

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
御嵩（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝
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6年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和6年7月10日	(6) 路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和6年6月25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)	
	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	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 90 m、南 20 m、北 60 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 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	特にない	街路	標準方位北 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)	
(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	基準価格	25,400 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、御嵩町西部の住宅地域を中心とし、可児市東部の住宅地域とも価格牽連性を有している。主たる需要者は、可児市や当町の事業所に通勤する町内在住の勤労一次取得層である。町内西部の上恵土・伏見地区においては、大型商業施設等の立地による利便性が高い。御嵩町内においてはやや例外的ではあるが、安定した需要が見られる。需要の中心価格帯は、土地総額で70坪600万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺ではアパート等も見られるが、対象標準地の画地規模では経済合理性のある賃貸建物を想定することは困難であることから、収益還元法は非適用とした。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は町内の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。類似の標準地並びに指定標準地との比較検討を踏まえ、取引市場実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
	標準地番号 御嵩 - 1	[ 99.6 ] / 100	100 / [ 100.9 ]	100 / [ 82.6 ]	[ 100 ] / 100	25,500	標準化補正	交通 0.0	環境 -19.0	行政 0.0
(9) 指定標準地からの検討	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	可児（県） - 9	[ 100.6 ] / 100	100 / [ 100 ]	100 / [ 139.6 ]	[ 100 ] / 100	25,400	標準化補正	交通 0.0	環境 +37.0	行政 0.0
(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 価格形成要因の	[一般的要因] 商業施設が多く立地する御嵩町西部の人口は維持させているが、東部の人口減少傾向が強い。21号整備を基に、企業進出が期待される。						
	■継続 □新規			[地域要因] 御嵩町内では、西部、可児市寄りの上恵土、伏見地区での土地需要は底堅い。						
	前年標準価格 25,400 円/㎡			[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 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（令和6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, 中部圏不動産鑑定所（有）. Values include 御嵩（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 久保 輝.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,970,000 円, 1㎡当たりの価格, 10,800 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. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10日, 正常価格, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地, (2)地積, (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. Values include 可児郡御嵩町中切字下平田1449番2, 368, (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, 水道下水, 御嵩3.2km, (その他)(70,200).

Table with 5 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. Values include 東45m、西85m、南70m、北45m, 戸建住宅地, 間口約20.0m、奥行約15.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形, 特記事項, 特にない, 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), 近隣地域は、御嵩町東部の農地が広がる中に戸建住宅が散在する住宅地域であるが、静態的に推移しており、土地需要も弱いいため、地価は下落基調で推移すると予測される。

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. Values include 戸建住宅地, 間口・奥行の関係, 取引事例比較法, 基準価格, 10,800 円/㎡, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は、御嵩町及び隣接市の郊外住宅地域を中心としている。主たる需要者は、御嵩町内の在住者であるが、当該地域は一般的な市場性には乏しく、需要者は地縁的關係を有する者に限られる傾向がある。御嵩町東部の郊外部では、不動産の取引自体も少なく、縁故関係者間の売買や、隣接地の買い増し等の場合が多い。このような状況下で、需要の中心価格帯は明確には形成されておらず、需要の減退傾向から地価は下落基調を続けている。

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. Value: 当該地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域であり、賃貸市場は未成熟である。よって、収益還元法は非適用とした。他方、土地の取引は居住の快適性や利便性に重点をおいた自用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は町内郊外部の類似地域において多数の信頼性のある事例を収集し得た。類似の標準地との比較検討を踏まえ、取引市場実態を反映した基準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地, 標準地, 御嵩 - 1, [99.6/100], 100, [100.9], 100, [199.9], [103.0/100], 10,800, 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.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, [ ], 100, [ ], 100, [ ], 100, 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.

Table with 4 columns: (10)対前年標準価格等の検討. Values include ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点, ②変動率, 年間 -2.7%, 半年間 %, [一般的要因] 商業施設が多く立地する御嵩町西部の人口は維持させているが、東部の人口減少傾向が強い。21号整備を基に、企業進出が期待される。[地域要因] 土地利用の変化に乏しく、地域要因に特段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。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株) ひだ高山総合事務所	
御嵩 (県) 5-1	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士	神田 浩二

鑑定評価額	8,340,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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	可児郡御嵩町中宇大門東 2 4 1 8 番 5				②地積 (㎡)	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		(都)近商 (80,200) (その他) (90,200)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 50 m、南 90 m、北 80 m				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 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	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)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、町内中心部の旧来からの近隣商業地域であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。当該地域は御嵩町内の不動産市場がやや低迷していることから、地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。															
(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		24,100 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	当該地域は、自用の商業用途を目的とする取引が中心であり、市場の実態を反映した比準価格が説得力を有する。また、対象標準地は賃貸市場が未成熟な地域にあることから、賃貸建物を想定することが困難であるため、収益価格を求めることが出来なかった。したがって、比準価格を採用し、指定基準地及び公示地からの検討を考慮し、単価と総額との関連等にも留意して、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 5-1	② 時点修正	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 137.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 106.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,100	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 +43.5 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格	31,400 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	[ 100 ] / 100	③ 標準化補正	100 / [ 98.0 ]	④ 地域要因の比較	100 / [ 175.1 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 106.0 ] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	24,100	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 +3.9 環境 +61.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	39,000 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	継続		前年標準価格	24,400 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 景気はやや回復傾向になりつつある中で、御嵩町商業地において地価はやや下落傾向にある。									
	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		標準地番号	-			[地域要因] 景気はやや回復傾向になりつつある中で、町内中心部の商業地の地価はやや下落傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。									
	② 変動率	年間	-1.2 %	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 6 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, (株) ひだ高山総合事務所. Values include 御嵩 (県) 9-1, 岐阜県, 岐阜第 1 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 神田 浩二.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 148,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,600 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 6 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 multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Industrial site), (4) 対象基準地の個別的要因 (None), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison method, etc.), (6) 市場の特性 (Industrial area characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Reasons for price adjustment), (8) 公示価格 (公示標準地, 公示価格, etc.), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis).