

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） - 1	岐阜県	岐阜第 1	氏名	不動産鑑定士 加藤 誠治 印
鑑定評価額	7,090,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	可児郡御嵩町伏見字狐塚 6 1 8 番 3				②地積 (㎡)	276	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)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	亜炭鉱ハザードマップでは、近隣地域の一部の空洞深度が 3.0 m 以上、となっている。	街路	標準方位 北 5.5 m 町道	交通施設	明智駅 北西 850m	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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	12,100 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	同一需給圏は御嵩町西部及び可児市北東部の住宅地域である。需要者の中心は、御嵩町、可児市等に勤務する一次取得者層である。圏内では西に向かうほど可児市街地に近くなる。また、御嵩町の西端部には大型商業施設が存する。このため、圏内の住宅地は西方ほど人気が高くなる傾向にあり、御嵩町西端の上恵土地区は町内では最も人気が高い地域となっている。中心となる価格帯は、土地は 200 ㎡程度で 500 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	近隣地域は既存住宅地域であり、取引に際しては居住の快適性が重視される。また、市場参加者は類似物件の取引価格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、周辺には共同住宅も見られるが、250 ㎡程度の土地では効率的な賃貸経営が困難であるため、戸建住宅としての利用が一般的となっている。従って、比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえ、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代表標準地 標準地番号	御嵩 - 1	②時点修正	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100.9]	④地域要因の比較	100 / [90.0]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,700	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.9 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -0.3 交通 +3.8 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	23,500 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	可児（県） - 9	②時点修正	[100.3] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [136.9]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,600	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 -0.5 交通 +4.2 環境 +32.0 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,900 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 御嵩町の人口は減少、高齢化率は上昇している。住宅着工戸数は横ばい傾向にある。うち、アパートは、近年、殆ど新築されていない。											
	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/㎡				[地域要因] 既存の住宅地域として概ね熟成している。散発的なミニ開発が見られる程度であり、地域要因に大きな変動はない。											
	②変動率	年間	-0.8 %	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 29 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) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,860,000 円), 1㎡当たりの価格 (13,200 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 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	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 加藤 誠治 印

鑑定評価額	9,760,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 14 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 6 月 26 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	(都)近商 (80,200) (その他) (90,200)								
	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											
	1:1.5	店舗兼住宅 S2	幹線道路沿いに小売店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	東12m町道、北側道	水道 下水	御嵩 360m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 15 m、南 80 m、北 70 m			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 15.0 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	亜炭鉱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に伴い、駅周辺に存する商業地の需要は低迷を続けている。新規出店等の見込みも少なく、緩やかに衰退していくと予測する。また、地域の衰退に伴い、地価水準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	28,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,900 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、中小店舗を中心とする既成商業地域から郊外型大型店舗に顧客が流出している。さらに、近隣地域では御嵩駅利用客の減少も相まって、衰退傾向が続いており、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	近隣地域周辺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事業物件は殆ど見られない。賃貸物件としては廃業、閉店した自用店舗等が賃貸に供される程度であり、賃貸市場の成熟の程度は低い。よって、賃貸物件の経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、指定基準地等との検討を踏まえ、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代表標準地 標準地番号	御嵩 5-1	②時点修正	[100] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [120.0]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,200	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 +0.3 交通 -3.1 環境 +26.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	31,900 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	可児（県） 5-2	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [247.3]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	27,600	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 +1.9 交通 +10.3 環境 +120.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	64,800 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 28,800 円/㎡		③変動状況		[一般的要因] 町内外の大型商業施設に顧客が集中している。他方、御嵩駅前の既成の商業地域は、駅利用客の減少を反映し、衰退が続いている。											
	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 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 御嵩駅利用客の減少を反映して、駅周辺の既成商業地域は衰退傾向が続いている。											
	②変動率	年間	-2.1 %	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 29 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 加藤 誠治, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 146,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,300 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

Main evaluation report table with multiple sections: (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.