

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 18,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 可児駅前と県道・可児金山線を結び、都計道・中恵土広見線と接続する都計道・可児駅前線工事が進展中。(H25年度末供用開始予定)
	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] 熟成した住宅地で安定している。尚、兼山地区の人口は過去5年間で6.5%減少し可児市全体の減少率△1.7%を上回っている。 [個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。
	②変動率	年間 -1.6% 半年間 %		

基準地 番号	可児（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	水 野 恩 印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	--------	---------

鑑定評価額	6,310,000 円	1㎡当たりの価格	19,400 円／㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 25年 7月 11日	(6) 路線価	[平成 25年 1月]	円／㎡
(2) 実地調査日	平成 25年 7月 4日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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)							
	1.2:1	住宅W2	農地の中に農家住宅のほか工場等も見られる地域	北東4m市道	水道下水	根本1.9km								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 30m、北 40m			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 ほぼ長方形												
	④地域的特性	特記事項	周辺に田も多く残存する住宅地域。	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	根本駅 南 1.9km	法令規制	(都)(60,160)					
	⑤地域要因の将来予測	郊外に位置する集落であり、概ね静態的に推移すると予測される。周辺では開発分譲宅地の供給が過多で地価は依然下落基調にある。												
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 19,400 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JR太多線沿線の可児市南部から多治見市北部に及ぶ。ただし開発住宅団地とは異なりやや地縁性の強い地域のため、需要者は可児市の在住者を中心とする。ただし、周辺は可児市南部から多治見市北部の造成団地のもつとも供給過剰の顕著なエリアにあって、周辺団地の価格低下の影響を受けざるを得ない地域である。30才台前半を中心とした一次取得層からは一般に不人気な地域である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の集落地域に位置し、共同住宅等の賃貸市場は極めて未成熟の状態にあり収益価格は求めることが出来なかった。土地取引は自用目的の取引が中心で、取引の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、類似の指定基準地等との検討を踏まえて、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+2.1
	前年指定基準地の価格	34,700 円／㎡	[100.9 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 178.7]	[100 / 100]	19,600					0.0		
(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 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引大幅減少。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。									
	前年標準価格 19,800 円／㎡				[地域要因] 周辺での開発団地の供給過剰の影響を受けやすい位置にある。									
	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				[個別的要因] 特になし。									
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡													
②変動率		年間 -2.0 %	半年間 %											

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
可児（県） - 3 宅地-1

基準地 番号	可児（県）	- 3	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	印		
鑑定評価額		5,830,000 円			1㎡当たりの価格		23,900 円 / ㎡					
1 基本的事項												
(1)価格時点	平成 25 年 7 月 1 日		(4)鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日		(6)路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率		円 / ㎡			
(2)実地調査日	平成 25 年 7 月 3 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		可児市清水ヶ丘 4 丁目 6 7 番				地積 (㎡)	244		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (50,80)				
	1:1.5	住宅 W 2	中規模一般住宅の多い住宅団地（清水ヶ丘団地）	北西6m市道	水道 ガス 下水	下切 2.5km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 70 m、南 70 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 260 ㎡程度、形状 長方形										
	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 施設	下切駅 西 2.5km	法令 規制	(都) 1 低専 (50,80)		
	地域要因の 将来予測	団地内居住者の高齢化に伴い利便性の高い中心市街地等への住み替えが進み、中古住宅の売物件が増加していくものと予測される。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0					
(5)鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格 23,900 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、可児市郊外の住宅団地及びその周辺の地域であり、特に市南東部の 1970～80 年代に開発された住宅団地との代替競争関係が強い。需要の中心は、市内在住者のほか隣接する多治見市への通勤者も考えられる。アベノミクスによる景気回復基調にあるものの、地方における個人所得の増加は見られず依然取引総額は低調に推移しており、中心価格帯は土地のみで 500～800 万円、土地建物総額で 2,000～2,500 万円となっている。											
(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、熟成した住宅団地内に位置しておりアパート等の賃貸建物がほとんど見られず収益建物想定自体が非現実的であるため、収益還元法を適用できなかった。発生する取引は自己居住目的のものが大半を占めており、取引当事者は専ら市場で発生した取引価格を意思決定の指標としている。したがって、比準価格を重視するとともに市内全体の住宅団地の価格体系を勘案し、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	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 (円 / ㎡)	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 +23.6 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
		可児 - 6					23,800					
	公示価格	29,800 円 / ㎡	[99.7 / 100]	[100 / 100]	[100 / 124.8]	[100 / 100]						
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	可児 - 9	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 (円 / ㎡)	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 +22.1 環境 +20.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	34,700 円 / ㎡	[100.9 / 100]	[100 / 100]	[100 / 148.0]	[100 / 100]	23,700					
(10)対象基準地の前年の検討	-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 24,200 円 / ㎡ -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 / ㎡ 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				[一般的要因] 隣接する美濃加茂市の大型工場の閉鎖の影響もあり、特に外国人の人口減少が目立っている。 [地域要因] 特にない。 [個別的要因] 特にない。							

