

鑑定評価書（平成 29 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社水野総合鑑定. Row 1: 七宗（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅文, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,270,000 円, 1㎡当たりの価格, 13,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 29年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

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, ②地積 (㎡), 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, ⑨法令上の規制等

Table with 4 columns: (2) 近隣地域, ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用

Table with 2 columns: (6) 市場の特性, 同一需給圏は、主として上麻生地区及びその周辺の住宅地域。需要者は、当地区に地縁や血縁を有する個人一般や小規模事業者。他地域からの転入は期待できず、需要が少ない。又、宅地開発の適地も限られ、供給も限られている。よって、土地取引は極めて少ない。あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。

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, 基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。賃貸借市場の成立が困難な地域と判断し、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏を丁R高山本線の中川辺から白川口等の各駅周辺の住宅地域ととらえ、この中から、信頼性の高い事例を選択して、比準価格を試算したもので、市場の実態を反映した価格として規範性は高い。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり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, 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, 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) 対象基準地の前年標準価格等, ①-1対象基準地の検討, ②変動率, ③変動状況

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社水野総合鑑定
七宗（県） - 2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印
鑑定評価額	1,630,000 円	1㎡当たりの価格	6,950 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 29年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 29年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 29年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 29年 7月 1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	加茂郡七宗町神淵字下市場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	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	「都計外」 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 100 m、北 80 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 10.0 m、奥行 約 25.0 m、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、6 m町道	交通施設	上麻生駅 北西 8.8km	法令規制	「都計外」		
(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	6,950 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、主として町の郊外の中山間の既存集落地域。周辺の関市、白川町等の価格低位の既存集落地域も含まれる。需要者の中心は、当地区に地縁や血縁を有する個人一般。他地域からの転入が期待できない上、高齢化や過疎化が進捗し、宅地需要は、殆ど無く、ソーラー発電用地の取引が散見される程度ある。よって、取引が極めて少なく、市場の中心となる価格帯を推定することは困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸借市場の成立が困難な地域と判断し、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏を周辺の白川町等の中山間の集落地域ととらえ、この中から、信頼性の高い事例を選択して、比準価格を試算したもので、市場の実態を反映した価格として信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、前年価格との推移検討などを踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格としての標準価格	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100						
(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		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 主要な産業が町には無く、美濃加茂市等の都市部への転出が続いている。人口、世帯数の減少及び高齢化や過疎化が進捗している。						
	前年標準価格 7,050 円/㎡				[地域要因] 主要地方道「可児金山線」の整備事業により、道路事情は改善されたが、過疎化が一層進捗している。						
	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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-1.4 %	半年間	%							