

1 基本的事項

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 (㎡)		243 ()		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)				
	1:2	住宅 W 2	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	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 ㎡、西 100 ㎡、南 100 ㎡、北 150 ㎡			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 ㎡、奥行 約 20.0 ㎡、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 ㎡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	町既成市街地の北東方で近接する未利用地も残る住宅地域で、土地利用は静態的に推移している。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		19,600 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内の住宅地域全般及び隣接する美濃加茂市内の価格牽連性を有する類似地域を含む圏域と判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人・法人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。既成市街地の北東方に位置し、近接するが、未利用地も残り停滞する需要に対し、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。需要中心価格帯は地積 6 0 ～ 7 5 坪に対し、総額 4 0 0 ～ 6 0 0 万円程度と解する。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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自体に現実的妥当性が認められず収益還元法は非適用とした。本件では地域的・価格の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調整決定した。											
(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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 +0.8	
	標準地番号 岐阜川辺 - 1							交通 0.0	交通 +7.2			
(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 +22.0			
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [131.8]	[101.0] 100	19,500		+1.0	行政 0.0			
								行政 0.0	行政 0.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準 地の前 年の検 討	①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規		③ 価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的要因] 折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。							
	前年標準価格 19,700 円／㎡				[地域要因] 地域要因に目立った変動は認められない。							
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 -											
	公示価格 円／㎡											
	②変動率	年間 -0.5 %			半年間 %							

鑑定評価額	2,810,000 円	1㎡当たりの価格	15,700 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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					

(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 1 0 6 3 番 6				②地積 (㎡)	179 ()	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) (60, 200)	
	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		(その他)	

近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 150 m、北 100 m				②標準の使用	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 m ² 程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記	特にない	街路	基準方位 北 5 2 m町道	交通	中川辺駅北東 2.5km	法令 (都) (60, 200)
		事項			施設		規制	
	⑤地域要因の将来予測	飛騨川左岸に位置する未利用地も多く残る住宅地域であり、緩やかに小規模なミニ分譲地等が増加している。人口は減少基調であり、高齢化率も県平均を上回っており、地価は弱含みと判断した。						

(3) 最も有効使用の判定	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	15,700 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と判定した。主たる需要者は地縁性を有する個人のほか転入を希望する一次取得者層を含む。既成市街地北東方の飛騨川左岸に位置するが未利用地が多く残り、停滞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と予測する。需要中心残積帯は土地が総額4000～5000万円程度である。
-----------	--

(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収益価格を求めること自体、現実性に乏しく、収益還元法は非適用とした。本件では地域的・価格の牽連性を与え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、指定基準地からの検討も踏まえて上記の如く鑑定評価額を調整決定した。
-----------------------------	---

(8) 公示価格を 規準とした 価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 岐阜川辺 -2	② 時 点 修 正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別の 要因の 比較	⑥ 対象標準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.5 +17.6 +28.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 22,900 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [145.3]	[101.0] 100	15,500						

(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	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の準価価格 (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	地域要因	街路 +0.8 交通 +9.9 環境 +14.6 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 19,700 円/m ²	[99.5] 100	100 [101.0]	100 [126.3]	[101.0] 100	15,500					

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 15,800 円/㎡				③ 価格形成要因の変動状況	【一般的要因】	折からの資材価格・建築費の高騰に中東ホルムズ海峡封鎖問題が拍車をかけており、一部建築資材の供給が滞っている。
	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 - 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	-0.6 %	半年間		%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社寺村不動産鑑定所
川辺（県） 5-1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 寺村 建一郎

鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	23,600 円／㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 8 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 8 年 7 月 3 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、繁華性は減退傾向である。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の悪化により需給は弱含み、地価は下落傾向で今後も推移と予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 23,600 円／㎡										
	収益還元法	収益価格 2,880 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	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を同一需給圏と判定した。需要者は地縁性を有する個人法人が大半を占める。判定した需給圏に係わらず、同種の取引の稀少性により隣接する可児市、美濃加茂市からも事例を収集したが、接面県道沿いの競争力は低位である。美濃加茂バイパスの供用開始以降、引合が弱まっており、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	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調整決定した。											
(8) 公示価格を規準とした価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 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
	公示価格 26,500 円／㎡	[99.8] 100	100 [104.0]	100 [109.3]	[100] 100	23,300		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 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+18.0
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[<u> </u>] 100	100 [<u> </u>]	100 [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	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 23,800 円／㎡			③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 物価上昇を売価に反映しきれず、輸入食材への依存度が高い飲食店等で業況が悪化している。							
	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 - 公示価格 円／㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変化は認められない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間	-0.8 %		半年間	%						