

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	前田不動産鑑定合同会社
七宗（県） - 1	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 前田 和彦 印
鑑定評価額	2,020,000 円	1㎡当たりの価格	12,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和3年7月12日	(6) 路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和3年6月22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	加茂郡七宗町上麻生字中渡合2181番1				②地積 (㎡)	168	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他)		
	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					
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 120 m、南 70 m、北 75 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」		
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格	12,000 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	同一需給圏は七宗町を中心に加茂郡の北部及び関市・下呂市の隣接地区と判定する。圏域一般の典型的需要は20代から30代の子育て世帯であるが、集落地域では世帯分離が需要動機になりやすい。七宗町内の不動産取引は閑散な状態が長期化しており、連続性のある市場価格の把握も難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法が唯一の適用手法となったが、歴史的に地域形成の同一性・同調性が強い麻生地区の3事例に基づく試算結果は、地域実態相応の至計的な評価妥当性を有すると判断する。したがって、鑑定評価額は、指定基準地との秤量的検討を踏まえたうえ、比準価格をもって上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	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	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
	川辺（県） - 1 前年指定基準地の価格 20,500 円/㎡	[99.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [167.4]	[100] / 100	12,000					
(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		③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 町人口は年3%程度のペースで減少が続き、高齢化率は50%に迫る。世帯数集計値は横ばいであるが、独居・施設入居が増えている。							
	前年標準価格 12,300 円/㎡			[地域要因] 旧来中心エリアの町内地位に変わりはないが、周辺地区からの転入を誘引する力はなく、現状維持もままならない趨勢にある。							
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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
公示価格 円/㎡		②変動率		年間 -2.4%	半年間 %						

鑑定評価書（令和3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, 氏名, 印. Values include 七宗(県), 岐阜県, 岐阜第1, 前田不動産鑑定合同会社, 前田 和彦.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,850,000 円, 1㎡当たりの価格, 6,150 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, (7)倍率. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月22日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月12日, 正常価格, [令和3年1月]路線価又は倍率, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等. Contains detailed text about market conditions and valuation methods.