

鑑定評価書（令和2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, 氏名. Values include 御嵩(県) -1, 岐阜県, 岐阜第1, クニタチ鑑定事務所, 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. Values include 令和2年7月1日, 令和2年7月10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 report table with multiple sections: (1)所在地, (2)標準的画地, (3)最有効使用, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対年標準価格等の検討. Includes detailed data on land area, price per square meter, and market characteristics.

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 印
鑑定評価額	4,420,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和2年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和2年7月10日	(6) 路線価	[令和2年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和2年7月1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	可児郡御嵩町中切字下平田1449番2				②地積 (㎡)	368	⑨法令上の規制等	(都) (60,200) (その他) (70,200)							
	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 3.2km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 170 m、西 125 m、南 120 m、北 70 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 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	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)							
(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 方位 角地										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	12,000 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及び隣接市町内に存在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基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、基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	御嵩 - 1	②時点修正	[ 98.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100.9 ]	④地域要因の比較	100 / [ 189.7 ]	⑤個別的要因の比較	[ 103.0 ] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	12,000	⑦内訳	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 +0.4 交通 +26.8 環境 +49.0 行政 0.0 その他 0.0
	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
(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 12,400 円/㎡		③ 価格形成要因の		[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。 [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。 [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 -3.2%	半年間 %										

鑑定評価書（令和2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) 5-1, 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, 8,960,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,900 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2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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 可児郡御嵩町中宇大門東2418番5, 346 (㎡), and regulations (都)近商(80,200).

Table with 9 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. Includes details for 東60m, 西50m, 南90m, 北80m, 低層の店舗兼住宅地, and 御嵩駅北360m.

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) 鑑定評価の手法の適用. Includes details for 低層の店舗兼住宅地, 角地 +6.0, and methods like 取引事例比較法, 収益還元法, etc.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Description of the market characteristics in the vicinity of Goshima Town, including commercial areas and residential areas.

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Reasoning for the adjustment and verification of the estimated price and the determination of the appraisal amount.

Table with 10 columns: (8) 公示価格. Comparison of the announced price (31,900 円/㎡) with the standard price (25,800 円/㎡) and various adjustment factors like 街路, 交通, 環境, etc.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地. Comparison of the designated standard price (40,300 円/㎡) with the previous year's designated standard price (25,900 円/㎡) and adjustment factors.

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等からの検討. Analysis of the annual standard price and other factors, including the change rate (年間 -3.4%, 半年間 %).

鑑定評価書（令和2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2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

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (㎡), (9) 法令上の規制等. Includes details for 可児郡御嵩町御嵩字南山2188番12, 7,172 (㎡), (都)工専 (60,200).

Table with 9 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. Includes details for 東 230m, 西 120m, 南 330m, 北 140m, 工場地, 間口 約 60.0m, 奥行 約 120.0m, 規模 7,000㎡程度, 形状 ほぼ長方形.

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) 鑑定評価の手法の適用. Includes details for 工場地, 取引事例比較法, 標準価格 20,200 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/㎡.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes details for 同一需給圏は東海環状自動車道等の高速交通網で結ばれた岐阜県内の工業地域である。需要者の中心は県内企業である。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Includes details for 同一需給圏内では自社工場の建築等、自用目的の取引が中心となっている。市場参加者は類似物件の取引価格を参考に取得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。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした. Includes details for 代表標準地, 標準地, 多治見 9-1, 公示価格 29,600 円/㎡, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes details for 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 内訳, 標準化補正, 地域要因.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. Includes details for 1-1 対象基準地の検討, 前年標準価格 20,300 円/㎡, 1-2 基準地が共通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, 変動率, 年間 -0.5%, 半年間 %.