

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
御嵩（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
御嵩（県） - 1	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
鑑定評価額	7,150,000 円		1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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)									
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅を主体に農地も見られる住宅地域	北 5.5m 町道	水道 下水	明智 850m											
(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 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が空洞地区となっている。	街路	基準方位 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)									
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として熟成しており、特に地域要因に大きな変化はない。町内東部より、可児市寄りの町内西部の地価は下げ止まり傾向にあり、若干の弱含みを予測する。															
(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	25,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	13,600 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、名鉄広見線沿いで、明智駅利用を前提とする御嵩町西部の住宅地域である。需要者の中心は、町内に在住する一次取得者である。可児市と接する形で大型ショッピングセンターが存し、圏内の住宅地は西に向かうほど市場での人気が高くなる傾向にある。近年西端に位置する上恵土地区ではミニ開発が堅調な動きを見せている。中心となる価格帯は、土地は 700 万円前後、中古住宅は 1,200 万円前後である。地価は、若干であるが、下落傾向にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	熟成した住宅地域で、可児市中心部に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、取引は自用目的が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格はやや低く試算された。一方、比準価格は多数の取引事例を収集し、御嵩町内で、明智駅利用を前提とした比較的高位の住宅地の事例を選択し、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、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	① 代表標準地	御嵩 - 1	② 時点修正	[98.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.9]	④ 地域要因の比較	100 / [89.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,900	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 +7.1 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	可児 - 9	② 時点修正	[100] / 100	③ 標準化補正	100 / [100]	④ 地域要因の比較	100 / [135.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,900	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 +4.0 環境 +30.5 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 26,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 亜炭鉱及び名鉄広見線の存続等の課題の一方、21号バイパスの横断、東海環状自動車道の縦断で、周辺市へのアクセスは飛躍的に改善。 [地域要因] 可児市寄りの町内西部に存し、既成住宅地として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られない。 [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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 変動状況										
	② 変動率	年間	-0.4 %	半年間	%												

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
御嵩（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
御嵩（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	5,000,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 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 1 4 4 9 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											
	4:1	住宅 W 2	農地が多い中に一般住宅等が散在する住宅地域	東 5m 町道、南側道	水道	御嵩 3.2km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	近隣地域の一部が空洞地区となっている。	街路	基準方位 北 5 m 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	熟成度が低い農家集落地域であり、環境の変化に乏しい。周辺の既存住宅団地の下落は著しく、過疎化の傾向は顕著で、地価は下落傾向の継続を予測する。															
(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	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	13,600 円/㎡			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、名鉄広見線沿いの御嵩町内に存する郊外の住宅地域である。需要者の中心は、町内に居住する一次取得者である。圏内に存する郊外住宅団地や散発的に行われるミニ開発地では若干の取引が見られるが、集落地域では地縁的選好性が強く、外部からの需要の流入は困難な状況にあるため、取引は殆ど見られない。市場の中心となる価格帯は、土地は 500 万円前後、中古住宅は 1,000 万円前後である。需給は依然として、弱含みの傾向にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地に一般住宅が散在する地域で、新規アパート物件は数年皆無の状態、不動産に対するあり方も賃貸より自己所有を前提としており、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は御嵩駅利用を前提とした住宅地の取引事例を中心に選択し、比準価格の決定に際も、事例を再度精査しており信頼性は高い。快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地	御嵩 - 1	② 時点修正	[98.6] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.9]	④ 地域要因の比較	100 / [176.0]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	13,600	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 +0.2 交通 +27.3 環境 +38.0 行政 0.0 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	[] / 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 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		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 14,000 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 亜炭鉱及び名鉄広見線の存続等の課題の一方、21号バイパスの横断、東海環状自動車道の縦断で、周辺市へのアクセスは飛躍的に改善。 [地域要因] 近隣地域周辺で、一般住宅の新築が見られるが、散発程度で、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。 [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		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 - 公示価格 円/㎡		② 変動率		年間 -2.9 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
御嵩（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
御嵩（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	9,960,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	(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 長方形										
	④地域的特性	特記事項	近隣地域は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)			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	29,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,700 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、名鉄広見線沿いで、御嵩町内の近隣商業地を中心に、隣接可児市及び川辺町の商業地を包含する。近隣地域が商店街であるため、需要者の中心は、市内に地縁を有する小規模事業者である。既存事業者の高齢化、後継者の不在と郊外における全国展開型店舗の参入により事業縮小、廃業が増加しつつある。よって、新規出店需要は弱く、住宅移行地化の進展を予測する。事業規模及び営業目的が区々で、中心となる価格帯を見出すことは困難な状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は旧来からの個人商店主を中心とした近隣商業地域で、賃貸市場は相対的に成熟しているが、需要はまだ弱く、空室率が高まる傾向で、賃料は下落傾向にあるため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は御嵩町内の商業地の事例を中心に選択、また、価格決定は特に、事例に内在する諸事情を吟味しており、実証的で信頼性は高い。よって、比準価格を標準に、収益価格を参考に、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) 公示価格としての	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	地域要因	街路 +0.3	
	御嵩 5-1					29,800		交通 0.0	交通 -7.9			
(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	環境 0.0	環境 +25.5	行政 -2.0	行政 -2.0	
	可児 5-2					29,800		画地 0.0	画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規	②変動率	年間 -1.7 %	半年間 %	③価格形成要因の	④-1対象基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	⑤-1対象基準地の検討 □代表標準地 □標準地	⑥-1対象基準地の検	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前年標準価格 29,300 円/㎡				変動状況	標準地番号 -	公示価格 円/㎡	交通 0.0	交通 +5.5	環境 +114.0	環境 +114.0	
<p>【一般的要因】 亜炭鉱及び名鉄広見線の存続等の課題の一方、2 1 号バイパスの横断、東海環状自動車道の縦断で、周辺市へのアクセスは飛躍的に改善。</p> <p>【地域要因】 既存商店主の高齢化、後継者の不在、新規出店需要の低迷及び駅利用者の減少等、商業地としての立地状況は厳しい。</p> <p>【個別的要因】 個別的要因に変動はない。</p>												