基準地 番号	可児（県）	－ 4	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	水 野 恩 印							
鑑定評価額			6,950,000 円			1㎡当たりの価格		34,600 円／㎡								
1 基本的事項																
(1) 価格時点		平成 25 年 7 月 1 日		(4) 鑑定評価日		平成 25 年 7 月 11 日		(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	27,000 円／㎡						
(2) 実地調査日		平成 25 年 7 月 4 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 2 7 9 3 番 1 7 8				②地積 (㎡)	201 ()		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)								
	1:1.2	住宅 W 2	小規模な分譲住宅団地	南東6m区画街路	水道 下水	日本ライン今渡 1.7km										
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 80 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 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 区画街路	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)					
	⑤地域要因の将来予測	ほぼ熟成した小規模な住宅団地であり、現状維持的に推移すると予測される。有効需要は高く地価は、下げ止まり傾向にある。														
(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		+4.0						
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格 35,900 円／㎡			(4) 対象基準地の個別的要因		方位			+4.0					
		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		同一需給圏は名鉄広見線沿線の可児市北部を中心に、広くは愛知県北部に至る住宅地域である。主な需要者は可児市・可児郡・加茂郡の在住者である。東濃地区の膨大な造成住宅団地の供給過剰圧力の影響下にあり、土地需要の総額は年々低下傾向にある。土地のみで 60 坪程度 700 万円程度となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅目的の取引が主で、節税目的や遊休地を活用した共同住宅、賃貸マンション等が散見されるが、周辺地域を含め賃貸住宅が供給過剰で元本に見合う賃料水準が形成されておらず更に画地規模等から賃貸建物も適正規模を想定することが出来なかった。取引の中心は自用目的であり、したがって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	-1.0	
	前年指定基準地の価格	34,700 円／㎡	[100.9 / 100]	100 [/ 100]	100 [/ 106.7]	[104.0 / 100]	34,100						0.0	0.0	+0.7	+7.0
(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 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引大幅減少。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。										
	前年標準価格 34,800 円／㎡					[地域要因] 特になし。										
	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] 特になし。										
	標準地番号 - 公示価格 円／㎡															
②変動率		年間	-0.6 %	半年間	%											

基準地 番号	可児（県）	－ 5	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤正雄	印
鑑定評価額			7,490,000 円			1㎡当たりの価格		30,700 円／㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	25,000 円／㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 5 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		可児市土田字宿 2 2 1 5 番 1 7				②地積 (㎡)		244 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W 2		一般住宅のほか、農地も残る住宅地域		南4.5m市道		水道 下水	可児川 800m		(その他) (60, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 40 m、西 50 m、南 30 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅敷地			
	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	特記すべき事項はない		街路	基準方位北、4.5 m市道		交通施設	名鉄可児川駅 北西 800m		法令規制	(都) 1 住居 (60, 180)
						路						
⑤地域要因の将来予測		熟成した既存の住宅地であり現用途の特性を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準は地方経済の景気動向を主因とする土地需要の低下、住宅地の供給過剰傾向から今後もやや下落傾向で、推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定		標準的使用と同じ						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0		
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法		比準価格		31,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		11,700 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、可児市西部の土田・今渡・川合・川合北・徳野南・下恵土を中心とした既存住宅地域である。需要の中心は、市内及び隣接市町の事業所に勤務する勤労者のほか、名古屋方面への通勤者や自営業者を含む。市場の中心価格帯は土地：800万円～1,000万円、新築建売住宅：2,200万円～2,600万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		既存市街地に形成される既存の住宅地域であり原価法の適用はできない。収益還元法については中低層の共同住宅も介在し相応の賃貸市場の熟成が見られる。よって上記市場の特性及び鑑定評価手順の各段階等について客観的な再吟味を加え、更に指定基準地及び類似の地域的特性を有する標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて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 標準地番号 可児 - 2	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	
								公示価格 31,300 円/㎡	[99.1] / 100	100 [100]	100 [104.6]	[103.0] / 100
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 可児 - 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	環境 0.0	環境 +8.0	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 31,000 円/㎡	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	画地 0.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-2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/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 可児駅前と県道・可児金山線を結び、都計道・中恵土広見線と接続する都計道・可児駅前線工事が進展中。(H25年度末供用開始予定)								
				[地域要因] 熟成、安定した既存の住宅地であり価格形成に影響を与える地域要因の変動は特にない。								
				[個別的要因] 価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。								
②変動率		年間 -1.0 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
可児（県） - 6 宅地-1

