

(1) 基準地	①所在地番並びに「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	
	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)			
	1:2.5	住宅 W 2	一般住宅等の中に農地等が見られる住宅地域		北3.5m町道	水道	上麻生 600m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 120 m、南 30 m、北 40 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 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		J R 上麻生駅至近の既成宅地地域であり概ね現状維持にて推移するものと予測。加茂郡川辺町他、近隣価格牽連性を有する自治体間での選好性の優劣は劣ると言わざるを得ず、地価は下落傾向にある。									
(3) 最も有効使用の判定	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		比準価格		10,800 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	同一需給圏は価格的な牽連性を有する加茂郡内住宅地域に加え隣接する関市・下呂市内の縁辺部と判定した。人口減少と高齢化、居住の利便性等からみて隣接する川辺町との比較でも選好性の優劣は劣ると言わざるを得ない。小学校の統廃合状況を鑑みるに、今後も上麻生地区の住宅市場は停滞すると予測する。取引件数が少数であるため需要の中心となる価格帯の把握は困難であるが土地坪当たり 3 万円から 4 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	収益性を重視した取引は皆無で賃貸借需要は殆ど認められない。よって収益還元法は評価手法としての有効性が見出せないため非適用とした。本件では同一需給圏内の類似地域内において信頼性を有する取引事例を収集できたことから市場性を反映した比準価格を採用し、小学校の統廃合及び広域的な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) 公示価格を標準とした	① ☐ 代表標準地 ☐ 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／㎡		[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100						
(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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	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 19,700 円／㎡		[<u>99.5</u>] 100	[<u>100</u>] [<u>101.0</u>]	[<u>100</u>] [<u>179.4</u>]	[<u>100</u>] 100	10,800					
(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 11,100 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] 令和 8 年 4 月、小学校の統廃合により、上麻生小は閉校。神渕中学校を改築して、新たに、七宗小学校が開校した。							
	②変動率 年間 -2.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

1 基本的事項

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地			(4) 対象基準地の 個別的要因	方位	0.6
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	5,610 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/㎡			

(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 -	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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 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/㎡	[<u> </u>] 100	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u>100</u>] [<u> </u>]	[<u> </u>] 100			

(10) 対象基準地の前	年標準価格等 らの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 5,700 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]	令和8年4月、小学校の統廃合により、神湊中学校を改築して、新たに、七宗小学校が開校した。
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
		②変動率	年間	-1.6 %	半年間	%		