

鑑定評価書（令和4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, 有限会社水野不動産鑑定所. Includes details for 川辺（県） and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (5,070,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,100 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) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (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, (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, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社水野不動産鑑定所
川辺（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	2,900,000 円	1㎡当たりの価格	16,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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											
	1:1.5	住宅 W2	農地も多く見受けられる新興住宅地域	北東5.2m町道	水道 下水	中川辺 2.5km											
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 150m、北 100m			②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0m、奥行 約 17.0m、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、5.2m町道	交通施設	中川辺駅北東 2.5km	法令規制 (都) (60,200)									
	⑤地域要因の将来予測	川辺町郊外に位置し、飛騨川左岸に住宅地、農地が広がる地域である。特段の変動要因は見受けられず、地価水準は町内の人口減少等に伴い、暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。															
(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	16,200 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	同一需給圏は川辺町及び近隣市町の郊外に存し、平野部に位置する住宅地域である。主たる需要者層は居住の快適性を重視する個人であり、当地区内在住者で、美濃加茂市や可児市へ通勤する若年世代が中心となる。飛騨川左岸に存する地域のうち、町中心部に近い地域においては新規の宅地分譲も散見され、土地価格は300~400万円程度が取引の中心である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は戸建住宅を中心として形成される住宅地域である。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、本件においては規範性の高い取引事例より求めており、自用の低層戸建住宅の取引が中心となる地域においては特に規範性が高い。従って、比準価格を標準に指定基準地等を標準とした価格との均衡にも留意の上、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	[99.8] / 100	③標準化補正	100 [102.0]	④地域要因の比較	100 [141.9]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	16,400	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 +17.6 環境 +25.0 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	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 [127.4]	⑤個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	15,800	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 +9.9 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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		■継続 □新規		前年標準価格	16,400 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行し、町内の状況を変動させる特段の要因もないまま、軟調に推移している。								
	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		□代表標準地 □標準地		標準地番号	-			[地域要因] 主要地方道「可児金山線」の改良工事が進行中であるが、市街地外縁の農地が多く残る地域に位置し、徐々に需要は減退しつつある地域。								
	②変動率		年間	-1.2%	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	有限会社水野不動産鑑定所
川辺（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野 亨

鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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											
	1:1.2	店舗 W1	県道沿いに一般住宅、店舗が混在する近隣商業地域	東16m県道	水道 下水	中川辺 70m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30m、西 50m、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)									
	⑤地域要因の将来予測	J R 中川辺駅至近の旧国道沿いに、店舗、住宅が建ち並ぶ商業地域である。近隣の道路整備により前面道路の交通量は減少するなど商業繁華性は低下しつつあり、暫くは現状のまま軟調に推移する地域と予測した。															
(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	24,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	5,860 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	同一需給圏は加茂郡内に存する店舗、営業所等を中心とした商業地と考えられる。需要者の中心は地元存する個人事業者であり、当該需要者は事業性を重視して行動すると考えられる。幹線道路沿いに存する比較的規模の大きい土地に関しては、事業用定期借地契約による借地も存しており、取引需要は限定的であるため、価格水準を把握しづらい状態にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において建築、賃貸に対するリスクを甘受する需要者は限定的であり、土地所有者はリスクを最低限にするため事業用定期借地契約により借地を選択する市場の実情を鑑みると収益価格の規範性は大幅に劣る。比準価格は現実の取引事例を基礎とした実証的な価格であり、比較可能性が認められる取引事例より求めており規範性は高い。従って、比準価格を標準に近隣標準地との均衡にも留意の上、収益価格を参酌して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 5-1	②時点修正	[99.6] / 100	③標準化補正	100 / [100]	④地域要因の比較	100 / [111.2]	⑤個別的要因の比較	[100] / 100	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	24,200	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -6.3 交通 -1.1 環境 +20.0 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	[] / 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	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	
(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	前年標準価格	24,900 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	標準地番号	-	公示価格	円/㎡	②変動率	年間 -1.6% 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口減少、高齢化が進行し、町内の状況を変動させる特段の要因もないまま、軟調に推移している。 [地域要因] 国道41号バイパスの供用開始から、動線の変更により交通量が減少したため、商業繁華性の低下が認められる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			