基準地 番号	可児（県）	- 6	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	印	
鑑定評価額		15,000,000 円			1㎡当たりの価格		44,000 円 / ㎡				
1 基本的事項											
(1)価格時点	平成 25年 7月 1日		(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日		(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率		35,000 円 / ㎡		
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3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	所在及び地番並びに「住居表示」等		可児市下恵土字峠 1 5 1 4 番 1 外				地積 (㎡)	340	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 住居 (60,200)			
	1:1	住宅 W 2	比較的規模の大きな 一般住宅のほか農地 も点在する住宅地域	北4m市道	水道 ガス 下水	新可児 600m		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 130 m、南 60 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地					
	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 ほぼ長方形									
	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 4 m市道	交通 施設	新可児駅 北西 600m	法令 規制	(都) 1 住居 (60,200)	
	地域要因の 将来予測	宅地供給の少ないエリアであるが、利便性の高い住宅地域であり周辺には未だ農地も点在しているため、今後も緩やかに宅地化が進行していくものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価方式等の 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		18,000 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、中心市街地周辺の比較的利便性の高い住宅地域である。主な需要者は市内在住者のほか隣接する郡部から当市へ通勤する個人である。市内では下恵土・今渡地区等の利便性の高い住宅地域に対する需要は安定しているものの、供給物件が少ない状況である。需要の中心となる土地総額は、1,000～1,200万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等の賃貸物件も見られるが、市内の賃貸市場は供給過剰の状況でありまた美濃加茂市での大型工場閉鎖による单身者用アパート等への影響も一部見受けられる。当該市場を反映して、収益価格はやや低位に求められた。市場で発生する取引の大部分は、個人による自己居住目的のものであり収益性が重視されることは稀である。よって、収益価格は参考に止め、公示価格等との均衡に留意した上、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)公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	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 +3.1 交通 +2.2 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 可児 - 1										
	公示価格 43,300 円 / ㎡	[99.4] 100	100 [107.0]	100 [91.7]	[100] 100	43,900					
(9)指定からの検討	指定基準地番号 可児 - 9	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 (円 / ㎡)	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 +2.1 交通 -7.2 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円 / ㎡	[100.9] 100	100 [100]	100 [80.5]	[100] 100	43,500					
(10)対象基準地の前年の検討	-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 44,000 円 / ㎡		価格変動状況 要因の		[一般的要因] 隣接する美濃加茂市の大型工場の閉鎖の影響もあり、特に外国人の人口減少が目立っている。				
	-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] 特にない。				
	変動率		年間 0 %	半年間 %			[個別的要因] 特にない。				

