

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	2,220,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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	「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					
	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 100 m、西 50 m、南 10 m、北 30 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	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,200 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、主として上麻生地区及びその周辺の住宅地域。需要者は、当地区に地縁や血縁を有する個人一般や小規模事業者。他地域からの転入は期待できず、需要が少ない。又、宅地開発の適地も限られ、供給も限られている。よって、土地取引は極めて少ない。あっても、画地規模や利用形態等が様々で、市場の中心となる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	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は殆ど見られない。賃貸借市場の成立が困難な地域と判断し、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏を J R 高山本線の中川辺から白川口等の各駅周辺の住宅地域ととらえ、この中から、信頼性の高い事例を選択して、価格を試算したもので、市場の実態を反映した価格として規範性は高い。よって、比準価格を採用し、指定基準地価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした価格	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	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 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 +6.7 交通 +21.3 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 21,200 円/㎡	[ 99.1 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 157.9 ]	[ 100 ] / 100	13,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 主要な産業が町には無く、美濃加茂市等の都市部への転出が続いている。人口、世帯数の減少及び高齢化や過疎化が進捗している。						
	前年標準価格 13,500 円/㎡		変動状況		[地域要因] 主要地方道「可児金山線」の整備事業が進捗しているが、外に目立った公共事業や民間投資が無く、過疎化が一層進捗している。						
	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 □ 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 -2.2 %		半年間 %					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

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	氏名	不動産鑑定士 水野 雅文 印

鑑定評価額	2,030,000 円	1㎡当たりの価格	6,750 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 12 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 7 月 2 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 4 6 2 6 番 1 外				②地積 (㎡)	301	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					
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか店舗等も介在する住宅地域	東 6m 町道	水道 下水	上麻生 8.5km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 70 m、北 100 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 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 310 ㎡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 東、6 m 町道	交通施設	上麻生駅 北西 8.5km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	神淵地区の中山間の中心集落地域。公共施設の利便性が高い。但し、高齢化や過疎化が進捗しており、空き家が多い。地価は、下落傾向が続くものと予測する。									
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,750 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、主として町の郊外の中山間の既存集落地域。周辺の関市、白川町等の価格低位の既存集落地域も含まれる。需要者の中心は、当地区に地縁や血縁を有する個人一般。他地域からの転入が期待できない上、高齢化や過疎化が進捗し、空き家が多い。宅地需要は、殆ど無く、ソーラー発電用地の取引が散見される程度ある。よって、取引が極めて少なく、市場の中心となる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	基準地近隣周辺に、共同住宅等の収益物件は皆無であり、賃貸借市場の成立が困難な地域と判断し、収益価格の試算を断念した。一方、比準価格は、同一需給圏を周辺市町の中山間の既存集落地域ととらえ、この中から、信頼性の高い事例を選択して、比準価格を試算したもので、市場の実態を反映した価格として信頼性は高い。よって、比準価格を採用し、周辺の基準地価格との検討などを踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 規準とした公示価格	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	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100						
(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 <input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 主要な産業が町には無く、美濃加茂市等の都市部への転出が続いている。人口、世帯数の減少及び高齢化や過疎化が進捗している。						
	前年標準価格 円/㎡				[地域要因] 主要地方道「可児金山線」が整備されつつあり、公共施設の利便性も高い。但し、高齢化と共に、空き家が増加している。						
	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] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 %	半年間 %								