

# 鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25 年 7 月 17 日 提出  
七宗（県） - 1 宅地-1

基準地番号	七宗（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 水野 雅文	印
-------	-------	-----	-----	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	2,450,000 円	1㎡当たりの価格	14,600 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 12 日	(6) 路線価	[平成 25 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 25 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)			
(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	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡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 東 600m	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	14,600 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、主に上麻生地区及びその周辺の住宅地域である。需要者の中心は、当町に地縁や血縁を有する個人一般や美濃加茂市方面へ通勤する勤労者と推定される。需要は低調で、供給も限られる。取引が極めて少なく、あっても、取引の画地規模や地目も様々で、市場の中心となる画地規模や価格帯を把握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	公営住宅は見られるが、民間の共同住宅は皆無の地域であり、賃貸借市場の成立が困難な地域である。従って、収益価格の試算を断念し、その考え方を斟酌するに止めた。よって、自用目的の取引が中心で、快適性や利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、指定基準地との比較検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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
	標準地番号	-	[ ]	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 - 1	[ ]	100	100	[ ]	14,600					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	② 変動率		③ 変動状況							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 14,900 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	年間	-2.0 %	半年間	%	[一般的要因] 人口の高齢化や過疎化が進捗する中で、主要産業のない当町の地域経済は低迷している。 [地域要因] 上麻生地区の住宅地域であるが、鉄道駅に近いという利便性も活かせず、過疎化が進捗している。 [個別的要因] 特にない。					

鑑定評価書（平成 25 年地価調査）

平成 25年 7月 17日 提出  
七宗（県） - 2 宅地-1

Table with 9 columns: 基準地番号, 七宗（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 水野 雅文, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 1,730,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,400 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 12日, (6) 路線価: [平成 25年 1月] 路線価又は倍率 1.0 倍
(2) 実地調査日: 平成 25年 7月 1日, (5) 価格の種類: 正常価格
(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

Main evaluation details table with multiple rows and columns including: (1) 基準地 (所在地, 形状, 敷地利用, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価方式等の適用, (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討