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出
可児（県） - 7 宅地-1

基準地 番号	可児（県）	- 7	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	印
鑑定評価額			9,980,000 円			1 m ² 当たりの価格		36,300 円 / m ²		
1 基本的事項										
(1)価格時点	平成 25 年 7 月 1 日		(4)鑑定評価日	平成 25 年 7 月 12 日		(6)路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率		円 / m ²	
(2)実地調査日	平成 25 年 7 月 3 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		可児市皐ヶ丘 6 丁目 1 0 8 番				地積 (m ²)	275		法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 低専 (50,80)		
	1:1.2	住宅 W 2	大規模な戸建住宅団 地（桜ヶ丘ハイツ）	北6m市道	水道 ガス 下水	多治見 7.2km		(その他) 地区計画等		
(2)近隣地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 30 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ長方形								
	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 施設	多治見駅 北 7.2km	法令 規制	(都) 1 低専 (50,80) 地区計画等
	地域要因の 将来予測	比較的品等の高い熟成した住宅団地であり現状のまま推移していくものと予測されるが、市内の他の住宅団地と同様に人口の高齢化が進行していくものと予測される。								
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0			
(5)鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格 36,300 円 / m ²								
	収益還元法	収益価格 / 円 / m ²								
	原価法	積算価格 / 円 / m ²								
	開発法	開発法による価格 / 円 / m ²								
(6)市場の特性	同一需給圏は、可児市郊外の住宅団地及びその周辺の住宅地域であり、特に皐ヶ丘、桜ヶ丘等のいわゆる東可児の住宅団地との価格率連性が強い。主たる需要者は、市内在住者のほか多治見市への通勤者さらに J R 中央本線を利用する名古屋市方面への通勤者も含まれる。皐ヶ丘、桜ヶ丘等の住宅団地は比較的区画面積が大きく総額が高いため、親等からの資金援助を受けての土地取得が多い。需要の中心価格帯は、土地のみで 1, 0 0 0 ~ 1, 5 0 0 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	近隣地域では地区計画により共同住宅の建築が制限されていることから、本件において収益還元法を適用できなかった。団地内の取引は個人による住宅地需要によるものであり、当該需要者は専ら市場で発生した取引価格を意思決定の判断材料としている。したがって、周辺の住宅団地における価格水準や公示価格等との均衡にも留意して、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公示価格とした	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (円 / m ²)	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 +23.6 環境 -33.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 可児 - 6									
	公示価格 29,800 円 / m ²	[99.7] 100	100 [100]	100 [82.0]	[100] 100	36,200				
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号 可児 - 9	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 (円 / m ²)	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 +21.8 環境 -21.0 行政 +2.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円 / m ²	[100.9] 100	100 [100]	100 [97.2]	[100] 100	36,000				
(10)対象基準地の前年の検討	-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 36,300 円 / m ²		-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 / m ²		価格変動状況 要因の			
	変動率	年間 0 %	半年間 %	[一般的要因] 隣接する美濃加茂市の大型工場の閉鎖の影響もあり、特に外国人の人口減少が目立っている。 [地域要因] 特にない。 [個別的要因] 特にない。						

(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	可児駅前と県道・可児金山線を結び、都計道・中恵土広見線と接続する都計道・可児駅前線工事が進展中。(H25年度末供用開始予定)
	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]	熟成した住宅団地でであり安定的に推移し価格形成に影響を与える地域要因の変動は特にない。
	②変動率	年間 -0.9 % 半年間 %		[個別的要因]	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
可児（県） - 9 宅地-1

基準地 番号	可児（県）	- 9	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	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	平成 25年 7月 1日		(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日		(6) 路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率		円 / ㎡		
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3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	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				地積 (㎡)	265	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (60,200)			
	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 下水	新可児 2.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	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									
	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)		
	地域要因の 将来予測	今後も国道2 1号線沿線への店舗進出が拡大することにより利便性が向上し、これに伴い住宅地需要も高まるものと予測される。									
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の 個別的要因	方位 0.0				
(5)鑑定評価方式等 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 15,600 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、名鉄広見線「新可児駅」東方の住宅地域であり、特に国道2 1号線背後の住宅地域との価格牽連性が強い。主たる需要者は、市内在住者や隣接市町から当市への通勤者である。国道沿線への店舗進出により背後住宅地に対する需要も比較的堅調に推移しており、今後の新規店舗開店に伴いさらなる競争力の強化が見込まれる。市場では、土地総額1,000万円前後、土地建物総額2,500万円以下の物件に対する需要が高い。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺にはアパート等の賃貸住宅も見られるが、賃貸市場は供給過剰の様相を呈しており近年は新築物件も少なく市場は縮小傾向にあり、収益価格は当該市場を反映して低位に試算された。発生する取引の大半は、個人による自己居住目的のものであり、取引に当たって収益性が重視されることは極めて稀である。したがって、収益価格は参考止め、比準価格を重視するとともに公示価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (円 / ㎡)	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 +1.0 交通 +8.6 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 可児 - 4										
	公示価格 34,800 円 / ㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [98.7]	[100] 100	34,900					
(9) から の検 討	指定基準地番号	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 (円 / ㎡)	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 34,700 円 / ㎡ -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 / ㎡			価格変動 要因の 状況		[一般的要因] 隣接する美濃加茂市の大型工場の閉鎖の影響もあり、特に外国人の人口減少が目立っている。 [地域要因] 近隣地域周辺における国道2 1号線沿線での店舗開発が盛んであり、利便性が向上しつつある。 [個別的要因] 特にない。					
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								

