

## 鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 14 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	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 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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 6 1 8 番 3				②地積 (㎡)		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 W 2		一般住宅を主体に一部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 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	特にない		街路	基準方位北 5.5 m町道	交通	明智駅北西 850m	法令	(都) 1 住居 (60, 200)			
		事項											
⑤地域要因の将来予測		可児市に近接する住宅地域であり、可児市方面に通勤する御嵩町内居住者の住宅需要が見込まれるので、地価は安定傾向で推移するものと予測される。											
(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	比準価格		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。御嵩町内西部の上恵土・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く、居住人口も安定的に推移しており、一定の需要が見られる地区である。需要の中心価格帯は、土地総額で 7 0 坪 6 0 0 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（公示地）並びに指定基準地との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号		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対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
		御嵩 - 1								交通 0.0	交通 +2.6		
	公示価格	21,100 円／㎡		[ 99.6 / 100 ]	[ 100 / 100.9 ]	[ 100 / 82.6 ]	[ 100 / 100 ]	25,200	環境 0.0	環境 -19.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
									行政 0.0	その他 0.0			
(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	地域要因	街路 -1.0	
	可児（県） - 9								交通 0.0	交通 +2.9			
	前年指定基準地の価格		[ 101.1 / 100 ]	[ 100 / 100 ]	[ 100 / 141.6 ]	[ 100 / 100 ]	25,400	環境 0.0	環境 +39.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	35,600 円／㎡							行政 0.0	その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		③価格形成要因の変動状況	[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れているが、東部郊外での人口減少傾向が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規			[地域要因]		町内では、可児市寄りの上恵土地区、伏見地区での土地需要は比較的底堅い。							
	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												
	<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 0.0 %	半年間 %										

(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 1 4 4 9 番 2				②地積 (㎡)		368	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) (60, 200)  (その他) (70, 200)			
	4:1	住宅 W 2	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 45 m、西 85 m、南 70 m、北 45 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 m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	基準方位北 5 m 町道	交通施設	御嵩駅東 3. 2km	法令規制	(都) (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	御嵩町東部の、農地が多い中に戸建住宅が散在する住宅地域である。静態的に推移しており、宅地需要も弱いため、地価は下落基調で推移すると予測される。									
	(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		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	10, 500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+1. 0		
	収益還元法	収益価格	／ 円/㎡				角地		+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やや乏しく、需要者は地縁的関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。										
(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、郊外外延部の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（公示地）との比較検討を踏まえ、不動産取引市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	標準地番号 御嵩 - 1							交通 0.0	交通 +26.8		
	公示価格 21, 100 円/㎡	[ 99.6 / 100 ]	[ 100 / 100.9 ]	[ 100 / 203.7 ]	[ 103.0 / 100 ]	10, 500		環境 0.0	環境 +60.0		行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0
								その他 0.0			
(9) 指定基準地	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準化 補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ _____ / 100 ]	[ 100 / _____ ]	[ 100 / _____ ]	[ _____ / 100 ]			環境	環境		行政
								画地	画地		その他
								行政			
								その他			
(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			③ 変動状況 価格形成要因の							
	前年標準価格 10, 800 円/㎡			[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れているが、東部郊外での人口減少傾向が続いている。							
	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			[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。							
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								

(10) 対象基準地の前	年の検討 標準価格等か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 24,100 円／㎡ 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／㎡			③ 価格形成要因の 変動状況	【一般的要因】	このところのインフレで出店を控えている企業が多い。
		【地域要因】	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。				
		【個別的要因】	個別的要因に変動はない。				
		②変動率					
		年間	-0.8 %	半年間	%		

## 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					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)				
	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	水道ガス	御嵩 3.3km		(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 9 m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										
(3) 最も有効使用の判定		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		20,800 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。県外では愛知県の企業が多い。愛知県と比較して安価な岐阜県内の工業用地は、高速交通網の整備の進行に伴い、順調な売れ行きを見せている。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完売しており、各所で新たな工業用地の開発が進行している。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		当該地域は、大規模な工場や倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、自用の工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、近隣地域では自己利用が主体であることから、貸工場等の賃貸市場が未成熟であるため、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、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) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 多治見 9-1								交通 0.0	交通 +37.6		
(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対象基準地の標準価格 (円／㎡)	⑦内訳	環境 0.0	地域要因	環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格 円／㎡								画地 +3.0		行政 -1.0	
(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			③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 円安が続くなか製造業の業績は堅調に推移しており、相応の工場用地需要もみられる。							
	前年標準価格 20,600 円／㎡				[地域要因] 御嵩町内の工業地の地価はやや上昇傾向にあり、その他は特段の変動要因は認められない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 公示価格 円／㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率		年間 +1.0 %	半年間 %								