

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	7,040,000 円	1㎡当たりの価格	25,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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 150 m、西 150 m、南 150 m、北 150 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	亜炭鉱ハザードマップでは、近隣地域の一部の空洞深さで30m以深、となっている。	街路	標準方位 北 5.5 m町道	交通施設	明智駅 北西 850m	法令	(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。地価水準は横這いと予測する。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	25,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	4,380 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250㎡程度で700万円程度、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 ■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 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 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	御嵩 - 1	[99.3] 100	100 [100.9]	100 [87.7]	[100] 100	25,700					
(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	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 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	可児（県） - 9	[100] 100	100 [100]	100 [139.6]	[100] 100	25,200					
(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		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。						
	前年標準価格	25,500 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。					
	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	-		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
②変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

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	4,560,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2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 100m、西 100m、南 50m、北 50m			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 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、近隣地域の一部の空洞深さで15m以内、となっている。	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	12,400 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	[99.3] / 100	③標準化補正	100 / [100.9]	④地域要因の比較	100 / [187.1]	⑤個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	12,400	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 +47.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	22,900 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 12,800 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。 [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。												
	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	-3.1%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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) 5-1, 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 (9,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 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) [平成31年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 地積 (m), (9) 法令上の規制等. Includes details for 可児郡御嵩町中宇大門東2418番5, 346 (m), (都)近商(80,200).

Table with 9 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. Includes details for 東 50m, 西 15m, 南 80m, 北 70m, 低層の店舗兼住宅地.

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. Includes details for 低層の店舗兼住宅地, 角地 +6.0.

Table with 2 columns: (6) 市場の特性. Includes details for 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.

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. Includes details for 近隣地域周辺は取引が少ないが、現存す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.

Table with 10 columns: (8) 公示価格を標準とした. Includes details for 御嵩 5-1, 公示価格 31,900 円/㎡, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討. Includes details for 可児 (県) 5-1, 前年指定基準地の価格 40,300 円/㎡, 標準化補正, 地域要因比較, 個別的要因比較, 対象基準地の比準価格 (円/㎡), 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の検討. Includes details for 前年標準価格 27,500 円/㎡, 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

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	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	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 27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) (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	御嵩 3.3km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 150 m、南 300 m、北 10 m			②標準の使用	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)							
(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	20,300 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、中央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。圏内では高速交通網の整備に伴い、交通利便性が向上しており、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地域、中濃地域の工業団地はほぼ完売となっている。中心となる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の建築等、自己利用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が殆どなく、賃貸市場が十分に形成されていないため、賃貸物件の建築を想定することは現実性を欠く。従って、収益価格は試算せず、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 標準地番号	多治見 9-1	② 時点修正	[100.2] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [140.0]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,200	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +38.6 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	29,000 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 20,300 円/㎡		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る状況が続いている。平成30年中は特に東濃地域への立地が多く見られた。										
	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] 工業団地内の区画は完売しており、隣接する平芝工業団地を合わせて、20社以上の企業が操業している。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	0.0%	半年間	%												