

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,800 円／㎡				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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円／㎡					[地域要因]	地域要因に目立った変動は認められない。
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	②変動率						
	年間	-0.5 %	半年間	%			

(10) 対象基準地等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,900 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 標準地番号 - 公示価格 円／㎡				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。
						[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②変動率	年間	-0.6 %	半年間	%	

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	1 m 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	円／㎡
(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	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 6 0 6 番 1 6				②地積 (㎡)		452	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) 近商 (80, 200)			
	1:1.2	店舗 W 1	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		(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 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	特にない	街路 1 6 m 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 23,800 円／㎡								
	収益還元法		収益価格 2,570 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、さらに公示価格を規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) 公示価格を規準とした価格	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	地域要因	街路 -6.3
	標準地番号 岐阜川辺 5-1							交通 0.0	交通 -1.1		
(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	環境 0.0	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [106.6]	[100] 100	23,900		画地 +4.0	行政 0.0	行政 +15.0	
(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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	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	行政 0.0	その他 0.0	その他	
	前年標準価格 24,000 円／㎡							その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	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	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	行政 0.0	その他 0.0	その他	
	標準地番号 円／㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	②変動率	年間 -0.8 %	半年間 %	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。						
					[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。						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討				③価格形成要因の変動状況	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						