

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㎡当たりの価格	25,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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618番3				②地積 (㎡)	276	⑨法令上の規制等	(都) 1住居 (60,200) (その他)								
	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	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 250㎡程度、形状 ほぼ長方形															
	④地域的特性	特記事項	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	標準方位 北 5.5m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	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	基準価格	25,400 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	4,050 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。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、取引事例を基礎とする基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、基準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	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 / [85.7]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,400	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 -0.6 交通 +2.6 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	②公示価格	22,200 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	[99.4] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [136.5]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,500	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 -1.0 交通 +2.9 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	②前年指定基準地の価格	35,000 円/㎡															
(10) 対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 25,400 円/㎡		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 円/㎡			[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。												

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	4,310,000 円	1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月15日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月30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1.5m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	11,700 円/㎡						+1.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						+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	同一需給圏は御嵩町及び隣接市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	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [100.9]	④地域要因の比較	100 / [191.6]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	11,700	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 +50.5 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	22,200 円/㎡															
(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	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	
	前年指定基準地の価格	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 12,000 円/㎡		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 円/㎡			[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	-2.5%	半年間	%													

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	8,720,000 円		1㎡当たりの価格	25,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	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)								
(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	25,200 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/㎡														
(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、集客力の弱い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、近隣地域周辺は賃貸需要が乏しく、商業用の賃貸市場が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) 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/㎡)	24,900	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 +0.3 交通 -2.2 環境 +40.0 行政 -2.0 その他 0.0
	②公示価格	31,700 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	[98.7] / 100	③標準化補正	100 / [98.0]	④地域要因の比較	100 / [169.1]	⑤個別的要因の比較	[106.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	25,100	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 +4.2 環境 +55.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,700 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、顧客を集めている。他方、御嵩駅前の既成の商業地域は衰退傾向が続いている。 [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、商況は低迷しており、駅周辺の既成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 -2.7%	半年間 %									

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㎡当たりの価格	20,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月16日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3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	可児郡御嵩町御嵩字南山2188番12				②地積 (㎡)	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) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 230 m、西 120 m、南 330 m、北 140 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 ほぼ長方形				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	多数の企業が操業する熟成した工業団地であり、当面、現状のまま推移する、と予測する。鉄道駅、高速ICからやや距離があるが、周辺工業団地と比較して地価に割安感がある。地価水準は横ばい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	基準価格	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/㎡									
(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。高速交通網の整備が進行するとともに、圏内の工業団地の売れ行きは順調に推移している。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売立となり、各所で新たな工業団地の開発が行われている。中心価格帯は規模等にもよるが、概ね30,000円/㎡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や倉庫を目的とする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倉庫等が殆どなく、賃貸市場が十分に形成されていない。このような地域で賃貸物件の建築を想定することは現実性を欠くため収益価格は試算しない。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) 公示価格を標準とした	①代表標準地	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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	多治見 9-1	[100] / 100	100 / [103.0]	100 / [143.1]	[100] / 100		20,100	交通		0.0	交通
(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	地域要因	環境	+4.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			画地	+3.0		行政	-1.0
(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		③価格変動要因の	[一般的要因] 令和2年中の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。特に岐阜地域、次いで中濃地域への立地が多い。								
	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			[地域要因] 隣接する工業団地と合わせて、20社を超える企業が操業を続ける熟成した工業団地であり、地域要因に大きな変動は見られない。								
	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。						