

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2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	クニタチ鑑定事務所					
御嵩（県）-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	山村 寛	印			
鑑定評価額		7,010,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		25,400 円/m <sup>2</sup>				
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 1.1倍 倍率種別		
(2) 実地調査日	令和2年7月1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		可児郡御嵩町伏見字狐塚618番3				②地積(m <sup>2</sup> )	276( )	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)1住居(60,200) (その他)		
	1:2.5	住宅W2	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150m、西140m、南50m、北120m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約25.0m、規模250m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記	亜炭採掘登録あり。亜炭鉱ハザードマップでは、一部の空洞深度で30m以深。	街路	基準方位北5.5m町道	交通	明智駅北西850m	法令	(都)1住居(60,200)	
	事項					施設		規制		
⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域として概ね熟成している。可児市に近接しており宅地需要は底堅く、今後とも現状の住環境を維持していくと予測する。地価水準は新型コロナの影響もあり若干の下落と予測する。									
(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		方位		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		25,400 円/m <sup>2</sup>				0.0		
	収益還元法	収益価格		5,980 円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>						
(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。需要者の中心は御嵩町内又は可児市に居住または勤務する一次取得者層である。御嵩町の西端部には大型商業施設が存し、隣接する可児市東部でも商業集積が進んでおり利便性が向上している。今後もミニ開発を中心に宅地供給が増加していくと予測される。中心となる価格帯は、土地は250m <sup>2</sup> 程度で600万円程度、新築戸建は2,500万円程度である。									
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成住宅地域であり、取引で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、取引事例を基礎とする比準価格の説得力は高い。一方、周辺には既存の共同住宅も見られ、収益価格は共同住宅を想定したが、賃貸市場が未成熟に加え画地規模がやや狭く収益価格は相当低位に試算された。よって、比準価格を採用し、標準地、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 -1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
	公示価格 22,600 円/m <sup>2</sup>	[ 98.9 ] 100	[ 100 ] [ 100.9 ]	[ 100 ] [ 87.2 ]	[ 100 ] 100	25,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 +0.9
(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	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 35,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.4 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 137.5 ]	[ 100 ] 100	25,400		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
(10) 対象標準価格等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,500 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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		[地域要因]		可児市に近い地理的位置からミニ開発が散発的に行われ、土地需要も町内では底堅い地域である。					
			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 -0.4 %		半年間 %							

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2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	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		1m <sup>2</sup> 当たりの価格		12,000円/m <sup>2</sup>					
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	円/m <sup>2</sup>				
(2) 実地調査日		令和2年7月1日	(5) 価格の種類	正常価格			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(m <sup>2</sup> )	368( )				
	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)			
	4:1		住宅W2	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	(その他)(70,200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東170m、西125m、南120m、北70m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約15.0m、規模300m <sup>2</sup> 程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記	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	御嵩駅東3.2km	法令(都)(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	御嵩町郊外の農地も多く残る住宅地域であり、地域の変動は乏しい。住宅の新築等も少なく、現状のまま推移すると予測する。土地需要は低迷を続けており、地価水準は下落傾向にあると予測する。							規制		
(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12,000円/m <sup>2</sup>				方位	+1.0			
		収益還元法	収益価格/円/m <sup>2</sup>				角地	+3.0			
		原価法	積算価格/円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性		同一需給圏は御嵩町及び隣接市町内に存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300m <sup>2</sup> 程度で400万円程度と推定される。									
(7) 評価額の調整・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比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、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 -1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正	街路0.0	地域要因	街路+0.4
	公示価格 22,600円/m <sup>2</sup>	[ 98.9 ] 100	[ 100 ] [ 100.9 ]	[ 100 ] [ 189.7 ]	[ 103.0 ] 100	12,000		交通0.0	環境0.0	画地+0.9	行政0.0
(9) 指定基準地の検討	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/m <sup>2</sup> )	(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/m <sup>2</sup>	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100			交通	環境	画地	行政
(10) 対年らの標準価格等の前か	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/m <sup>2</sup>			(3) 価格形成要因の変動状況	[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。					
	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				[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。					
	② 変動率	年間 -3.2%	半年間 %								