基準地 番号	可児（県）	－ 10	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	水 野 恩	印				
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														
(1)価格時点		平成 25年 7月 1日		(4)鑑定評価日		平成 25年 7月 11日		(6)路線価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率		32,000 円／㎡			
(2)実地調査日		平成 25年 7月 4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 2 3 1 5 番 5 外				②地積 (㎡)	170	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)準工 (60,200)				
	2:1	住宅 W 2		県道背後の農地のほか作業所も見られる住宅地域		北4m市道	水道 下水	新可児 1.3km		(その他)				
(2)近隣地域	①範囲		東 40 m、西 40 m、南 20 m、北 30 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 12.0 m、奥行 約 17.0 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 4 m市道	交通施設	新可児駅 南東 1.3km	法令規制	(都)準工 (60,200)				
	⑤地域要因の将来予測		幹線道路背後の住・工混在地域として現状のまま推移していくものと予測する。地価は相対的な割安感が見られ、横這い傾向で推移すると予測される。											
(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)鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法		比準価格		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、名鉄広見線沿線で、可児市に存する住・工混在する住宅地域。需要者の中心は、可児市及び周辺居住者がほとんどを占める。幹線道路背後地は幹線道路からの高度利用の可能性を考慮した価格体系がみられたが、近年当該体系は崩れ、需要は急激に減少している。可児市全般の不動産市況の影響を受け、需要は弱含み。中心となる価格帯は、更地の場合は60坪で約800万円程度と推定される。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		農地のほか作業所も見られる住宅地域であるが、周囲には一般住宅のほかミニ開発分譲の戸建住宅、アパート等も多く見受けられるが、自用目的の取引が中心である。画地規模等から賃貸建物も適正規模を想定することが出来なかった。取引の中心は自用目的であり、したがって、比準価格を標準に、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.1 -7.8 -3.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円／㎡	[100.9] 100		[100] 100	[100] 91.6	[100] 100	38,200							
(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 39,000 円／㎡			③ 変動状況 形成要因の		[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引大幅減少。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。								
	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] 幹線道路の背後地として、幹線道路からの利用の可能性及び期待性は低下し、住・工混在地域として熟成方向にある。								
	②変動率 年間 -0.3 % 半年間 %					[個別的要因] 特にない。								

鑑定評価書（平成 25年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出
可児（県） 5 - 1 宅地-1

基準地 番号	可児（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士	渡 邊 貴 紀	印	
鑑定評価額			43,800,000 円			1㎡当たりの価格		40,500 円 / ㎡			
1 基本的事項											
(1)価格時点	平成 25年 7月 1日		(4)鑑定評価日	平成 25年 7月 12日		(6) 路線 価	[平成 25年 1月] 路線価又は倍率		32,000 円 / ㎡		
(2)実地調査日	平成 25年 7月 3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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		可児市今渡字大東 1 6 1 9 番 4 4 4 外				地積 (㎡)	1,082		法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の 状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)近商 (80,200)			
	不整形 2:1	店舗 S 1	沿道型店舗が集まる 幹線街路沿いの商業 地域	南東25m国道	水道 下水	日本ライン今渡 1.2km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 250 m、南 55 m、北 30 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 40.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	2 5 m国道	交通 施設	日本ライン今渡駅 東 1.2km	法令 規制	(都)近商 (80,200)	
	地域要因の 将来予測	大型商業施設「ラスバ御嵩」周辺の国道 2 1 号線沿線での店舗開発が増加傾向にあり、今後今渡地区においても徐々に動きが見られるものと予測される。									
(3)最有効使用の判定		標準的使用とほぼ同じ				(4)対象基準地の 個別的要因	形状				-2.0
(5)鑑定評価方式等 の適用		取引事例比較法	比準価格		41,700 円 / ㎡						
		収益還元法	収益価格		22,000 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、市内及び隣接する御嵩町西部の幹線道路沿いの商業地域及びその背後地である。需要者の中心は地元法人や飲食店舗・小売店舗等を全国展開する企業のほか開業医等も考えられる。近年、市内における食品スーパーの出店競争が激しく、今秋もさらに 1 店舗開店予定である。市内の路線商業地においては事業用定借が大部分を占め、土地取得による店舗進出は少なく中心価格帯の把握が難しい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域及び基準地と同一路線沿いにおいては、事業用定借や自社所有店舗が大半を占めており賃貸市場は未成熟の状況である。市内の商業地域での土地取引に当たっては、収益性よりも実際に発生した取引価格が重視されるケースが多い。したがって、比準価格を標準とし収益価格を参酌するとともに、公示価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 とし た	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 (円 / ㎡)	内 訳	標準化 補正	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 -4.5 交通 -10.0 環境 +38.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号 可児 5 - 3					40,500					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 可児 5 - 2	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 (円 / ㎡)	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 -2.7 交通 +10.1 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 68,700 円 / ㎡					40,500					
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		価格 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 隣接する美濃加茂市の大型工場の閉鎖の影響もあり、特に外国人の人口減少が目立っている。						
	前年標準価格 40,900 円 / ㎡				[地域要因] 国道 2 1 号線及び県道 8 4 号線沿線での店舗開発がやや活発化している。						
	-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] 特になし。						
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡										
変動率		年間	-1.0 %	半年間	%						

