

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
各務原（県） - 1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也 印

鑑定評価額	9,930,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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		(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 270 ㎡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 5.6 m市道	交通施設	木曾川 北東 6km	法令規制	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 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	37,600 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	同一需給圏は川島地区内にある低層住宅地域である。需要者の中心は愛知県一宮市、江南市に勤務する一次取得者層であり、愛知県方面との結びつきが強い。川島地区内では、従来、商業施設、公共施設がある西部地区の人気が高かった。しかし、各務原大橋が完成したことにより、東部地区の利便性が向上し、圏内での人気が増している。中心となる価格帯は、土地は900万円程度、中古住宅は1,200万円程度、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	近隣地域周辺は居住環境に着目した自用目的の取引が中心である。市場参加者は取引価格の水準を指標に価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、規模の大きい土地については共同住宅も見られるが、270㎡程度の標準的な規模の土地については戸建住宅としての利用が一般的であり、共同住宅の想定はやや現実性を欠く。従って、収益価格は試算せず、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	各務原 - 7	② 時点修正	[99.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [79.6]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	37,400	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 -2.4 交通 -4.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	30,300 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	[99.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [108.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	37,500	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 +0.4 交通 -1.3 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	40,900 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 38,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 消費税増税前の駆け込み需要により、昨年後半、市内の住宅着工戸数が増加した。また、鶯沼西部や川島地区で宅地分譲が増加している。 [地域要因] 周辺で散発的な住宅建築等が見られる程度である。既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変化は見られない。 [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	-1.1 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
各務原（県） -2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	15,200,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 5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	各務原市那加桐野町6丁目216番				②地積 (㎡)	313	⑨法令上の規制等	1中専 (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	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 40 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、6 m市道	交通施設	新那加駅 北西 3.7km	法令規制	1中専 (60,200)									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(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	49,200 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	19,900 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、各務原市西部の蘇原・那加地区の住宅地域を中心に、広くは名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内在住の勤労一次取得者層であり、ローコスト系を除くと、住宅用地の需要総額は土地60坪程度で1千万円前後、土地建物総額では2千万円台後半～3千万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。土地取引は居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって実証性に優れた比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには公示地（代表標準地）との検討を踏まえて鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。																	
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	各務原 -5	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 [139.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100 / 100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	48,700	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 0.0 交通 +25.5 環境 +11.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	68,800 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	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/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格 49,200 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 当市の人口は概ね横ばい状態であるが、消費税率改定前には、住宅着工件数は持ち家・分譲を中心に増加し民間土地取引件数も増加した。									
	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		標準地番号 -		[地域要因]		農地の宅地化が徐々に進みつつある。									
	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	-1.0 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 26 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 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,500 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 reasoning table with 8 rows: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Range, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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.

Table (8) 公示価格: Comparison of standard price (38,600 円/㎡) and target price (40,500 円/㎡) with various adjustment factors.

Table (9) 指定基準地からの検討: Comparison of the designated standard price and the previous year's price.

Table (10) 対前年標準価格等の前からの検討: Analysis of price changes, including a 1.0% annual decrease and specific regional/individual factors.

鑑定評価書（平成 26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 2: 各務原（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 吉村寿也, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 55,600 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 45,000 円/㎡, (10) 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) 鑑定評価方式等の適用, (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（平成 26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 2: 各務原（県）, 岐卓県, 岐卓第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 49,100 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, [平成 26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 10 rows: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table with 8 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前

Table with 3 columns: 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（平成 26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 2: 各務原（県） -6, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,830,000 円, 1㎡当たりの価格, 60,100 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) [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, (8) 47,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 10 main rows: (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) 鑑定評価方式等の適用, (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

Table (8) 公示価格とした: 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 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table (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 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他)

Table (10) 対前年標準価格等の前からの検討: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率 (年間 0%, 半年間 %), ③ 価格形成要因 (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	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） -7	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印

鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	43,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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)								
	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 100 m、南 100 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	特記すべき事項はない	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)								
	⑤地域要因の将来予測	既成の市街地として現状のまま推移すると予測される。周辺ではミニ開発等による宅地供給が活発であるが、供給を消化する需要が見られるものの、地価は若干の下落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	54,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	34,600 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、各務原市東部（鶴沼地区）の既成市街地内の住宅地である。需要者は、一次取得者が中心である。代替、競争関係にある住宅地は市内一円に広がっている。市内ではミニ開発住宅地等の供給が最も活発な地域であるが、需要は活発な供給をこなす程度には底堅く、地価の値崩れは起こっていない。需要の中心は更地の場合は800万～1200万円前後、土地・建物一体で3000万程度となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建て、低層共同住宅を中心とする住宅地域である。不動産取引は自用取引が大半である。賃貸住宅等も見られるが、遊休地活用・節税対策に依るもので、投資効率は総じて低い。需要者は、利便性、住環境等を価格の指標としており、市場性を反映した比準価格を標準として収益価格を関連づけ、近隣地域及び周辺地域は今後も住宅地の供給は続くことと予測されることを考慮し、代表標準地との価格均衡に留意して、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	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	[100] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [125.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	54,300	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 +3.1 交通 +13.7 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	68,800 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	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/㎡															
(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		前年標準価格 54,400 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 人口の転出超も収まりつつある。主産業である機械産業の業績も回復傾向。									
	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/㎡		年間 -0.4 % 半年間 %		[地域要因] 周辺地域でミニ開発等により宅地供給が活発である。 [個別的要因] 特にない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
各務原（県） -8	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印
鑑定評価額	9,880,000 円	1㎡当たりの価格	38,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 16日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	30,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 5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	各務原市鶴沼宝積寺町2丁目33番外				②地積 (㎡)	258	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200) 国定公園 普通	
	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 70 m、西 30 m、南 150 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、6 m市道	交通施設	鶴沼駅 北東 1.8km	法令規制	1住居 (60,200) 国定公園 普通	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	38,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	18,700 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、各務原市東部の鶴沼地区のほか、広くは名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内の在住の勤労一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は土地70坪程度で900万円前後、土地建物総額では2千万円台後半～3千万円程度である。元々当該地区は最寄り駅から徒歩圏内には無く、周辺の工場跡地を開発した新興住宅地域の販売経過も必ずしも順調ではないため、地価は弱含みに推移する事が考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。土地取引は居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって実証性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには公示地（代表標準地）との検討を踏まえて鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input 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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	各務原 -5					38,300	標準化補正	交通 0.0	交通 +16.9	
(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 +55.0	
	-						画地 +1.0	行政 0.0	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	前年標準価格 38,500 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 -0.5 %	半年間 %	③ 価格変動要因の						
				[一般的要因]	当市の人口は概ね横ばい状態であるが、消費税率改定前には、住宅着工件数は持ち家・分譲を中心に増加し民間土地取引件数も増加した。					
				[地域要因]	公共下水道の工事が進捗している。					
				[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	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） -9	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	8,900,000 円	1㎡当たりの価格	42,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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	各務原市蘇原清住町3丁目56番				②地積 (㎡)	208	⑨法令上の規制等	1 中専 (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		(その他)	
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い住宅団地 (各務原住宅団地)	南6m市道	水道 ガス 下水	蘇原 3.1km			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 12.5 m、奥行 約 16.0 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、6 m市道	交通施設	蘇原駅 北 3.1km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	熟成した中規模住宅団地で、特に大きな変化はないと見られる。代替関係となる他の住宅地と比較し、やや利便性が劣り、郊外の住宅地への需要が減少していることから、地価は下落傾向が続くと予測する。							
(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 +7.0			
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 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、蘇原・那加・鶯沼地区の団地群のほか、蘇原・鶯沼地区北部郊外型住宅地域である。近隣地域のような郊外の利便性の劣る住宅地域は、需要が弱い。さらに、低価格の分譲住宅の販売等により、中古住宅の値下げ圧力も加わって、地価は下落傾向が続いている。中心価格帯は、更地で800万～1,000万程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建て住宅団地で自用目的での取引が大半である。比準価格は、同一団地内の事例のほか、代替関係にある住宅団地等の取引事例から試算しており信頼性は高い。なお、当該団地内においては、転勤等による賃貸はあるものの、規範性のある賃貸事例は殆ど無く、収益還元法の適用が困難であった。比準価格を採用し収益価格の考え方を参酌し、代表標準地との価格均衡に留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(8) 公示価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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 0.0 交通 +27.4 環境 +35.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 -5					42,400					
	公示価格	[100] / 100	100 / [101.0]	100 / [172.0]	[107.0] / 100						
	68,800 円/㎡										

(9) 指定基準地	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	-										
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
	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	③ 価格形成要因の	変動状況
	前年標準価格 43,200 円/㎡		[一般的要因] 人口の転出超も収まりつつある。主産業である機械産業の業績も回復傾向。
	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		[地域要因] 代替関係にある住宅地の供給は多く、利便性のやや劣る近隣地域は、地価下落が続いている。
	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[個別的要因] 特にない。
	標準地番号 -		
	公示価格 円/㎡		
	② 変動率	年間 -0.9 %	半年間 %

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
各務原（県） -10	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印
鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	68,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 5 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2丁目61番2				②地積(㎡)	317	⑨法令上の規制等	1中専(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	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡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、6 m市道	交通施設	六軒駅北 600m	法令規制	1中専(60,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅敷地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	69,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	30,100 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、各務原市西部の那加・蘇原地区の住宅地域を中心に、広くは名鉄犬山各務原線沿線・JR高山本線沿線等の住宅地域を含む。主な需要者は、各務原市内の在住の一次取得者層であり、住宅用地の需要総額は土地50坪で1,200万円程度、土地建物総額では3千万円程度であるが、物件の供給が少ない地域であるので、さらに高値の取引もあり得る地域である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅の賃貸物件も見られるが、それらは既存地主の節税目的を主眼として建築されて供給過剰傾向にあり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。土地取引は自用目的の取引が中心であり、類似地域において多数の信頼性のある取引事例も収集し得た。よって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、さらには代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記価格のとおり決定した。									
(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 対象基準地の標準価格(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
	公示価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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
(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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		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
(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 価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 当市の人口は概ね横ばい状態であるが、消費税率改定前には、住宅着工件数は持ち家・分譲を中心に増加し民間土地取引件数も増加した。						
	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			[地域要因] 既に空地も少なくなっており、特に大きな変化はない。						
	標準地番号	各務原 - 5		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0%	半年間 0%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(㈱岐阜支店)		
各務原（県） -11	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印

鑑定評価額	7,520,000 円	1㎡当たりの価格	31,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 8日	(6) 路線価	[平成 26年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 2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						倍率種別

