

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Row 1: 川辺（県） -1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 5,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,400 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, [平成 28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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加茂郡川辺町中川辺字中井1183番2, ②地積 (㎡), 252, ⑨法令上の規制等, (都)2中専(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, (その他)

Table with 5 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 0 m, 西 100 m, 南 100 m, 北 150 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 12.0 m, 奥行 約 20.0 m, 規模 240 ㎡程度, 形状 長方形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位 北 5.6 m町道, 交通施設, 中川辺駅 北東 1km, 法令規制, (都)2中専(60,200), ⑤地域要因の将来予測, 旧来からの一般住宅を主体とする地域で、その熟成を深めながら今後も安定的に推移するものと思料する。地価は下落中をやや縮小しながら推移していくものと予測される。

Table with 4 columns: (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 +1.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 21,400 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 10,100 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、川辺町内を中心に、広域的には、多くの工場等が立地する「美濃加茂市」や「可児市」、及び「坂祝町」等の広域な圏域が把握される。同方面への通勤圏域である当町には、同方面からの住宅地を求める需要者（30～40才台の一次取得者層が主体）がみられる。なお、市場での一般的な規模での取引は、昨今、土地のみの分譲が多く、500～600万円前後が中心価格帯となっている。

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, アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れた比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, ①代表標準地, 岐阜川辺 -1, ②時点修正, [99.7/100], ③標準化補正, [100/101.0], ④地域要因の比較, [100/128.2], ⑤個別的要因の比較, [101.0/100], ⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡), 21,400, ⑦内訳, 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 +1.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因, 街路 +0.4, 交通 +9.1, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0

Table with 10 columns: (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/㎡), 前年指定基準地の価格, 円/㎡, [/ 100], 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

Table with 4 columns: (10) 対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 21,600 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/㎡, ②変動率, 年間 -0.9%, 半年間 %, ③変動状況, [一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率は県平均を上回っている。美濃加茂市近接という利点には留意される。 [地域要因] 41号バイパスが供用開始され、美濃加茂市・名古屋方面へのアクセスが改善された点は、住宅地域としての利便性を増している。 [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	株式会社 不動産鑑定北川事務所
川辺（県） - 2	岐阜県	岐阜第 1 分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰 印

鑑定評価額	3,220,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 28 年 7 月 15 日	(6) 路線価	[平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28 年 7 月 1 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	加茂郡川辺町比久見字榎木戸 1 0 6 3 番 6				②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	(都) (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	(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 100 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 17.0 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.2 m 町道	交通施設	中川辺駅 北東 2.5 km	法令規制	(都) (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 +1.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	6,980 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、川辺町内を中心に、広域的には、多くの工場等が立地する「美濃加茂市」や「可児市」・「七宗町」等の広域な圏域が把握される。同方面への通勤圏域である当町には、同方面からの住宅地を求める需要者（30～40才台の一次取得者層が主体）がみられる。なお、市場での一般的な規模での取引は、昨今、土地のみの分譲が多く、350万円前後が中心価格帯となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、指定基準地並びに公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。																
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	岐阜川辺 - 2	②時点修正	[99.5] / 100	③標準化補正	100 / [102.0]	④地域要因の比較	100 / [135.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	17,900	⑦内訳	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 -2.2 交通 +24.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	24,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	川辺 - 1	②時点修正	[99.1] / 100	③標準化補正	100 / [101.0]	④地域要因の比較	100 / [118.5]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	18,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +0.4 交通 +15.7 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	21,600 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 18,200 円/㎡		③変動状況	[一般的要因] 人口は微減傾向、高齢化率は県平均を上回っている。美濃加茂市近接という利点には留意される。 [地域要因] 41号バイパスが供用開始され、美濃加茂市・名古屋方面へのアクセスが改善された点は、住宅地としての利便性を増している。 [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	-1.1 %	半年間	%													

鑑定評価書（平成 28 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, 株式会社 不動産鑑定北川事務所. Includes address: 川辺（県） 5-1 岐阜県 岐阜第1分科会 氏名 不動産鑑定士 北川 彰 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 27,300 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) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地, (2) 地積, (3) 法令上の規制等, (4) 形状, (5) 敷地の利用の現況, (6) 周辺の土地の利用の状況, (7) 接面道路の状況, (8) 供給処理施設状況, (9) 主要な交通施設との接近の状況

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

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

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 10 columns: (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討

Table with 4 columns: (10) 対年標準価格等の前年標準価格, (11) 変動状況, (12) 変動率