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成市街地内にあって原価法は適用できず、収益還元法は賃貸市場の未熟成による標準利用階層と収益最適層とのギャップや駐車場の必要等により、高層化及び利用効率が低い地域事情にあるも一定の賃貸市場の熟成が認められる。よって上記市場の特性及び鑑定評価手順の各段階等について客観的な再吟味を加え、更に類似の地域的特性を有する標準地との検討を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて上記の通り鑑定評価額を決定した。
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(10) 対象基準地の前	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		68,700 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	-2.0 %	半年間	%

【一般的要因】	可児駅前と県道・可児金山線を結び、都計道・中恵土広見線と接続する都計道・可児駅前線工事が進展中。（H25年度末供用開始予定）
【地域要因】	自動車関連施設を主体とする路線商業地として熟成、安定しており、価格形成に影響を与える地域要因の変動は特にない。
【個別的要因】	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。

(1) 基準地	①所在地及び地番並びに「住居表示」等		可児市姫ヶ丘1丁目14番外				②地積 (㎡)	2,920 ()		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)	
	1:1	工場	中小工場が建ち並ぶ 工業団地		西12m市道、 南側道		水道	新可児 2.2km		(その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 500 m、北 500 m				②標準的使用	工場の敷地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 45.0 m、 奥行 約 65.0 m、 規模 3,000 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記 事項	県下最大規模の工業団地。		街 路	1 2 m市道		交通 施設	新可児駅 南西 2.2km		法令 規制 (都)工専 (60,200)
	⑤地域要因の 将来予測	街区整備された工業団地であり、高速道路へのアクセスもまずまず良好である。現状維持的に推移するものと予測される。									
(3) 最も有効使用の判定	工場の敷地						(4) 対象基準地の 個別的要因		ない		
(5) 鑑定評価方式等 の適用	取引事例比較法	比準価格 30,300 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	同一需給圏は東海北陸自動車道及び中央高速自動車道沿線の工業地域を中心に、広くは東名高速沿線の工業地域を含む。比較的小資本な地元企業から東海地域に展開する中堅企業を需用者としている。円安傾向にあるが海外移転により国内需要が減少し、下落基調で推移している。中心価格帯については、価格帯がまちまちの為に見出せない。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	可児市において、適正な取引事例は収集出来なかったが、隣接する多治見市の工場用地、工業団地の適切な事例が収集できた規範的な比準価格が求められた。収益価格は、可児市においては、類似適切な賃貸工場がほとんどない地域の状況から賃料水準として規範性ある事例が見出しにくく適用不可能であった。鑑定評価の各段階について再吟味し、さらに現下の経済状況を参酌し、標準地との均衡性をも勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示 価格 とした 価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 多治見 9-1	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 (円／㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	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 -6.7 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 28,700 円／㎡	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [90.6]	[100] 100	30,400					
(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 の標準価格 (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 前年標準価格 30,900 円／㎡			③ 変 動 状 況 の 要 因	[一般的要因] 自動車関連の下請工場が多い、高齢化率低い、人口微減、土地取引大幅減少。地価は下落幅が縮小傾向、一部地域は横這い基調で推移。						
	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] 特になし。						
	②変動率 年間 -1.9 % 半年間 %				[個別的要因] 特になし。						