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	各務原市上戸町4丁目103番				②地積 (㎡)	238	⑨法令上の規制等	「調区」(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)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか農家住宅、小工場等が介在する住宅地域	南西6m市道	水道 ガス	各務原市役所前 2.4km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 200 m、南 200 m、北 150 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 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記	特記すべき事項はない。	街路	基準方位 北、6 m市道	交通	各務原市役所前駅 南東 2.4km	法令	「調区」(60, 200)		
	事項			路	施設		規制				
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの一般住宅が建ち並ぶ集落地域で、公法上の規制からも今後も特に変化は見込めない。反面、近時、各務原大橋などが開通しており、地価はやや下落幅が縮小する動向も予測される。									
(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	31,600 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	同一供給圏は稲羽地区を中心に、市内の調区内宅地全般。市場参加者は一部の開発適地を求める事業者の他旧既存宅地等を求める勤労者など。当市も若年層の転出や団地のスラム化を背景に二極化が進行しつつあり、近隣地域一帯も公法上の規制を反映し、買い手需要は少ない。反面、各務原大橋の開通を背景に、対岸の愛知県との往来も利便となっており、地価の下落は少ない。中心となる価格帯は土地で750万円前後、土地建物一体で2200万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は公法上の規制を反映し、賃貸想定は困難な為、収益価格は求められなかった。他方、自用の住宅取得目的の取引が主で、供給圏内の類似地域における多数の信頼性のある取引事例を基に、比準価格を得た所である。従って、比準価格を重視し、前年価格からの推移や地価公示価格との検討などを踏まえ、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 <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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.4 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 各務原 -11	[99.1] / 100	[100] / [100]	[100] / [116.6]	[100] / 100	31,700					
(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						
(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 31,800 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 「鶉沼」西部や「川島」地区を中心に、小規模な宅地分譲が続く。反面、若年層による転出を背景に、人口の総減化が始まっている。				
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		標準地番号		[地域要因] 「各務原大橋」(H25.3)が開通。川島地区(小網町)を介して、対岸の江南市～市内那加地区などの交通アクセスが短縮。				
	標準地番号		公示価格 円/㎡		[個別的要因]		特になし。				
②変動率		年間	-0.6%	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
各務原（県） -13	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也 印

鑑定評価額	13,000,000 円	1㎡当たりの価格	27,700 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26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	各務原市川島笠田町4丁目4番				②地積 (㎡)	468	⑨法令上の規制等	「調区」(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 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 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 23.0 m、規模 460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	市街化区域に隣接している	街路	基準方位 北 5.7 m市道	交通施設	木曾川駅 北東 5.1 km	法令規制	「調区」(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 0.0											
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	27,700 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	同一需給圏は各務原市内にある調整区域内住宅地域である。需要者の中心は地縁関係を持つ者であり、外部からの参入は少ない。圏内は、農家集落地域や郊外の利便性の劣る地域が多く、市場での人気は低い。また、公法上の規制から新規の宅地開発が困難である。このため、市場に供給される更地物件は限定的であり、既存の中古住宅が取引の中心となっている。中心となる価格帯は、土地は1,000万円程度、中古住宅は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	近隣地域周辺は取引が少ないが、自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は類似物件の取引水準を指標に価格を決定する傾向にあるため比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域は調整区域内にあり、共同住宅の建築が困難である。また、近隣地域の周辺は賃貸物件が殆どなく、賃貸市場の成熟の程度は極めて低い。このため収益価格を試算できなかった。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	各務原 -1	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 / [104.4]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	27,500	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 -1.7 交通 +4.1 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,000 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	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/㎡															
(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 28,200 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 消費税増税前の駆け込み需要により、昨年後半、市内の住宅着工戸数が増加した。また、鶯沼西部や川島地区で宅地分譲が増加している。											
	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] 宅地開発、住宅の新築等の動きは弱く、地域要因に大きな変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
②変動率	年間	-1.8 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 26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. 各務原（県） 5-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 26,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 80,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 26年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 26年 7月 15日, (6) 路線価, [平成 26年 1月] 路線価又は倍率, 64,000 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 26年 7月 2日, (5) 価格の種類, 正常価格, 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 各務原市那加住吉町2丁目2番2, ②地積 (㎡), 330, ⑨法令上の規制等, 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)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 130 m、西 20 m、南 45 m、北 55 m, ②標準的使用, 低層の店舗または事務所地, 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 特にない, 街路 15 m市道, 交通 各務原市役所前駅 南東 500m, 法令 近商 (80,200), ⑤地域要因の将来予測, 電線地中化等修景整備の進捗をみる。各施設が相応に配置する熟成した地域である。地価水準は支店営業所の閉鎖等商業地需要の低迷も懸念されるが、新たな展開にも留意され、地価はほぼ横這いの推移を予測する。

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, 低層の店舗または事務所地, (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 82,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 52,200 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, 近年街並みが良化し、市役所等公共・公益諸施設を至近に配し、コンビニの立地など、相応の熟成をみる地域で、一定の顧客対象が見込める地域で、新たな商業地域展開の予感さえある。同一需給圏は広く当市商業地域のほぼ全域を把握する。需要層は、現在のところ同一需給圏内に地縁性を持つ小売事業者等が中心である。取引される価格帯は業態による規模等により様々で、需要の中心となる価格帯の把握を困難にしている。

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, 近隣地域は自用の店舗・事務所が中心である。街路整備等が進んだがテナント需要は弱く空事務所も多く見受けられる。このため収益物件の投資効率は総じて低く、新規の賃貸物件が少ない。一方で市役所に近く市内の中心市街地の一つとして場所的優位性が認められる。従って、取引の実態を反映し相対的規範性が高い比準価格を標準として、収益価格を関連づけ、更に公示標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地 各務原 5-1, 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/㎡), 80,200, 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

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 (円/㎡), ⑦内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他

Table with 4 columns: (10) 対前年標準価格等の前からの検討, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, 年間 %, 半年間 %, ③価格形成要因, [一般的要因] 店舗の郊外進出・既存商業核の喪失等、都市構造の再編が窺われる状況。昨今の景気動向・地域経済回復の下でその動向に留意される。 [地域要因] 電線の地中化等による街路修景事業の整備が完了した。 [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。

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
各務原（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 吉村寿也 印

鑑定評価額	86,800,000 円	1㎡当たりの価格	75,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 26年 7月 14日	(6) 路線価	[平成 26年 1月] 路線価又は倍率	60,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26年 7月 1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	各務原市鵜沼西町1丁目420番1				②地積 (㎡)	1,143	⑨法令上の規制等	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 350 m、西 280 m、南 80 m、北 0 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 22.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,100 ㎡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	2.5 m 国道	交通施設	鵜沼宿 北 450m	法令規制	近商 (90,200)		
(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	二方路 +2.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	76,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	45,500 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の路線商業地域を中心とする商業地域全般である。需要者の中心は沿道サービス業を広域展開する企業である。市内にある既存の商業地域は衰退傾向にあり、徐々に住宅地化が進行している。他方、路線商業地域は中小店舗の進出が進んでおり、借地を中心とする土地需要は堅調である。借地が中心であるため、土地の取引は少ない。また、取引価格帯は規模等によりまちまちである。このため、中心となる価格帯は見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺に出店している店舗等の大半は自用物件であり、賃貸を目的としたテナント物件の数は少ない。廃業した店舗が貸店舗に転用されることもあるが、商業用建物の賃貸市場の成熟の程度は低い。取引の中心は自用目的であり、テナント物件の運営を前提とする収益価格の説得力は劣る。従って、現実の取引事例を基礎とし、より説得力の高い比準価格を重視し、収益価格を関連付け、さらに他の標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 -3.2 交通 +13.9 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 各務原 5-1	[100] 100	100 [100]	100 [108.1]	[102.0] 100	75,700					
(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		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 市内への大型店舗の進出は一段落した。このところ、幹線道路沿いにコンビニやドラッグストア等の中小店舗の進出が増加している。							
	前年標準価格 76,000 円/㎡			[地域要因] 熟成した路線商業地域であり、良好な繁華性を維持している。本年4月に下水道の供用が開始された。							
	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 <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	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 -0.1 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定(株)岐阜支店
各務原（県） 5-3	岐阜県	岐阜第一分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	55,700,000 円	1㎡当たりの価格	98,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 8 日	(6) 路線価	[平成 26 年 1 月]	76,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 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						倍率種別

