

鑑定評価書（令和5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. Values include 御嵩（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

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, (7) [令和5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 table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (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	渡邊カンテイ事務所
御嵩（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 渡邊貴紀

鑑定評価額	4,080,000 円	1㎡当たりの価格	11,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月12日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和5年7月3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 45m、西 85m、南 70m、北 45m			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 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない。		法令規制 (都) (60,200)							
	④地域的特性	特記事項	街路 基準方位 北 5m町道		交通施設		御嵩駅東 3.2km	法令規制									
⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、農地が広がる国道背後に戸建住宅が点在する住宅地域であるが、近年、新規宅地分譲等の動きは見受けられず、静態的に推移しており、土地需要も弱いため、引き続き地価は下落傾向が続くものと予測する。																
(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									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	11,100 円/㎡		間口	方位	+1.0										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			角地	+3.0										
	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、御嵩町及び隣接市町の郊外住宅地域を中心とする。主たる需要者は、町内在住者あるいは町内通勤者であるが、近隣地域周辺の郊外集落部では地縁の選好性が強く、外部からの転入者が少ないため、取引は疎らである。郊外集落部での取引が少なく、取引規模のバラツキが大きいとともに造成工事が必要な現況農地の取引も散見され、需要の中心価格帯の把握が困難な状況である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺にアパート等はなく、賃貸市場が形成されていないため、比準価格のみの試算となった。郊外部の取引に当たっては、専ら地域での取引価格水準や他の売物件との比較検討により購入の意思決定が行われていることから、比準価格の説得力は高い。したがって、時系列的な価格推移や広域的な地価体系等を勘案するとともに、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) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	御嵩 - 1	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100.9]	④地域要因の比較	100 / [196.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	11,100	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	公示価格	21,500 円/㎡										交通 0.0		交通 +26.8	環境 0.0	環境 +54.0	行政 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	[] / 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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡										交通		交通	環境	環境	行政
(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		11,400 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 可児市東部の大型店舗への顧客の集中が続くなか、近年、町内では名鉄広見線周辺の県道多治見白川線沿線の店舗集積が目立っている。						
	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		-		[地域要因]		土地利用の変化に乏しく、地域要因に大きな変動は見られない。						
	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	(株) ひだ高山総合事務所	
御嵩 (県) 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	8,440,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 14日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5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					

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2 4 1 8 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	当該地域は、町内中心部の旧来からの近隣商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は御嵩町内の不動産市場がやや低迷していることから、地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。															
(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 24,400 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実業業者である。圏内では、中小店舗を中心に形成されている既存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	当該地域は、自用の商業用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象標準地は賃貸市場が未成熟な地域にあることから、賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	御嵩 5-1	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 / [136.5]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,400	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 +0.3 交通 -2.2 環境 +42.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	31,400 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	可児 (県) 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [173.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,400	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 +4.7 交通 +3.9 環境 +59.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,000 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 24,700 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 景気はやや回復傾向になりつつある中で、御嵩町商業地において地価はやや下落傾向にある。												
	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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[地域要因] 景気はやや回復傾向になりつつある中で、町内中心部の商業地の地価はやや下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												
②変動率	年間	-1.2%	半年間	%													

鑑定評価書 (令和 5 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) ひだ高山総合事務所. Values include 御嵩 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 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, [令和 5 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Industrial area characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for price adjustment), (8) 公示価格 (Public price details), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices).