

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
御嵩（県） - 1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 御嵩（県）, - 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 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,310,000 円, 1㎡当たりの価格, 26,500 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

Table with 9 columns: (1) ①所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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 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)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 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: 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) ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, ③価格形成要因の

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
御嵩（県） - 2 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 御嵩（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 加藤誠治, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,410,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,700 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, (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)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m²), (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 5 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 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8)公示価格を標準とした, (9)指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (3)価格形成要因の變動状況

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
御嵩（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	御嵩（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 加藤誠治	印
鑑定評価額	10,400,000 円			1㎡当たりの価格		30,200 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 4 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	可児郡御嵩町中字大門東 2 4 1 8 番 5				②地積 (㎡)	346	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	御嵩 360m	(その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 15 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗付住宅地					
	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	空洞深度分布図によると、近隣地域は深度 1.5 ~ 3.0 m の空洞地区となっている。	街路	1.2 m 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、国道 2 1 号線バイパス完成に伴う商業中心のシフト等のため、商業地としての需要は低迷している。新規の出店等もなく現状のまま推移する、と予測する。地価は下落傾向が継続する、と予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗付住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +6.0					
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	基準価格	31,100 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	同一需給圏は御嵩町及び隣接する可児市内の商業地域である。主な需要者は地元の小規模事業者であり、経営規模が小さい事業者が中心となる。御嵩駅利用客の減少とともに駅前商業地は衰退している。さらに、国道 2 1 号線バイパス沿いへの商業施設の集積が駅前商業地の低迷に拍車をかけており、駅前商業地に対する事業者の出店意欲は極めて弱い。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	近隣地域内は自用の店舗兼住宅が大半であり、賃貸を目的として建築された物件は殆どない。賃貸物件としては閉鎖された自用店舗等が賃貸用に転用される程度であり、賃貸市場の成熟の程度は低い。不動産取引は低調であるが、取引は主に自用を目的としており、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、市場の実態をより反映する比準価格を重視して、収益価格を関連付け、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 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	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]		100	交通	環境	行政	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	可児 5 - 2	[]	100	100	[]	29,900		交通	環境	行政	交通	
(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		30,700 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 国道 2 1 号バイパス沿いへの店舗進出は一段落した。また、既存の町内商業地域は変化に乏しい。総じて、商業地の需要は低迷している。			
	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		[地域要因] 御嵩駅の利用客減少を反映して、駅周辺の商業地域は衰退している。新規の出店等は見られず、地域要因に特に変化はない。			
	②変動率	年間	-1.6 %	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 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
御嵩（県） 9-1 宅地-1

Table with 10 columns: 基準地番号, 御嵩（県）, 9-1, 提出先, 岐阜県, 所属分科会名, 東分科会, 氏名, 不動産鑑定士 加藤誠治, 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (146,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,400 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, (7)倍率

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, (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 5 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)指定基準地からの検討

Table with 10 columns: 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街路

Table with 10 columns: 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, ⑦内訳, ⑧標準化補正, ⑨地域要因, ⑩街路

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, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率