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2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	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 吉村 寿也		印													
鑑定評価額	8,960,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		25,900 円/m <sup>2</sup>														
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17日		(6) 路線価	〔令和2年1月〕路線価又は倍率												
	令和2年6月23日		(5) 価格の種類		正常価格			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2418番5					②地積(m <sup>2</sup> )	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											
		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	(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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模	300 m <sup>2</sup> 程度、形状		ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記 事項	垂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、大型店舗の郊外立地に伴い、駅周辺に形成されている既成商業地域は衰退傾向にある。新規出店の見込みも少なく、今後とも緩やかに衰退していくと予測する。地価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 25,900 円/m <sup>2</sup>																		
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>																		
(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、中小店舗を中心とし、集客能力の弱い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いること、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) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域周辺の取引は少ないが、営業している店舗等の殆どは自用物件であり、取引も自用目的が中心である、と考えられる。また、市場参加者は類似物件の取引価格を参考に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。一方、近隣地域周辺は賃貸需要が乏しく、商業用の賃貸市場が十分に成熟していないため収益価格は試算しなかった。従って、指定基準地等との検討を踏まえ、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) 標準地価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 5-1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.3									
	公示価格 31,900 円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100	[ 100 ] [ 100 ]	[ 100 ] [ 129.8 ]	[ 106.0 ] 100	25,800		交通	0.0	交通	-2.2									
(9) 指定基準地の検討	① 指定基準地番号 可児（県）5-1	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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境	0.0	環境	+35.0									
	前年指定基準地の価格 40,300 円/m <sup>2</sup>	[ 98.5 ] 100	[ 100 ] [ 98.0 ]	[ 100 ] [ 165.8 ]	[ 106.0 ] 100	25,900		画地	0.0	行政	-2.0									
(10) 対象標準地価格等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,800 円/m <sup>2</sup>	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		御嵩町西部及び可児市東部郊外に大型店舗群が形成されている。他方、御嵩駅前の商業地域は駅利用客の減少に伴い、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/m <sup>2</sup>		[地域要因]		御嵩駅利用客の減少に加え、郊外型店舗への顧客流出も相まって、駅周辺に形成されている既成商業地域は衰退傾向が続いている。															
	② 変動率 年間 -3.4 % 半年間 %		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。															

## 鑑定評価書（令和2年地価調査）

令和2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	板津不動産鑑定株式会社								
御嵩（県）9-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 吉村 寿也		印						
鑑定評価額		145,000,000 円			1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		20,200 円/m <sup>2</sup>						
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17日		(6) 路線価	〔令和2年1月〕	円/m <sup>2</sup>			
(2) 実地調査日		令和2年6月23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		可児郡御嵩町御嵩字南山2188番12					②地積(m <sup>2</sup> )	7,172	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)工専(60,200)					
	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 230m、西 120m、南 330m、北 140m		②標準的使用	工場地								
	③標準的画地の形状等		間口 約 60.0m、奥行 約 120.0m、規模		7,000 m <sup>2</sup> 程度、形状				ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記	特にない	街路	9m町道	交通	御嵩駅南東 3.3km	法令	(都)工専(60,200)				
	⑤地域要因の将来予測		多数の企業が操業を続ける熟成した工業団地であり、今後とも現状のまま推移する、と予測する。県内の工業用地需要は堅調に推移していたが、先行きには不透明感が増している。地価水準は弱含みで推移すると予測する。										
(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		20,200 円/m <sup>2</sup>								
		収益還元法	収益価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
		原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性		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。県外の企業では愛知県に本社を置く企業が多い。圏内の工業地は高速交通網の整備により交通利便性が向上し、需要は堅調に推移していた。特に東海環状自動車道の整備が先行した東濃、中濃地域の工業団地はほぼ完売となっているが、先行きについては不透明感が増している。中心価格帯は規模等にもよるが、概ね30,000円/m <sup>2</sup> 以下である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		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。一方、近隣地域周辺は賃貸市場の成熟が十分でなく、賃貸倉庫が殆どない。このため、賃貸物件の建築を想定することは現実性を欠く。よって、収益価格は試算しなかった。従って、他の標準地との検討を踏まえ、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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 多治見 9-1		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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	公示価格 29,600 円/m <sup>2</sup>		[ 100.3 ] 100 [ 103.0 ]	[ 100 ] [ 143.5 ]	[ 100 ] 100 [ 100 ]	[ 100 ] 100 [ 100 ]	20,100		交通	0.0	環境	0.0	行政
(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/m <sup>2</sup> )	(7) 内訳	環境	0.0	画地	+3.0	+16.0
	前年指定基準地の価格 円/m <sup>2</sup>		[ ____ ] 100	[ ____ ] [ ____ ]	[ ____ ] [ ____ ]	[ ____ ] 100	[ ____ ]		行政	0.0	その他	0.0	行政
(10) 対象標準価格等の前から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,300 円/m <sup>2</sup>					(3) 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ]	岐阜県内への製造業の工場立地件数は全国平均を上回っている。一方、新型コロナの影響により、多くの産業で生産が落ち込んでいる。					
	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						[ 地域要因 ]	工業団地内の区画は完売しており、隣接する工業団地と合わせて、20社以上の企業が操業を続けている。地域要因に大きな変動はない。					
							[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。					
	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 %												