

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 m ² 当たりの価格		25,400 円/m ²					
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	円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格			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(m ²)	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)				
	1:2.5	住宅 W2	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	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 90m、南 20m、北 60m	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 25.0m、規模 250 m ² 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5.5m町道	交通	明智駅北西850m	法令	(都) 1住居(60,200)			
	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				
(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/m ²					0.0				
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(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70坪600万円程度である。										
(7) 評価額の調整・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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 -1	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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -0.6
	公示価格 21,100 円/m ²	[99.6] 100 100	[100.9] [82.6] 100	[100] [100] 100	[100] [100] 100	25,200		交通 0.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 0.0
(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	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/m ²)	(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 35,600 円/m ²	[101.1] 100 100	[100] [141.6] 100	[100] [100] 100	25,400	交通 0.0		環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準地等の前からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 25,400 円/m ²	(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。						
	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/m ²		[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。						
	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7年地価調査）

令和7年7月14日提出
御嵩（県）-2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）-2		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝						
鑑定評価額		3,860,000 円		1 m ² 当たりの価格		10,500 円/m ²					
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	円/m ²				
(2) 実地調査日	令和7年6月26日		(5) 価格の種類	正常価格			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	可見郡御嵩町中切字下平田1449番2				②地積(m ²)	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)				
	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)				
(2) 近隣地域	①範囲	東45m、西85m、南70m、北45m	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 m ² 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5m町道	交通	御嵩駅東3.2km	法令	(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/m ²				方位 +1.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²				角地 +3.0				
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(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) 評価額の調整・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用目的の取引が中心の地域であり、取引事例は町内外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) 公示価格としをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 -1	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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	公示価格 21,100 円/m ²	[99.6] 100 100	[100.9] [203.7] 100	[100] [203.7] 100	[103.0] 100	10,500		交通 0.0	環境 0.0	画地 +0.9	行政 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/m ²)	(7) 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100	[] [] 100	[] [] 100	[] [] 100			交通	環境	画地	行政
(10) 対年らの標準価格等の前か	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 10,800 円/m ²	(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。						
	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/m ²		[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。						
	② 変動率 年間 -2.8 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
御嵩(県) 5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定		
御嵩（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名 不動産鑑定士 田内淳			
鑑定評価額	8,270,000 円	1m ² 当たりの価格	23,900 円/m ²			

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14日	(6)路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円／m ²
(2)実地調査日	令和7年7月1日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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		可児郡御嵩町中字大門東2418番5					②地積 (m ²)	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)								
	1:1.5		店舗兼住宅 S 2		幹線道路沿いに小売 店舗、住宅等が混在 する近隣商業地域		東12m町道、北側道	水道 下水	御嵩 360m	(その他) (90, 200)								
(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標準的画地の形狀等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、		規模 300 m ² 程度、		形狀 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								
	⑤地域要因の 将来予測			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。当地域は旧中心市街地内にあり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 23,900 円/m ²					街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	収益還元法		収益価格 / 円/m ²					街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	原価法		積算価格 / 円/m ²					街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	開発法		開発法による価格 / 円/m ²					街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(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成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) 評価額の決定 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 御嵩 5-1		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/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
	公示価格 31,400 円/m ²		[100] 100	[100] [100]	100 [138.4]	[106.0] 100	24,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+0.3 -2.2 +44.0 -2.0 0.0								
(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	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/m ²)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他								
	前年指定基準地の価格 39,000 円/m ²		[100] 100	[100] [98.0]	100 [176.2]	[106.0] 100	23,900		0.0 -2.0 0.0 0.0 0.0	+4.7 +3.9 +62.0 0.0 0.0								
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 ら の 検 討 と の 前 の か ら	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 24,100 円/m ²					(3) 価 格 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。											
	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 checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/m ²						[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。											
	②変動率 年間 -0.8 % 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7年地価調査）

令和7年7月14日提出
御嵩（県）9-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	インティ不動産鑑定								
御嵩（県）9-1		岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田内淳								
鑑定評価額		149,000,000 円			1m ² 当たりの価格		20,800 円/m ²						
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14日		(6) 路線価	[令和7年1月]路線価又は倍率	円/m ²			
(2) 実地調査日		令和7年7月1日		(5) 価格の種類		正常価格			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(m ²)	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 230m、西 120m、南 330m、北 140m		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 m ² 程度、形状 ほぼ長方形											
	④地域的特性	特記	特にない		街路	9m町道	交通	御嵩駅南東3.3km	法令	(都)工専(60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	大規模工場が建ち並ぶ工業団地であり、今後とも現状のまま推移すると予測される。インフレ下にあっても工場需要は比較的堅調であり、地価はやや上昇で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定		工場地					(4) 対象基準地の個別的原因		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/m ²								
		収益還元法	収益価格		/ 円/m ²								
		原価法	積算価格		/ 円/m ²								
(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おり、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/m ² 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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	多治見 9-1						20,800		交通	0.0		交通	+37.6
公示価格		[100.9] 31,000 円/m ²	100 [103.0]	100 [145.8]	[100] 100			環境	0.0	環境	+6.0		
(9) 指定基準地からの基準地の検討	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 個別的原因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	画地	+3.0	行政	-1.0	
	-								行政	0.0	その他	0.0	
前年指定基準地の価格		[] 円/m ²	100 []	100 []	[] 100			その他	0.0				
(10) 対象地の前年の標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規					[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/m ²					(3) 価格形成要因の変動状況	[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 checked="" type="checkbox"/> 標準地						[個別的原因]	個別的原因に変動はない。					
	標準地番号 - 公示価格 円/m ²												
	②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %										