

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	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	20,800 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 14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 24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) (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	中川辺 1km												
(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	標準方位 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	当該地域は既成市街地に隣接し、「飛騨川」を望む町道沿いに一般住宅が散在する住宅地域。景観もよく、中学校などに利便で、今後も住宅地域としての熟成が期待される。地価は「やや下落」の推移にあると予測される。																	
(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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	20,800 円/㎡																
	収益還元法	収益価格	9,580 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	同一需給圏は町内全般を中心に、隣接の「美濃加茂市」「川合町」、同「森山町」や同「下米田町」など「加茂市」などの一部に及ぶ圏域の住宅地全般。町内全般に「可児市」や「美濃加茂市」などへの通勤圏内にあり、需要者の中心は町内居住者の他圏域に住宅取得を求める一次取得者層で、需給の中心も既成市街地に比べ、駅北（中川辺）や比久見に推移しつつある。尚、市場の中心価格帯は土地のみで、500～600万円前後と考えられる。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地積が中小規模ではあるが、アパート等の収益物件も見られる所から、収益価格を求めたが、地理的位置から支払賃料も厳しく、投資効率も低く、収益価格は低位となった。近隣地域は川際の景観が良く、住宅地域として人気のある住宅地域で、自用の住宅取得を目的とする取引が支配的である。この為、本件では、類似地域の多数の取引を基とした比準価格を中心に、収益価格は参考に留め、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																		
(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 - 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 / [129.7]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	20,900	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 +0.8 交通 +7.2 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②公示価格	27,200 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	21,000 円/㎡			③価格形成要因の	[一般的要因] 可児市、美濃加茂市と飛騨への中間点に位置するが、勤労者を中心に町内を飛び越した二市への転入が進む。 [地域要因] 国道バイパスの供用開始を背景に、美濃加茂駅前地区などへの利便性が上昇するも、取引自体は前回の増税に比べ、「弱含み」で推移。 [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	代表標準地	標準地	標準地番号	-				公示価格	円/㎡			②変動率	年間 -1.0%	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	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	氏名	不動産鑑定士	田中 雅之	印
鑑定評価額	3,060,000 円		1㎡当たりの価格	17,100 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 14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 24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1063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	中川辺 2.5km	(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	戸建住宅地												
	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	標準方位 北 5 2 m町道									
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は農地が広がる中、分譲地として開発された住宅地域の一つ。バイパスや可児金山線の整備に伴い、町外からの新興住宅用地として買手需要が見られるが、勢いは「弱い」。地価は総じて、下落推移があると予測。																
(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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,100 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	同一需給圏は町内全般を中心に、隣接の「美濃加茂市」「下米田」、「牧野」の他「加茂郡八百津町」「和知」などの広域に及ぶ圏域の住宅地全般。町内全般に、「可児市」や「美濃加茂市」への通勤圏内にあることから、需要者の中心は町内居住者の他圏域に住宅取得を求める一次取得者層と考えられ、需給の中心も既成市街地に比べ、駅北（中川辺）や比久見に推移しつつある。尚、市場の中心価格帯は土地のみで、300～400万円弱と考えられる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地も多く見受けられる中に位置する新興住宅地域であり、取引は自用の取得が支配的で、需給圏内の多数の信頼性の高い取引事例を基礎とする比準価格の信頼性は高い。他方、周辺に共同住宅は少なく、対象標準地自体も共同住宅地としては規模が小さく、共同住宅の想定は現実的ではない為、収益価格は試算しなかった。この為、本件では、比準価格を中心に、指定標準地などの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	岐阜川辺 - 2	②時点修正	[99.6] 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [138.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,100	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 -3.5 交通 +18.4 環境 +21.0 行政 0.0 その他 0.0	
	②変動率	年間	-2.3%	半年間	%													
(9) 指定標準地からの検討	①指定標準地番号	川辺（県） - 1	②時点修正	[99.0] 100	③標準化補正	100 [101.0]	④地域要因の比較	100 [121.2]	⑤個別的要因の比較	[101.0] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,200	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 +0.8 交通 +9.3 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
	②変動率	年間	-2.3%	半年間	%													
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	①-1対象標準地の検討	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格	17,500 円/㎡		③ 価格形成要因の											
	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 <input type="checkbox"/>	標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	[一般的要因]	可児市、美濃加茂市と飛騨への中地点に位置するが、勤労者を中心に町内を飛び越した二市への転入が進む。									
								[地域要因]	主要地方道「可児金山線」の工区ごとの改良工事が進む。									
								[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	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之	印
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 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 14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 24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	加茂郡川辺町中川辺字宗寄606番16				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	中川辺 70m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 0m、南 200m、北 100m			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 20.0m、奥行 約 25.0m、規模 500㎡程度、形状 長方形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m県道	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	基準価格	27,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	11,500 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	同一需給圏は旧国道41号沿線や既成の商店街などの町内商業地を中心に、隣接の「美濃加茂市」、「可児市」などの商業地域を含む圏域。需要者の中心は地元個人事業者の他町内での出店を意図するコンビニその他チェーン事業者が見込まれるが、美濃太田駅北から「新山川橋」付近への41号バイパスの直通化により車両通行量は減少し、商況の低迷が深刻化しつつある。需要の中心となる価格帯は、¥27,000/㎡前後と考えられる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内では自用の店舗等が中心で、事業者向けの賃貸の店舗物件は殆どない。商業事業者向けの賃貸借市場も成熟の程度が不十分で、収益価格は低位に求められた。他方、基準価格も町内に取引事例を見出しがたい状況であるが、類似地域の多数の信頼性のある取引事例を基に試算したもので、実証性の他信頼性は高い。この為、本件では、基準価格を中心に、収益価格を比較考量とし、公示地との検討などを踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(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 5-1	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [105.0]	④地域要因の比較	100 / [104.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,200	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 -3.6 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	②変動率	年間	-1.9%	半年間	%													
(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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 26,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 個人消費の緩やかな持ち直しが続くが、旧市街地を取り残した幹線道路の整備を背景に、隣接市への顧客流出や商圏の弱体化が続く。 [地域要因] J R「中川辺」駅に隣接するも、北側背後の国道41号バイパスの供用開始を受け、交通量は減少。この為、商況も衰退気味。 [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/㎡																