

鑑定評価書（令和 4 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, クニタチ鑑定事務所. Values include 御嵩（県）, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,010,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和 4 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 10 sections (1-10) detailing land characteristics, location, market conditions, and price determination. Includes sub-sections like (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	クニタチ鑑定事務所
御嵩（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 山村 寛

鑑定評価額	4,200,000 円	1㎡当たりの価格	11,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年7月1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	可児郡御嵩町中切字下平田1449番2				②地積 (㎡)	368	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) (70,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 170m、西 125m、南 120m、北 70m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 15.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	亜炭採掘権登録なし。亜炭鉱ハザードマップでは、空洞深度で15m以内。	街路	基準方位 北 5m町道	交通施設	御嵩駅東 3.2km	法令規制	(都) (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	御嵩町郊外の農地も多く残る住宅地域であり、地域の変動は乏しい。住宅の新築等も少なく、現状のまま推移すると予測する。土地需要は低迷を続けており、地価水準は下落傾向にあると予測する。															
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	間口・奥行の関係	-1.0	方位	+1.0	角地	+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,400 円/㎡		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	11,400	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.4					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+26.8						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	+52.0						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+0.9	行政	0.0	その他	0.0				
(6) 市場の特性	同一需給圏は御嵩町及び隣接市町内に存する郊外の住宅地域である。需要者の中心は、圏内に在住する一次取得者層である。近隣地域周辺の郊外集落地域では地縁的選好性が強く、外部からの需要が入り込みにくい状況にあるため、取引は少ない。需要の中心となる価格帯の判定は困難であるが、土地は300㎡程度で総額300万から400万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	近隣地域は取引が少なく、大半が自用目的の戸建住宅用地取引である。また、市場参加者は価格決定に際し、類似物件の取引価格水準を指標とする傾向にある。よって、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺は賃貸需要が乏しく、賃貸市場が形成されていない。従って、収益価格は試算せず、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	御嵩 - 1	②時点修正	[99.1] 100	③標準化補正	<u>100</u> [100.9]	④地域要因の比較	<u>100</u> [193.5]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+0.4	
	公示価格	21,800 円/㎡									交通	0.0	交通	+26.8			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	<u>100</u> []	④地域要因の比較	<u>100</u> []	⑤個別的要因の比較	[] 100	環境	0.0	環境	+52.0			
	前年指定基準地の価格	円/㎡									画地	+0.9	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	③変動状況	[一般的要因] 御嵩町の人口は微減傾向が続いている。町内の店舗が衰退し、可児市東部の店舗への依存が高まっている。													
	前年標準価格	11,700 円/㎡		[地域要因] 住宅新築等の動きは少なく、地域要因に大きな変動は見られない。													
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。													
②変動率	年間	-2.6%	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
御嵩（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也

鑑定評価額	8,550,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	可児郡御嵩町中宇大門東2418番5				②地積 (㎡)	346	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)近商 (80,200) (その他) (90,200)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 50m、南 90m、北 80m				②標準的使用	低層の店舗兼住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	防災ハザードマップでは、近隣地域の空洞深度は主に15~30m、となっている。	街路	12m町道	交通施設	御嵩駅北 360m	法令規制	(都)近商 (80,200)
	⑤地域要因の将来予測	御嵩駅利用客の減少、郊外に立地する大型店舗への顧客流出に伴い、駅周辺の既成商業地域は衰退傾向にある。新規出店の見込みも少なく、今後とも衰退傾向が続くと予測する。地価は下落傾向で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗兼住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +6.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		24,700 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	同一需給圏は御嵩町周辺の市町内に存する商業地域及び商業系用途の混在する住宅地域である。需要者の中心は地元の事業者である。圏内では、中小店舗を中心に形成されている既成商業地域から集客力の高い郊外型大型店舗に顧客が流出している。加えて、近隣地域では御嵩駅利用客の減少の影響もあり、事業者の出店意欲は相当に減退している。取引が少なく、需要の中心となる価格帯の判定は困難であるが、周辺の住宅地価格にかなり近づいている、と思われる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周辺は取引が少ないが、営業している店舗等の殆どは自用物件であり、取引も自用目的の取引が中心である、と考えられる。また、市場参加者は類似物件の取引価格を参考に価格を決定する傾向にあるため取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、近隣地域周辺は地域の衰退に伴い、商業用の賃貸需要が減少しているため収益価格は試算しなかった。従って、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
	御嵩 5-1	[99.7] / 100	100 / [100]	100 / [134.6]	[106.0] / 100	24,700	街路 0.0	交通 -2.2	環境 +40.0	行政 -2.0	その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 -2.0	行政 0.0	その他 0.0
	可児（県） 5-1	[99.5] / 100	100 / [98.0]	100 / [170.8]	[106.0] / 100	24,700	街路 +4.7	交通 +3.9	環境 +57.0	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 25,200 円/㎡		③ 価格形成要因の								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地	標準地番号		公示価格 円/㎡		<p>[一般的要因] 御嵩町西部及び可児市東部郊外に大型店舗群が形成されている。他方、御嵩駅前の既成商業地域は駅利用客の減少に伴い衰退傾向にある。</p> <p>[地域要因] 御嵩駅利用客の減少に加え、郊外型店舗への顧客流出も相まって、集客力が低下しており、駅周辺の商業地域は衰退傾向が続いている。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>							
②変動率	年間	-2.0%	半年間	%										

鑑定評価書（令和4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 御嵩 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉村 寿也.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 145,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,200 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, (7) [令和4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

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of the industrial site and its valuation.