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46番1外				②地積 (㎡)	568	⑨法令上の規制等	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 200 m、南 80 m、北 40 m			②標準的使用	低層の店舗地					
	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。	街路	36m国道	交通施設	新加納駅 南 1.4km	法令規制	近商(80,200)		
	⑤地域要因の将来予測	市内南部の東西を結ぶ国道沿いに店舗等が建ち並び市内屈指の路線商業地域の一つ。巨艦店の大型店舗に隣接し、熟成を極めてきたが、一極集中にて伸び悩み感も大きい。地価は消費増税などを受け、やや下落程度と予測。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +4.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	98,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	60,400 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	同一需給圏は主に国道21号、いちよう通りなど路線商業地域の他中心市街地の商業地全般。需要者の中心は郊外や大型店近くへのチェーン店進出を念頭とした事業者（定期借地権などの設定を含む）など。当該地域では巨艦店S、Cイオン各務原の一人勝ちの状況が続いており、店舗撤退などその反動も留意される所となってきた。市場の中心となる価格帯は借地等の浸透を受け、不透明感も強く、取引規模にもよるが、総じて土地で5,500万円前後と推定される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は全国展開などの各店舗などが建ち並び市内屈指の路線商業地域ではあるが、かかる店舗の賃貸を前提にして求めた収益価格は想定要因が多く、参考とした。他方、比準価格は類似地域、本件の場合、近隣地域付近の多数の信頼性のある取引事例を基に得た所であり、信頼性は高い。従って、本件では比準価格を重視し、収益価格は参考とし、各務原イオン増床など固有の変動要因による影響や地価公示価格との検討を踏まえ、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.5 交通 +20.3 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 5-1	[99.5] / 100	[100] / [100]	[100] / [84.7]	[104.0] / 100	98,000					
(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
	-	[] / 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 価格変動要因の	[一般的要因] 消費増税に伴う駆け込み需要の影響が懸念されると共にイオンモールへの一極集中が鮮明。その他郊外ではコンビニ等の進出も続く。							
	■継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因] イオンモール各務原の増築床が本年秋の開館予定で建築中。エムアイプラザ初出店などの反動が懸念される。							
	前年標準価格 99,300 円/㎡			[個別的要因] 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		標準地番号 -									
公示価格 円/㎡		- 円/㎡									
②変動率		年間	-1.3%	半年間	%						

鑑定評価書（平成 26 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
各務原（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 山村 寛 印
鑑定評価額	269,000,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 26 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 26 年 7 月 15 日	(6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 26 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	各務原市テクノプラザ 1 丁目 1 5 番				②地積 (㎡)	8,224	⑨法令上の規制等	工業 (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 250 m、西 50 m、南 50 m、北 300 m			②標準的使用	中規模工場または倉庫					
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 200.0 m、規模 10,000 ㎡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	8 m 市道	交通施設	蘇原駅 北東 3.8 km	法令規制	工業 (60,200)		
(3) 最有効使用の判定	中規模工場又は倉庫				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	32,700 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	対象不動産の同一需給圏の範囲は、各務原市内の工業団地を中心に、東海環状自動車道沿線の工業団地等広範囲である。需要者は、輸送機械関連企業が中心で、県外企業のほか県内企業の工場移転等も見られる。取引される価格帯は、税制優遇措置等の影響や個性を反映してまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にあるが、同一需給圏内の工場地の価格は概ね 18,000 円/㎡～35,000 円/㎡の範囲内にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の工場事例のほか広域的に収集し試算した。収益価格は、各務原市において、賃貸工場、貸倉庫は、自用の建物からの転用が殆どであり、新築を想定した収益体系になく適用不可能であった。現下の経済状況及びいわゆる「アベノミクス」の効果等を参酌し、市場性を反映した比準価格を採用し、類似する工業地の標準地との均衡に留意して、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.4 交通 +23.6 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	各務原 9-1	[100] / 100	100 / [102.0]	100 / [92.9]	[103.0] / 100	32,800					
(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
	-	[] / 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		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 市内の一部がアジア NO 1 航空宇宙産業クラスター形成特区に指定された。						
	前年標準価格	32,700 円/㎡		[地域要因] VRテクノプラザ第 II、第 III とも販売は堅調である。							
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		② 変動率		[個別的要因] 特にない。							
代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		年間	0 %	半年間							
標準地番号		-									
公示価格		円/㎡									