

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
川辺（県）-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス			
川辺（県）-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統			
鑑定評価額		4,960,000 円		1m ² 当たりの価格		19,700 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 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別		
(2) 実地調査日	令和7年6月25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中井1183番2				②地積 (m ²) 252 ()	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) 2中専(60,200) (その他)	
	1:2	住宅 W2	農地の中に一般住宅が散在している地域	東5.6m町道	水道下水	中川辺1km		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0m、西 100m、南 100m、北 150m	②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形狀等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路 基準方位 北5 6m町道	交通 中川辺駅北東 1km	法令 (都) 2中専(60,200) 規制			
	⑤地域要因の将来予測	町既成市街地の北方至近に位置する未利用地も残る住宅地域で概ね現状を維持しつつ推移と予測。小中一貫校整備の構想はあるが人口減少、社会動態等に基づく需要停滞により需給は弱含み、地価も下落傾向推移と予測。						
(3) 最有効使用的判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的原因		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 19,700 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						
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は川辺町内の住宅地域全域及び隣接する美濃加茂市内の価格牽連性を有する住宅地域を含む圏域。主たる需要者は地属性を有する個人・法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。既成市街地の北方至近に位置するが未利用地も残り停滯する需要に対し供給余力が上回る現状を反映して需給は弱含み、地価も下落傾向にて推移するものと予測する。需要中心価格帯は土地が総額600万円程度、標準的な新築戸建で総額3200万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を主体とする住宅地域であり共同住宅等賃貸用建物は散見される程度である。収益性よりもむしろ居住の快適性・利便性を重視する地域であるため新築建物の賃貸借を想定し対象基準地の収益価格を求めることが自体に現実的妥当性が認められず収益還元法は適用できなかった。本件では地域的・価格的牽連性を有する取引事例より試算した比準価格を妥当と判断して採用し、公示価格を標準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。							
(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 岐阜川辺 -1	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 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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 +23.0
	公示価格 26,300 円/m ²	[99.5] 100 100 [101.0] [132.9] 100	[101.0] [132.9] 100	[101.0] [132.9] 100	[101.0] [132.9] 100	19,700		街路 +0.8 交通 +7.2 環境 0.0 行政 0.0 その他 +23.0
(9) 指定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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] 100 100 [] [] 100	[] 100 100 [] [] 100	[] 100 100 [] [] 100	[] 100 100 [] [] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象地の前年の検討	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 19,800 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		人口は減少傾向にあり、高齢化率は県内平均を上回る。取引件数、建築着工数の増減、取引価格の推移に目立った動きは認められない。			
	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 標準地番号 公示価格 -		[地域要因]		地域要因に目立った変動は認められない。			
	② 変動率 年間 -0.5% 半年間 %		[個別的原因]		個別的原因に変動はない。			

鑑定評価書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 14日 提出
川辺（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス
川辺（県）	-2	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 荒山 徳統
鑑定評価額	2,830,000 円	1m ² 当たりの価格	15,800 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10日	(6) 路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円／m ²
					1.1倍	
(2)実地調査日	令和7年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月14日提出
川辺（県）5-1 宅地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定評価エリアオフィス													
川辺（県）5-1		岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 荒山 徳統													
鑑定評価額		10,800,000 円		1m ² 当たりの価格		23,800 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10日		(6) 路線価 〔令和7年1月〕 路線価又は倍率 1.1倍 倍率種別	円/m ²										
(2) 実地調査日	令和7年6月25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606番16					②地積 (m ²) (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標準的画地の形狀等	間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模	500 m ² 程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記 特にない 事項	街路 16m県道 中川辺駅北 70m	交通	中川辺駅北 70m	法令	(都)近商(80,200) 規制											
	⑤地域要因の将来予測	JR中川辺駅前の県道沿い近隣商業地域であるが繁華性は減退傾向推移と予測。美濃加茂バイパスの開通による車両交通量の減少に伴う顧客流動性悪化の影響を受けて需給は弱含み、地価も下落傾向にて推移と予測。																
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(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	23,800 円/m ²															
	収益還元法	収益価格	2,570 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	同一需給圏は加茂郡内の幹線・準幹線道路沿いの近隣商業地域及び用途混在地域。需要者は地縁性を有する個人・法人が大半を占める。幹線道路沿いといえどもその出店形態は事業用定期借地権の設定やオーダーリース方式に基づくものではなく土地取得を前提としているが減退する繁華性を反映して需要減少が続くと判断せざるを得ず需給は弱含み、地価も下落傾向にて推移と予測。需要を中心価格帯の把握は困難な状況にあるが土地坪7~8万円程度と推定する。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	権利設定等に基づく取引は自己用店舗等経営目的が大半である。駅前に位置する近隣商業地域ではあるが収益性に基づく賃貸目的の取引は殆ど見られず賃貸借市場の成熟の程度は低い。よって相対的に信頼性が高いと思料される市場性を反映した比準価格を標準に収益価格を比較考量し、さらに公示価格を標準とした価格との検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を決定した。																	
(8) 標準価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 岐阜川辺 5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0										
	公示価格 26,600 円/m ²	[99.8] 100 [104.0] [106.6] 100	100 [100] [100]	100 [100] [100]	100 [100] [100]	23,900		街路 -6.3 交通 -1.1 環境 0.0 画地 行政 0.0 行政 その他 +15.0										
(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個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m ²)	(7) 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	100 [100]	100 [100]	100 [100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他										
(10) 対象標準価格等の前年の検討	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 24,000 円/m ²			(3) 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり、高齢化率は県内平均を上回る。取引件数、建築着工数の増減、取引価格の推移に目立った動きは認められない。		地域要因 車両交通量の減少により顧客流動性が悪化し繁華性は低下しつつある。	街路 交通 環境 画地 行政 その他										
	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] 車両交通量の減少により顧客流動性が悪化し繁華性は低下しつつある。													
	<input type="checkbox"/> 変動率 年間 -0.8% 半年間 %				[個別的原因] 個別的原因に変動はない。													