

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
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

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	可児郡御嵩町伏見字狐塚618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 140 m、南 50 m、北 120 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 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	街路	⑨法令上の規制等										
	④地域的特性	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。				交通施設	明智駅北西 850m	法令	(都) 1住居 (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	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	25,400 円/㎡		⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.6								
	収益還元法	収益価格	4,050 円/㎡			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.6								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-17.5								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡			標準化補正	画地	+0.9	地域要因	行政	0.0								
(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の商業地にも近く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。可児市東部の住宅地との比較の中で、価格が形成されており、中心となる価格帯は、土地は250㎡程度で600万円程度、新築戸建は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、市場性を反映した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) 公示価格とした	①代表標準地	御嵩 - 1	②時点修正	[ 99.1 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100.9 ]	④地域要因の比較	100 / [ 84.1 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,500	⑦内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-0.6
	公示価格	21,800 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 100.9 ]	100 / [ 84.1 ]	[ 100 ] / 100	25,500	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.6	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-17.5
(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 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 138.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,400	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	35,000 円/㎡	[ 100 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 138.0 ]	[ 100 ] / 100	25,400	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.9	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+35.5
(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	前年標準価格	25,400 円/㎡	③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	代表標準地	標準地	-	[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。														
②変動率	年間	0.0 %	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 4 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, クニタチ鑑定事務所. Values include 御嵩 (県) -2, 岐阜県, 岐阜第 1, 氏名, 不動産鑑定士 山村 寛.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 4,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,400 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 4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 8 major sections (1-8) and sub-sections (10). Includes details on location, area, usage, and price determination. Section 8 includes a table of adjustments for public standard prices.

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

鑑定評価額	8,550,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21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	御嵩 360m										
(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)								
(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	24,700 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事業者である。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	近隣地域の周辺は取引が少ないが、営業している店舗等の殆どは自用物件であり、取引も自用目的の取引が中心である、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、近隣地域周辺は地域の衰退に伴い、商業用の賃貸需要が減少している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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	御嵩 5-1	②時点修正	[ 99.7 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 100 ]	④地域要因の比較	100 / [ 134.6 ]	⑤個別的要因の比較	[ 106.0 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	24,700	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 +40.0 行政 -2.0 その他 0.0
	②公示価格	31,500 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	[ 99.5 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 98.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 170.8 ]	⑤個別的要因の比較	[ 106.0 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,700	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 +57.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,200 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	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 25,200 円/㎡		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、御嵩駅前の既存商業地域は駅利用客の減少に伴い衰退傾向にある。 [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、集客力が低下しており、駅周辺の商業地域は衰退傾向が続いている。 [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 -2.0%	半年間 %										

鑑定評価書（令和4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) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (可児郡御嵩町御嵩字南山2188番12), area (7,172 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.