

鑑定評価書（平成 27 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, 山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店. Row 2: 七宗（県）, -1, 岐阜県, 岐阜第1分科会, 氏名, 不動産鑑定士 田中 雅之, 印

鑑定評価額: 2,340,000 円, 1㎡当たりの価格: 13,900 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山下不動産鑑定株式会社 岐阜支店
七宗（県） -2	岐阜県	岐阜第1分科会	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	1,670,000 円	1㎡当たりの価格	7,140 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 27 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 27 年 7 月 16 日	(6) 路線価	[平成 27 年 1 月]	円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 27 年 6 月 25 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	加茂郡七宗町神淵字下市場4606番				②地積 (㎡)	234	⑨法令上の規制等	「都計外」
	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	(その他)		
	1:2.5	住宅 W2	一般住宅のほか店舗等も介在する住宅地域	西6m町道	水道 下水	上麻生 8.8km			
(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」
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は山間地の農家集落地域の一つ。町全般に山間部では過疎化が鮮明となっており、当該地域もかかる状況での推移が続く。この為、取引は少なく、地価は不透感が強いが、下落傾向が続いていると予測される。							
(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) 鑑定評価方式等の適用	取引事例比較法	比準価格	7,140 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	同一需給圏は町外延の山間部に位置する農家集落地域全般。需要者は当該地域に地縁性を有する個人が中心と考えられるが、消滅可能性都市の一つに上げられるなど、町全体に都心部への人口流出が続いており、買い手需要は極めて少ない。取引も少なく、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難であるが、概ね土地で総額200万円程度と考えられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間過疎地域に位置する農家集落地域で、賃貸物件は殆ど見られない。この為、収益価格は求められなかった。他方、比準価格は所在地の実情に鑑み、需給圏を広範囲に求め、近隣地域、類似地域において多数の取引事例を基に試算したもので、信頼性は高い。従って、比準価格を中心に、前年価格との推移検討などを踏まえ、上記の如く鑑定評価額を決定した。								
(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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	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
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	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
(10) 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 7,300 円/㎡		③ 価格形成要因の				
	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/㎡		[一般的要因]	町全般に、若年層を中心に都市部への転出が続く。高齢化、過疎化が深刻化しつつある。			
	②変動率 年間 -2.2% 半年間 %				[地域要因]	地域要因に変動はない。			
				[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				