

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,200 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 table with multiple rows (1-10) and columns for site details, neighboring areas, market characteristics, and price determination. Includes sub-tables for public price and price change analysis.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店		
可児（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印		

鑑定評価額	6,010,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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						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	可児市大森字奥山1501番2725外				②地積 (㎡)	325	⑨法令上の規制等	(都) (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 30 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北、4 m市道	交通施設	根本駅 北 1.9km	法令規制	(都) (60, 160)												
(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	18,500 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JR太多線沿線の市南東部や隣接の多治見市北西部の住宅地全般。反面、近隣地域は、市外延部において、農地の中に農家住宅なども散見されるなど「地縁性」が強い為、需要者の中心は市内近傍の居住者などが大半と考えられる。リニアの建設計画も発表されたが、周辺地域は住宅団地のスラム化や市街地の住宅用地への二極化等が鮮明な所から、地価は依然「弱含み」で推移。取引の中心となる価格帯は土地で約600万円前後。																				
(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、自用の住宅取得目的の取引が主であり、需給圏内の類似地域で多数の信頼性のある取引事例を基に、比準価格を得た。他方、収益価格は市郊外の集落地域に位置し、賃貸事例もほとんどなく、賃貸市場としても未成熟な所から、求めることが出来なかった。従って、信頼性が高いと判断される比準価格を重視し、前年価格からの推移や指定基準地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 標準地番号	可児 - 6	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [160.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	18,500	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.1	交通 +22.3	環境 +31.0	行政 -2.0	その他 0.0
	公示価格	29,700 円/㎡												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	可児 - 9	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 [100]	④ 地域要因の比較	100 [188.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,600	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +13.0	環境 +65.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	35,000 円/㎡												街路 0.0	交通 0.0	環境 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		19,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因]		更なる消費増税を前に、問い合わせ需要が増加。反面、今渡、下恵土、広見地区など市街地と外延部の住宅用地での二極化が鮮明。								
	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]		「リニア中央新幹線」ルートの計画（久々利大萱地区で地上高架化）が目立つ程度。										
	②変動率		年間	-2.6 %	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	渡邊カンテイ事務所
可児（県） -3	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	6,810,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	可児市今渡字松葉 1 9 4 6 番 9				②地積 (㎡)	171	⑨法令上の規制等	(都) 1 住居 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)		
	1:2.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域	北5m道路	水道 ガス 下水	日本ライン今渡 750m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 20 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡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 5m道路	交通施設	日本ライン今渡駅 南西 750m	法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	市内においては比較的人気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ことから、今後も当該農地を転用した小規模宅地分譲による宅地供給が続くものと予測される。								
(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	39,800 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、今渡地区・土田地区を中心とする住宅地域。主たる需要者は、市内在住者のほか可児郡・加茂郡等から当市へ通勤する郡部在住者も含まれる。今渡北・今渡南小学校区では安定した需要が存在しており、分譲業者等による素地取得が他地域に比べ積極的である。需要の中心価格帯は、土地のみ 800~1,000万円程度、土地建物総額 2,500万円程度となっているが、近年は太陽光発電設備等を備えた 3,000万円弱の新築分譲も見受けられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、画地規模が小さく適正な建物配置や駐車場確保が困難であり、実現性が乏しいため収益還元法を適用できなかった。市場で発生する取引の大半は、自己居住目的の個人によるものであり、取引に当たって収益性よりも居住の利便性・快適性が重視される。したがって、公示価格等との均衡に留意の上、市場の実態を反映する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	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 -6.2 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児 -2		[100] 100	100 [100]	100 [78.6]	[100] 100	39,700					
	公示価格											
	31,200 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 -5.1 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	可児 -9											
	前年指定基準地の価格											
	35,000 円/㎡											
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		③ 変動状況		[一般的要因] 可児市の人口は 10 万人程度で横ばい状態であり、西可児等の大型住宅団地の居住者の高齢化や空き家の増加が問題となっている。 [地域要因] 平成 26 年 9 月に都市ガスが整備された。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	前年標準価格	39,800 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		③ 変動状況									
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>											
	標準地番号	-										
	公示価格	円/㎡										
	② 変動率	年間	0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
可児（県） -4	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	6,890,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 17日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	26,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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	可児市川合字西野2793番178				②地積 (㎡)	201	⑨法令上の規制等	(都)1住居 (60,200)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)											
	1:1.2	住宅 W2	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 50m、西 50m、南 30m、北 80m			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 15.0m、規模 200㎡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 6m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)									
(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	34,300 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	同一需給圏は主に名鉄新可児や日本ライン今渡駅沿線の住宅地全般。需要者の中心は市内在住者の他隣接の可児郡や加茂郡から市内などへの勤労者で、30代前後の一次取得者層の世帯が大半。市内住宅地は、住宅団地が居住者の高齢化や宅地供給過剰等を背景に、先安感が強いのに対し、広見、下恵土や今渡地区などを中心とした旧市街地周辺の住宅地はその利便性から根強い需要があり、二極化が鮮明である。中心となる価格帯は土地60坪で700万円程度。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域一帯では、節税目的や遊休地を活用した共同住宅等も散見されるが、自用目的の取引が大半である。対象基準地は地積等から賃貸建物を想定することが出来ない為、収益価格を求めることができなかった。比準価格は同一需給圏内の類似地域において多数の信頼性のある取引事例を選択し、試算したもので信頼性は高い。したがって、標準地等との価格検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0								
	標準地番号 可児 -4					34,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +10.2									
(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 -5.0									
	可児 -9					34,500	画地 +1.0	行政 0.0	行政 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 前年標準価格 34,400 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 -0.3% 半年間 %																
	③ 価格変動要因										[一般的要因]	可児市内の住宅団地では居住者の高齢化が進行し宅地需要も減退。利便性に優り相対的に人気のある市街地との二極化が鮮明。						
											[地域要因]	地域要因に変動はない。						
		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。															