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

平成 28 年 7 月 20 日 提出
御嵩（県） 9 - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
御嵩（県） 9-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印
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

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 3 日	(6) 路線価 [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	可児郡御嵩町御嵩字南山 2 1 8 8 番 1 2				②地積 (㎡)	7,172	⑨法令上の規制等	(都)工専 (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)				
	1:2	工場	大規模工場が建ち並ぶ郊外の工業団地	南東9m町道	水道	御嵩 3.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 150 m、南 300 m、北 10 m			②標準的使用	工場地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 60.0 m、奥行 約 120.0 m、規模 7,000 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m町道	交通施設	御嵩駅 南東 3.3km	法令規制	(都)工専(60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	東濃地方及び中濃地方は、潜在的用地需要があり、絶えず、供給不足の状況にある。高速交通網の整備により、工業団地として位置関係は良好で、地価は依然、安定している。									
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,300 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、東海環状自動車道及び中央自動車道等の利用を前提とした工場地で、具体的には御嵩町を主体に、隣接可児市及び美濃加茂市はもとより、東濃及び中濃地方を包含する。需要者の中心は、規模との関連から、全国的規模の事業者より、県内及び愛知県を活動の主とする事業者となる。海外拠点への移設、震災による内陸型工場地指向等、経済的、社会的要因に反応、事業規模等は区々で、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	県内の工場経営の主軸は、自己所有あるいは事業用借地が主流で、貸工場及び倉庫の賃貸市場は未形成で、収益還元法の適用を断念した。一方、比準価格は、東海環状自動車道及び中央自動車道等の利用を前提とした比較的規模の大きいものを選択し、また、価格決定に際しては、規模格差等にも配慮しており、信頼性は高い。自用の取引が大半であることから、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格としての	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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	地域要因	街路 +1.0
	多治見 9-1	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [137.5]	[100] / 100	20,300		交通 0.0	交通 +8.3		
(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	環境 0.0	環境 +27.0	行政 -1.0	行政 -1.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地 +3.0	画地	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 県内屈指の物流輸送の拠点として、御嵩 IC は小牧及び土岐の両 JTC に近接立地。県内の工場立地の増加件数は、やや鈍化しつつある。							
	前年標準価格 20,300 円/㎡	[] / 100		[地域要因] 団地内の操業企業の熟成化が進行しつつあるほか、価格形成に影響を及ぼす地域要因の変化は見られない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	[] / 100		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -	[] / 100									
	公示価格 円/㎡	[] / 100									
	②変動率 年間 0% 半年間 %	[] / 100									