

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） -1	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	5,340,000 円	1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	加茂郡川辺町中川辺字中井 1 1 8 3 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)											
(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)									
(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	21,200 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	10,200 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」、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。																	
(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、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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	岐阜川辺 -1	② 時点修正	[99.8 / 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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	21,300	⑦ 内訳	標準化補正	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	
	公示価格	27,400 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	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	
	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	■ 継続 □ 新規		前年標準価格	21,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	[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。										
	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/㎡		[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。										
②変動率	年間	-0.9%	半年間	%														

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	3,190,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価	[平成 29 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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1063番6				②地積 (㎡)	179	⑨法令上の規制等	(都) (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										
(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	17,800 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	6,750 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) 公示価格とした	①代表標準地	岐阜川辺 - 2	②時点修正	[99.4 / 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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,800	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 -2.2 交通 +24.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	24,400 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/㎡)	17,900	⑦内訳	標準化補正 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	21,400 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 □新規		前年標準価格 18,000 円/㎡		③価格形成要因の		[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。								
	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/㎡		[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。								
②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	[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） 5-1	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	12,200,000 円		1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 29 年 7 月 13 日	(6) 路線価 [平成 29 年 1 月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2) 実地調査日	平成 29 年 7 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	加茂郡川辺町中川辺字宗寄 6 0 6 番 1 6				②地積 (㎡)	452	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80,200) (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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 200 m、北 100 m			②標準的使用	低層店舗地・店舗併用住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	1 6 m 国道	交通施設	中川辺駅 北 70m	法令規制	(都)近商 (80,200)		
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	27,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,200 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、国道 4 1 号沿いの商業地域のほか、隣接及び周辺市町の幹線道路沿道等の商業地域である。主な需用者は地元個人事業者を把握する。事業用の土地の取得需要は限られており、全般的には需要は弱い。一般に特徴に乏しい沿道型商業施設の商況は低迷しているが、当該地域にあっては平成 2 1 年の 4 1 号バイパスの供用開始により車両通行量が一段と減少している状況を見る。需要の中心価格は、¥ 2 7, 0 0 0 /㎡前後と判断される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、従来からの自用の店舗等が中心となっている。商業用事業者向けの賃貸物件は殆どなく収益性を十分に発揮し得る内容ではなく、収益価格も低位に求められた。また、商業事業者向けの賃貸借市場の成熟の程度は不十分。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、収益価格を参考に留め、特に昨今の市場動向に考慮を払いつつ、公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.0 交通 -2.8 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 岐阜川辺 5-1	公示価格 29,200 円/㎡	[99.6 / 100]	100 / [105.0]	100 / [102.3]	[100 / 100]	27,100				
(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 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
	-	-	100 / []	100 / []	100 / []	[] / 100					
(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 変動状況 価格形成要因の		[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。全般的な動向は近隣商業地域としての特性をやや薄めつつある。						
	前年標準価格	27,300 円/㎡	[] / 100		[地域要因] 4 1 号バイパスの供用開始により、旧道の道路交通量は減少している。						
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	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格		円/㎡	[] / 100								
②変動率	年間	-1.1 %	半年間	%							