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (7,470,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,600 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 8 rows. Includes details on location (可児市土田), plot area (244 ㎡), and surrounding environment.

Table (8) comparing the subject plot's price (31,200 円/㎡) with the standard price (30,500 円/㎡) across various factors like location, environment, and administration.

Table (9) comparing the subject plot's price (35,000 円/㎡) with the previous year's price (30,500 円/㎡) across various factors.

Table (10) regarding price fluctuation factors, including general, regional, and individual reasons for price changes.

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
可児（県） -6	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	35,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27年 7月 3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	可児市下恵土字峠1514番1外				②地積 (㎡)	340	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 130 m、南 60 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 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	特になし	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, 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	43,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	18,400 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、下恵土・今渡・広見地区を中心とする利便性の高い住宅地域である。需要者の中心は、市内在住者及び当市あるいは名古屋方面へ通勤する御嵩町・八百津町等の郡部在住者である。市内では下恵土地区の人口が比較的高いものの、供給物件が少なく市場滞留期間は比較的小さい。需要の中心価格帯は、土地のみで1,000万円程度であるが、規模が大きく総額が高価な物件に対しては成約までにやや時間を要する。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内ではリーマンショック以降、空室率の上昇や賃料の下落が著しかったが、近年新規供給が控えられや落ち着きを見せているものの依然賃料水準は低調に推移しており、当該状況を反映して収益価格は低位に試算された。実際の取引は個人による自己居住目的のものがほとんどであり、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、公示価格等との均衡に留意の上、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	① 代表標準地	標準地番号	可児 -1	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [108.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,000	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 +6.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	48,100 円/㎡																	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	標準地番号	可児 -9	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [80.2]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	43,600	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 +2.1 交通 -5.4 環境 -17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	35,000 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			[継続] [新規]		前年標準価格		43,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 可児市の人口は10万人程度で横ばい状態であり、西可児等の大型住宅団地の居住者の高齢化や空き家の増加が問題となっている。							
	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] [標準地]		標準地番号		-		公示価格		円/㎡		[地域要因] 比較的人気の高いエリアであり、分譲業者による素地取得は積極的である。					
② 変動率			年間 0%		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	渡邊カンテイ事務所
可児（県） -7	岐阜県	岐阜第1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㎡当たりの価格	36,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	可児市臯ヶ丘6丁目108番				②地積 (㎡)	275	⑨法令上の規制等	(都) 1低専 (50, 80)									
	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) 地区計画等										
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 60 m、南 70 m、北 30 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	特になし	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									
(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	36,300 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、可児市東部の大規模住宅団地である。需要者の中心は、市内在住者や周辺市町在住者で市内通勤のみならず多治見市さらに名古屋方面への通勤者も多い。市内の住宅団地では居住者の高齢化が進行しているが、臯ヶ丘や桜ヶ丘等市東部は西部の西可児駅周辺の住宅団地に比べ高齢化率は低く、比較的中古住宅の流通も堅調である。需要の中心価格帯は、土地のみ1,000～1,200万円程度、中古住宅1,500万円～1,800万円程度である。																	
(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ため、賃貸建物想定が非現実的であることから収益還元法を適用できなかった。一方、取引事例比較法の適用においては、可児市東部の住宅団地の5事例を採用した結果、市場参加者の意思決定過程を反映した説得力の高い価格を試算し得た。したがって、市内全体の住宅団地の価格水準と公示価格等との均衡にも留意の上、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) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地	標準地番号	可児 -6	② 時点修正	[99.9] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [81.9]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	36,200	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 +25.4 環境 -34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	29,700 円/㎡																
(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	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [96.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	36,400	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 -1.0 交通 +23.6 環境 -23.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	35,000 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 36,300 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 可児市の人口は10万人程度で横ばい状態であり、西可児等の大型住宅団地の居住者の高齢化や空き家の増加が問題となっている。 [地域要因] 現時点で大きな変動はないが、隣接する臯ヶ丘地区で大型住宅団地の計画が進行中である。 [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%		半年間 %									

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 可児（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (8,500,000 円), 1㎡当たりの価格, 32,800 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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections (1-10) detailing land characteristics, usage, and valuation methods. Includes sub-sections for 基準地, 近隣地域, and 対象標準地の検討.

