102.0] 100	14,000					
(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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数はやや減少傾向、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。							
	■継続 □新規		変動状況		[地域要因] 需要が減退傾向にある既成住宅地域であり、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		14,200 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県）, -2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,070,000 円, 1㎡当たりの価格, 15,600 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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (その他) (60, 160)

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, 同一需給圏は、可児市南部の住宅地域であり、特に市南東部の郊外住宅地域との代替競争関係が強い。

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, 近隣地域の周辺にはアパート等の賃貸物件は見受けられず、賃貸市場が十分に形成されていないため、

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 10 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対象基準地の比準価格, ⑦内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

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

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, 可児（県）, 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, 6,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 40,700 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) [令和6年1月] 路線価又は倍率, (8) 32,000 円/㎡, (9) 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, (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

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 可児（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, 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. 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], 26,000 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. Contains various numerical values and descriptive text regarding land characteristics and market conditions.

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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

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6年1月] 路線価又は倍率, 23,000 円/㎡, 倍率種別, 倍.

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、土田・今渡地区を中心とする市内西部の住宅地域である。主な需要者は、市内在住者や近隣地域周辺の大規模工場への勤務者であり、大規模工場に勤務する外国人労働者も含まれる。

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, 周辺には賃貸住宅も比較的多く見られるが、300㎡未満の画地規模では市場で求められる適正な建物及び駐車場配置が困難であるため、収益還元法を適用できなかった。

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, 規準とした価格, 標準地番号, 可児 - 2, 公示価格, 30,900 円/㎡, 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.

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, からの検討, 可児（県） - 9, 前年指定基準地の価格, 35,200 円/㎡, 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.

Table with 4 columns: (10) ①-1対象基準地の検討, ③変動状況, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 前年標準価格, 30,100 円/㎡, 変動状況, 変動要因, 変動率, 年間 0.0%, 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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県）, -6, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,500 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6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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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, (都) 1住居 (60, 200), (その他) (60, 160)

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、下恵土、広見地区等を中心とする中心市街地周辺の住宅地域である。

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, アパート等も多い地域であるが、大半は既存地主による遊休地の有効活用等を目的として建設されたものである。

Table with 10 columns: (8) 規格外価格とした, 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対象基準地の規準価格, ⑦内訳

Table with 10 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対象基準地の比準価格, ⑦内訳

Table with 4 columns: (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価格形成要因の変動状況, ①-2基準地が共通地点である場合の検討

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, 渡邊カンテイ事務所. Values include 可児 (県), 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,240,000 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 6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

Table with 9 columns: (1) 所在及び地番並びに「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 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, (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) 規格外価格とした, (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) 対象基準地の規準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 10 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) 対象基準地の比準価格, (7) 内訳, (8) 標準化補正, (9) 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討, (1) 対象基準地の検討, (2) 変動率, (3) 変動状況, (4) 一般的要因, (5) 地域要因, (6) 個別的要因.

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
可児（県） - 9	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	9,430,000 円		1㎡当たりの価格	35,600 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	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 2.2km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模 250㎡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5m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	基準価格	35,600 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	同一需給圏は可児市内新興住宅地域のうち価格的な牽連性を有する住宅地域である。主たる需要者は居住の利便性を特に重視する個人のほか転入を希望する一次取得者層も含む。変化した需要者の生活様式や重視する嗜好を充足させる要因を具備した住宅地域として高い選好性を維持しており需給は強含み継続、地価は上昇傾向推移と予測する。需要中心価格帯は土地のみ総額1000万円程度、標準的な新築戸建で3500万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の住宅地域には賃貸物件も散見されるが、本件では近隣地域の地域的特性及び対象基準地の画地上の制約から評価手法としての現実的妥当性が乏しいと判断した収益還元法は適用しなかった。自用目的の取引が中心的であり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鑑定評価額を上記の如く決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	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				
(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
	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 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数はやや減少傾向、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。					
	前年標準価格 35,200 円/㎡			[地域要因] 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/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
②変動率		年間 +1.1%	半年間 %						

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） - 10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦
鑑定評価額	6,700,000 円		1㎡当たりの価格	39,400 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	31,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月26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	可児市広見字森下2315番5外				②地積 (㎡)	170	⑨法令上の規制等	(都) 準工 (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 1.3km	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 20m、北 30m			②標準的使用	低層住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 17.0m、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、4m 市道	交通施設	新可児駅南東 1.3km	法令規制	(都) 準工 (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	39,400 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	同一需給圏は木曾川左岸の可児市域と判定する。住宅市場は、広見・下恵土など圏域北部7地区で一体性が強い。需要の中心は20代から40代の子育て世帯。マイカー通勤の共働きが主流で、2台以上の自動車保有が標準的である。対象近隣地域及び周辺で土地の中心価格帯は600万～1000万円、新築建売の大半は2300万～2800万円に収束する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法は、需要層の類似性が強い住宅地域で成立した5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が多く、不動産特有のリスク、金融資産等との相対関係が賃料に反映されにくい賃貸市場の実情を把握している。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、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	可児 - 1	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [122.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	39,300	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 +5.3 交通 +0.9 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	48,300 円/㎡																
(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	[100.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [89.8]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	39,400	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 +3.2 交通 -6.4 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	35,200 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規	前年標準価格 39,000 円/㎡		③価格形成要因の		[一般的要因] 全市人口はこの1年で0.5%減。昭和後期の団地等で人口減少が加速しているが、新築戸建の人気エリアは増加基調を維持している。										
	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		□代表標準地 □標準地	標準地番号 - 公示価格 円/㎡		②変動率		[地域要因] 相続・資産整理に伴う農地転用主体の分譲が継起している。用途混在感は低下、住宅地としての純度は高まっている。 [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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀

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6年1月] 路線価又は倍率, 32,000 円/㎡, 倍, 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6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, 氏名, 前田不動産鑑定合同会社

Table with 4 columns: 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

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 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: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 10 columns: 指定基準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格, 内訳, 標準化補正, 地域要因

Table with 4 columns: (10)対象基準地の検討, ③価格形成要因の變動状況, 一般的要因, 地域要因, 個別的要因

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
可児（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	204,000,000 円		1㎡当たりの価格	30,500 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	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				
	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) 工専 (60,200) (その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70m、西 50m、南 100m、北 400m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0m、奥行 約 110.0m、規模 6,600㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	可児工業団地内に所在	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	基準価格	30,500 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	同一需給圏は災害危険性が低くかつ車両交通利便性が良好な大規模工場倉庫が立地可能な工業地域。主たる需要者は地縁性を有する事業者、流通業務施設、大規模工場倉庫地を需要する法人である。全国的に見ても災害危険性が低く車両交通利便性が良好な岐阜県内工業用地に対する需要は旺盛で既成新規を問わず需給は強含み継続と予測。需要中心価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり10万円程度と推定する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模工場倉庫等については賃貸物件も見受けられるが、大規模工場等は自用目的の取引が大半で土地の取得を前提に収益物件としての賃貸用建物を建設し賃借する場合は殆どなく需要者は市場性に基づく取引価格を重視する傾向がある。よって本件では同一需給圏内の類似地域から収集選択した取引事例に基づく基準価格を妥当と判断してそのまま採用し、さらに公示価格を規準とした価格からの検討を踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.9
	標準地番号 多治見 9-1	公示価格 30,600 円/㎡	[101.0] 100	100 [103.0]	100 [98.1]	[100] 100		30,600	交通		0.0	交通
(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	0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		画地	+3.0		行政	-1.0
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 30,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、高齢化率は緩やかながら上昇。取引件数はやや減少傾向、取引価格は上昇、横這い、下落する地区が混在している。						
	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] 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	+1.7%	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, 渡邊カンテイ事務所. Row 1: 可児（県） 9-2, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 568,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,900 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 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) 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.