

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
川辺（県） - 1 宅地-1

基準地 番号	川辺（県）	- 1	提出先	岐阜県	所属 分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-----------	-------	-----	-----	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	5,540,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	18,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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)							
	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	(その他)									
(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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.6 m 町道	交通施設	J R 高山本線中川辺駅 北東 1km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	8,250 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、川辺町内を中心に、主な需要者は既存の町内在住者である。但し広域的には、当町は、通勤地である美濃加茂市や可児市の工業地と、加茂郡北東部との中間地点にあり、同一需給圏は、広くは 4 1 号沿いの加茂郡の町村を含む。人口減少・高齢化の進展はやや穏やかであり、市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円前後、分譲住宅は 2 2 0 0 万円前後が中心価格帯となっている。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。															
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	岐阜川辺 - 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 / [127.0]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	22,000	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 +1.0 交通 +10.0 環境 +14.3 行政 0.0 その他 0.0
	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	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 22,300 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落傾向で推移している。 [地域要因] 4 1 号バイパスが供用開始されており、美濃加茂市・名古屋方面へのアクセスはやや改善された。 [個別的要因] 個別的要因の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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 -1.3 %	半年間 %									

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
川辺（県） - 2 宅地-1

基準地番号	川辺（県）	- 2	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	3,330,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		(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	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 5.2 m 町道	交通施設	J R 高山本線中川辺駅 北東 2.5 km	法令規制	(都) (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	農地が多く残存する中に小規模に開発された住宅地域であり、今後とも周辺の街路整備の進捗と共に、徐々にではあるが宅地化の進展が予測される。								
(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 0.0				
(5) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	5,590 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、川辺町内を中心に、主な需要者は既存の町内在住者である。但し広域的には、当町は、通勤地である美濃加茂市や可児市の工業地と、加茂郡北東部との中間地点にあり、同一需給圏は、広くは41号沿いの加茂郡の町村を含む。人口減少・高齢化の進展はやや穏やかであり、市場での一般的な規模での取引は、土地のみの分譲で400万円前後、分譲住宅は2000万円強が中心価格帯となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は小規模のものが散見され収益価格も求めたが、傾向的には供給過多の中、投資効率は相対的に低く、支払賃料も他との競争下、下落気味で、求めた収益価格は低位となった。地域の通常取引は自用目的の戸建住宅地等の取引が中心である。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れる比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、指定基準地並びに公示地との価格均衡に留意し、鑑定評価額を表記の通り決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	岐阜川辺 -2	[99.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [132.8]	[100] / 100	18,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +12.0	行政 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	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	街路 0.0	地域要因	街路 +0.4
	川辺 -1	[98.7] / 100	100 / [100]	100 / [118.4]	[100] / 100	18,600	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因		[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅がやや縮小傾向で推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 19,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 41号バイパスの供用開始により、美濃加茂市・名古屋方面へのアクセスはやや改善された。					
	②変動率		年間 -2.1% 半年間 %		[個別的要因] 特になし。					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 18 日 提出
川辺（県） 5 - 1 宅地-1

基準地番号	川辺（県）	5 - 1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 北川 彰	印
-------	-------	-------	-----	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 25 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 25 年 7 月 17 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月]	23,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 25 年 7 月 2 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

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	(都)近商 (80,200)									
	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	(その他)											
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 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	特記すべき事項はない	街路	1 6 m 国道	交通施設	J R 高山本線中川辺駅 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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	29,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	14,300 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、国道 4 1 号沿いの商業地のほか、隣接及び周辺市町の幹線道路沿道の商業地域である。主な需用者は地元個人事業者である。事業用の土地の取得需要は限られており、全般的には需要は弱い。一般に特徴に乏しい沿道型商業施設の商況は低迷しているが、当該地域にあっては平成 2 1 年の 4 1 号バイパスの供用開始により車両通行量が一段と減少している模様。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は、従来からの自用の店舗等が中心となっている。商業用事業者向けの賃貸物件は殆どなく収益性を十分に発揮し得る内容ではなく、収益価格も低位に求められた。また、商業事業者向けの賃貸借市場の成熟の程度は不十分。従って本件は、実際の取引の場で形成され実証性に優れた比準価格を標準として、収益価格を参考に止め、特に昨今の市場動向に考慮を払いつつ、他地域の同用途の基準地との均衡にも留意しつつ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																	
(8) 公示価格を	① 代表標準地	標準地番号	八百津 5-1	② 時点修正	[98.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [105.0]	④ 地域要因の比較	100 / [86.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	28,200	⑦ 内訳	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 -6.6 交通 -23.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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) 対前年標準価格等の	①-1 対象基準地の検討		継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格	28,600 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的要因] 景気は、緩やかに回復しつつある。地方経済へのアベノミクス効果は現在のところ軽微。地価は下落幅がやや縮小傾向で推移している。										
	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 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号	-			[地域要因] 4 1 号バイパスの供用開始により、旧道の道路交通量は減少している。										
② 変動率		年間	-1.7 %	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因の変動は認められない。											