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
可児（県） -9	岐阜県	岐阜第1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 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 15日	(6) 路線価	[平成 27年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 27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	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)									
	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 50 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	④地域的特性	特記事項	特になし	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	16,100 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、中恵土・下恵土・川合地区を中心とする住宅地域である。主な需要者は、市内在住者のほか隣接する御嵩町や八百津町等の郡部在住者である。「ラスパ御嵩」の開店以降、近隣地域周辺では宅地分譲が増加傾向にあり、比較的安定した需要が存在している。需要の中心価格帯は、土地総額1,000万円前後、土地建物総額2,500万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺にはアパート等も点在するが、休耕地の有効利用や節税対策を目的としたものであり、実際に発生する土地取引は、個人による住宅地需要によるものが支配的である。居住目的の個人は、周辺での取引価格や売物件価格を指標として意思決定を行っており、収益性の如何は判断基準にならない。したがって、収益価格は参考に止め、公示価格との均衡に留意の上、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) 公示価格としての標準とした	① 代表標準地	標準地番号	可児 -4	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 / [99.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	34,800	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 +1.0 交通 +6.7 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	34,800 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 35,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 可児市の人口は10万人程度で横ばい状態であり、西可児等の大型住宅団地の居住者の高齢化や空き家の増加が問題となっている。								
	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] [標準地]		標準地番号 -		公示価格 円/㎡		[地域要因] 特段変化はないが、周辺での小規模分譲が散見される。								
②変動率			年間	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（平成 27 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, みずほ不動産鑑定事務所. Row 1: 可児（県）, -10, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名. Row 2: 不動産鑑定士, 水野隆吾, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,580,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,700 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 27年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 31,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

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 10 columns: (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. Includes columns for 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因.

Table with 10 columns: (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. Includes columns for 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因.

Table with 10 columns: (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. Includes columns for 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 対象基準地の標準価格, ⑦ 内訳, ⑧ 標準化補正, ⑨ 地域要因, ⑩ 個別的要因.

鑑定評価書（平成 27 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. Includes details for 可児 (県) 5-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (43,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況.

Table with 4 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) 鑑定評価方式等の適用.

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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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.

Table with 10 columns: (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	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
可児（県） 5-2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	68,600,000 円	1㎡当たりの価格	65,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 27年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 27年 1月]	53,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27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						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	可児市下恵土字広瀬5888番1				②地積 (㎡)	1,050	⑨法令上の規制等	(都)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 60m、西 20m、南 200m、北 30m			②標準的使用	低層の店舗兼事務所の敷地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0m、奥行 約 43.0m、規模 1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。								
	④地域的特性	特記事項	街路	16m県道	交通施設		新可児駅 南西 1.1km	法令規制	(都)近商(80,200)							
⑤地域要因の将来予測	S・Cヨシヅヤを商業核に、隣接する幹線道路沿いに自動車関連の店舗が連在する市内有数の路線商業地域。郊外での店舗出店や交通量の変化を背景に、求心力の弱体が続く。地価もこれらを反映し、続落。															
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼事務所の敷地					(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	67,000 円/㎡		⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	75,400	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0				
	収益還元法	収益価格	42,300 円/㎡					交通	0.0	交通	+2.7					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-3.0					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+2.6	行政	+5.0					
(6) 市場の特性	同一需給圏は市内の他隣接の美濃加茂市等の商業地全般。需要者の中心は自動車などを中心に市内への店舗の新規出店を意図する事業者など。近隣地域は旧来からの幹線道路の要衝の他大型店S・Cヨシヅヤに隣接し、市内有数の路線商業地域の一つとして君臨してきたが、大型店の分散や団地住民の高齢化等を背景に求心力は低下しつつある。市場の中心となる価格帯は事業借地権の普及に伴い、不透明感が強くなりつつあるが、土地500㎡で3,300万円前後。															
	(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は県道沿いに自動車関連の店舗等が建ち並ぶ路線商業地域。消費増税の駆け込み需要の反動が長引く中、比準価格はかかる状況下での類似地域の取引事例を基に求めたもので、信頼性は高い。他方、収益価格は標準地の画地規模、形状などを念頭とした場合、現行業種以外への転換はやや非現実的である為、参考が相当と判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格は参考とし、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	①代表標準地 標準地番号	可児 5-1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 [102.6]	④地域要因の比較	100 [103.6]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	65,400	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.6 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.7 環境 -3.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	69,900 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡														
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格		66,000 円/㎡		③変動状況 [一般的要因] 消費増税の影響が薄らぎ、小売りの弱さも戻りつつある。自動車など高価格の耐久消費財は駆け込み需要の反動が長引いている。									
	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		-		[地域要因] 「ヨシヅヤ」を中心に市内屈指の商業中心として君臨してきたが、交通量の変化や郊外店舗の進出に伴い、求心力の衰退化等が続く。									
	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	%											

鑑定評価書（平成 27 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, 山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店. Includes details for 可児（県） 9-1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 87,900,000 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, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡. Includes values like 平成 27年 7月 1日, 平成 27年 6月 24日, 更地としての鑑定評価, 平成 27年 7月 17日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes details on location, area, and price adjustments.