

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所, 七宗（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,700 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 11日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 1.1 倍, (2) 実地調査日, 平成 28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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加茂郡七宗町上麻生字中渡合 2 1 8 1 番 1, ②地積 (㎡), 168, ⑨法令上の規制等, 「都計外」, ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 農地の中に住宅が散在する地域, ⑥接面道路の状況, 北3.5m町道, ⑦供給処理施設状況, 水道, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 上麻生 600m

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 100 m、西 50 m、南 10 m、北 30 m, ②標準的使用, 戸建住宅地, ③標準的画地の形状等, 間口 約 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位 北、3.5 m町道, 交通施設, 上麻生駅 南 600m, 法令規制, 「都計外」, ⑤地域要因の将来予測, 町全体に山間過疎化が著しい。この為、当該地域は市街地の一つを形成するが、買い手需要は少なく、中心部を含めて、高齢化、過疎化の地域特性が強い。地価も当面、下落傾向が続くと予測される。

Table with 4 columns: (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 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 13,700 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏はJR高山本線「上麻生」駅他「中川辺」～「白川口」駅沿線の住宅地域全般。需要者は一部山間部からの転入者も含まれるが、総じて、当該地域に地縁性を有する個人が中心。消滅可能性都市にあげられるなど、町全体で都市部への人口流出が鮮明となっており、買い手需要は極めて少ない。この為、取引自体も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額 250 万円程度と考えられる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域はJR「上麻生」駅近くの町道沿いに一般住宅が散在する住宅地域。町の中心部にも利便な位置にあるが、町全体に山間過疎化が鮮明で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、指定基準地価格との検討などを踏まえ、上記の如く鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格, 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対象基準地の標準価格 (円/㎡), ⑦内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討, ①指定基準地番号, 川辺 - 1, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), 13,700, ⑦内訳, 標準化補正, 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

Table with 4 columns: (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, 前年標準価格 13,900 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, ②変動率, 年間 -1.4%, 半年間 %

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社 不動産鑑定北川事務所, 七宗（県）, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,650,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,050 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, 平成 28年 7月 1日, (4) 鑑定評価日, 平成 28年 7月 11日, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 円/㎡, (2) 実地調査日, 平成 28年 6月 25日, (5) 価格の種類, 正常価格, 1.1 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

Table with 9 columns: (1) 基準地, ①所在及び地番並びに「住居表示」等, 加茂郡七宗町神測字下市場4606番, ②地積 (㎡), 234, ⑨法令上の規制等, ③形状, ④敷地の利用の現況, 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況, 一般住宅のほか店舗等も介在する住宅地域, ⑥接面道路の状況, 西6m町道, ⑦供給処理施設状況, 水道 下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況, 上麻生 8.8km, 「都計外」 (その他)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, 東 20m, 西 20m, 南 100m, 北 80m, 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 25.0m, 規模 250㎡程度, 形状 ほぼ長方形, ④地域的特性, 特記事項, 特にない, 街路, 基準方位 北, 6m町道, 交通施設, 上麻生駅 北西 8.8km, 法令規制, 「都計外」, ⑤地域要因の将来予測, 近隣地域は山間地の農家集落地域の一つ。町全般に山間部では過疎化が鮮明となっており、当該地域もかかる状況での推移が続く。この為、取引は少なく、地価は不透感が強いが、下落傾向が続いていると予測される。

Table with 4 columns: (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 0.0, (5) 鑑定評価の手法の適用, 取引事例比較法, 比準価格 7,050 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/㎡

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は町内全般の他隣接の「白川町」などの山間過疎地域に位置する集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心と考えられるが、消滅可能性都市の一つに上げられるなど、町全体に都心部への人口流出が続いており、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額200万円程度と考えられる。

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, 近隣地域は山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広く求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、前年価格との推移検討などを踏まえ、上記の如く鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8) 公示価格とした, 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

Table with 10 columns: (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, 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

Table with 4 columns: (10) 前年標準価格等の前, ①-1対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 7,140 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/㎡, ②変動率, 年間 -1.3%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況, [一般的要因] 町全般に、若年層を中心とした都市部への転出に伴い、人口、世帯数の減少が続く。高齢化、過疎化が深刻化となりつつある。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。