

| | | | | | | |
|----------|-----|---------|-----|------------|--------|--|
| 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） -1 | 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 | 2,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|------------|

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|---------------|---------|-------------|-------|
| (1) 価格時点 | 平成 26年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 26年 7月 11日 | (6) 路線価 | [平成 26年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 平成 26年 7月 1日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 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

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|-------------------|------------------|---|-------------------|-------------|----------------|--|------|---|
| (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 | ③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 W2 | 農地の中に住宅が散在する地域 | 北3.5m町道 | 水道 | 上麻生 600m | | | | | |
| (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 3.5m町道 | 交通施設 | 上麻生駅 東 600m | 法令規制 | 「都計外」 | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 基準地近隣は、J R高山線と飛騨川との間の狭隘な緩傾斜地に所在する住宅地域である。発展性に乏しく、現状のまま推移するものと予測する。地価は引き続きやや弱含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | | |
| (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) 鑑定評価方式等の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 14,300 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、公示地や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 | ① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.7 交通 +8.4 環境 +54.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 岐阜川辺 -2 | [99.4] 100 | 100 [102.0] | 100 [171.4] | [100] 100 | 14,300 | | | | | |
| (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +5.5 交通 -0.2 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 川辺 -1 | [99.1] 100 | 100 [101.0] | 100 [150.6] | [100] 100 | 14,300 | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | ①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | | ③ 変動状況 価格形成要因の | | [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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 14,600 円/㎡ | | | | [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。 | | | | | | |
| | 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 | | | | [個別的要因] 特にない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | - | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | ②変動率 | 年間 | -2.1 % | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|------------|
| 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 | 水野雅文 印 |

| | | | |
|-------|-------------|----------|-----------|
| 鑑定評価額 | 1,710,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,300 円/㎡ |
|-------|-------------|----------|-----------|

1 基本的事項

| | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|------------------|---|--------------|
| (1) 価格時点 | 平成 26 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 平成 26 年 7 月 11 日 | (6) 路線価 [平成 26 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/㎡ 1.0 倍 |
| (2) 実地調査日 | 平成 26 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

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|--|---------------|---|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------|-----------------|
| (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標準の使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 9.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 200 m程度、形状 ほぼ長方形 | | | ④地域的特性 | 特記 特にない | 街路 基準方位 北6 m町道 | 交通 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 | 基準地近隣は、七宗町北西部の神淵（かぶち）地区の中心集落地域である。発展性に乏しく、現状のまま推移するものと予想される。過疎化が進捗しており、地価はやや弱含みで推移するものと予測する。 | | | | | | | | |
| (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) 鑑定評価方式等の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 7,300 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、主に神淵地区を中心とする周辺の既存集落地域。過疎化が進捗している。需要者の中心は、当地区及び周辺に地縁や血縁を有する個人一般と推定される。需要は少ない。供給も限られている。取引が極めて少なく、あっても、画地規模や地目等が様々である。市場の中心となる画地規模や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 | 公営住宅は見られるが、民間の共同住宅は皆無であり、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、周辺の川辺町や八百津町等の類似の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 | 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 | 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 | | 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 |
| (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 | 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 | | 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 |
| (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 価格変動要因の形成要因 | [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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 7,400 円/㎡ | | | [地域要因] 神淵地区の中心集落で、主要な公共施設が立地するが、人口の高齢化や過疎化がさらに進捗するものと予想される。 | | | | | | |
| | 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] 特にない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| ②変動率 | | 年間 | -1.4 % | 半年間 | % | | | | | |